

Taxatierapport

Helderseweg 55, 1817BB Alkmaar



M.J. Vermeij BBA RT | Pieter Haverkamp Bedrijfsmakelaardij B.V.
Robijnstraat 2, 1812 RB te Alkmaar
Telefoon: 072-5404030 | Email: markjan@pieterhaverkamp.nl

Waardepeildatum
1 november 2025

Rapportdatum
14 november 2025

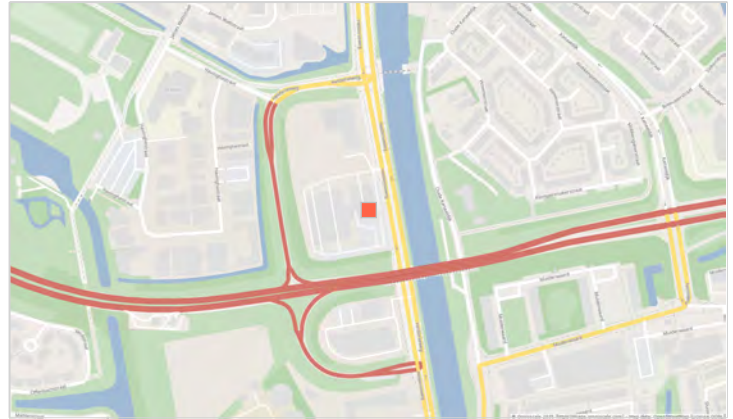
Opdrachtgever
Provincie Noord-Holland
R. Bos
Houtplein 33
2012DE Haarlem



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.

Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	108901531
Complex:	Helderseweg 55-57 te Alkmaar - BEL
Adres:	Helderseweg 55, 1817BB Alkmaar
Eigenaar:	VOF Helderseweg
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	13.680 m ²
Energielabel:	A



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1951
Meest recent renovatie jaar:	2018
Monument:	Nee
Totaal BVO m ² of stuks:	4.999
Totaal VVO m ² of stuks:	4.831
Verhouding VVO / BVO:	1:1,03
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	-
Overig terrein:	3.000
Marktwaarde per m ² :	€ 737



Waardering

Opdrachtgever:	Provincie Noord-Holland
Contactpersoon:	R. Bos
Doel taxatie:	Aankoop
Uitvoerend taxateur:	M.J. Vermeij BBA RT
Waardepeildatum:	zaterdag 1 november 2025
Marktwaarde kosten koper:	€ 3.559.369
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	9,17 % 10,9
BAR Kap. contracthuur kk:	9,81 % 10,2

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 326.283
Netto markt/herz. huur:	€ 256.200
Correctie meer- en minderhuur:	€ 60.637
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	21,48 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 70.082
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 70.082
Contracthuur:	€ 349.308
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %
Aantal huurders:	1
Gem. restduur contracten jr:	2,7

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

Locatie beoordeling	Score
Beoordeling bereikbaarheid:	Goed
Beoordeling voorzieningen:	Redelijk
Beoordeling klimaatrisico's:	Goed
Beoordeling locatie totaal:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per 01-11-2025 getaxeerd op:

EUR 3.560.000

Marktwaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: Provincie Noord-Holland
Ter attentie van: R. Bos
Adres: Houtplein 33, 2012DE te Haarlem
Telefoonnummer:
E-mailadres opdrachtgever: bosr@noord-holland.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Pieter Haverkamp Bedrijfsmakelaardij B.V.
Uitvoerend taxateur: M.J. Vermeij BBA RT
Adres: Robijnstraat 2, 1812 RB te Alkmaar
Telefoonnummer: 072-5404030
E-mailadres: markjan@pieterhaverkamp.nl
Lid van / aangesloten bij: NVM-Business
TMI
VastgoedCert
NRVT
Ingeschreven in het register onder nummer: BV 02131160
TMI 075309
NRVT RT 262381209
Specialisatie / deskundigheid & educatie: De taxateur heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om te voldoen aan de vereisten van professionele deskundigheid en beschikt over de vaardigheden en inzicht om de taxatie op deskundige wijze uit te voeren. Verder voldoet hij volledig aan de ertificeringscriteria van NRVT en NVM en volgt hij de permanente educatie in overeenstemming met de hercertificeringsschema's. Voor een nadere uitleg, wordt verwezen naar de websites www.nrvt.nl en www.nvm.nl.
Specialisatie commercieel vastgoed.

A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Pieter Haverkamp Bedrijfsmakelaardij B.V.
Controlerend taxateur: Ing. P.C.T.J. Haverkamp MRICS BRE RT
Adres: Robijnstraat 2, 1812 RB te Alkmaar
Telefoonnummer: 072-5404030
E-mailadres: pieter@pieterhaverkamp.nl
Lid van / aangesloten bij: NVM-Business
VastgoedCert
RICS
NRVT
Ingeschreven in het register onder nummer: BV 02.111.2764
RICS 5793815
NRVT RT603938567
Specialisatie / deskundigheid en educatie: De taxateur heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om te voldoen aan de vereisten van professionele deskundigheid en beschikt over de vaardigheden en inzicht om de taxatie op deskundige wijze uit te voeren. Verder voldoet hij volledig aan de ertificeringscriteria van RICS, NRVT en NVM en volgt hij de permanente educatie in overeenstemming met de hercertificeringsschema's. Voor een nadere uitleg, wordt verwezen naar de websites www.nrvt.nl en www.nvm.nl.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: maandag 22 september 2025

Toelichting opdrachtverstrekking

Op 22 september 2025 is de door taxateur aan opdrachtgever verzonden opdrachtbrief getekend retour ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage. (EVS 4.3 en 4.5.2)

Opdrachtvoorwaarden

Met de opname van de opdrachtbrief in de bijlage van dit taxatierapport verklaart opdrachtnemer de taxatie conform deze opdracht te hebben uitgevoerd.

Dossiervorming

Taxateur verklaart te voldoen aan de vereisten vanuit de NRVT - praktijkhandleiding met betrekking tot de dossiervorming bij deze taxatie. In het Dossier neemt de Register-Taxateur minimaal de gegevens op waaruit kan worden afgeleid dat de Register-Taxateur de Taxatieopdracht in overeenstemming met de vereisten heeft verricht, waaronder in ieder geval:

- de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde Opdrachtvoorwaarden;
- relevante correspondentie;
- overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
- broninformatie;
- verzonden concepten van het taxatierapport;
- alsmede de daarop ontvangen reacties;
- het Taxatierapport zelf.

Interne kwaliteitsborging

Ondergetekende is in dienst van Pieter Haverkamp Bedrijfsmakelaardij B.V. en is niet in loondienst of andere vaste betrekking bij de eigenaar en/of bank.

Roulatie

De taxateur is niet eerder betrokken bij enige opdracht betrekking hebbend op het onderhavige object. De taxateur verricht regelmatig werkzaamheden zoals taxaties en verhuur- / verkoopactiviteiten inzake o.g. voor de opdrachtgever.

Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waardenen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremgeling.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateur volgt jaarlijks opleidingen en trainingen gericht op actualiteiten binnen het makelaars-/taxateursvak. Deze opleidingen zijn verplicht vanuit NRVT en Vastgoedcert.

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Plausibiliteit

De controlerend taxateur verklaart:

1. het taxatierapport te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de uitvoerend taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en/of* externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Plausibiliserend taxateur heeft zijn opmerkingen op het rapport kenbaar gemaakt. Taxateur heeft deze opmerkingen ter harte genomen en verwerkt in de eindrapportage.

Taxatiestandaarden

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig norm TCV. De taxateur heeft kennis van de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed en verklaart te voldoen aan alle gestelde kwaliteitseisen en de uitvoering van deze taxatie te hebben verricht conform de TCV-richtlijnen

Tuchtrecht

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

B TAXATIE**B.1 ALGEMEEN****Objectomschrijving**

Het getaxeerde betreft een bedrijfscomplex in gebruik als busremise betreffende een vijftal geschakelde gebouwen (werkplaats, stalling, was- en tankinrichting, kantoor/kantine), parkeerplaatsen, royaal verhard terrein en verdere aanhorigheden. E.e.a. gesitueerd op een perceel eigen grond ter grootte van 13.680 m².

Adres:	Helderseweg 55, 1817BB Alkmaar
VMS-taxatienummer:	108901531
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	zaterdag 1 november 2025
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR-waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: **Aankoop**

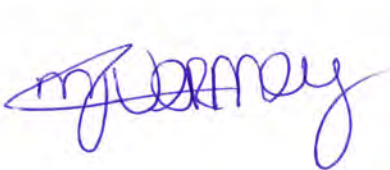
Toelichting doel van de taxatie

Het doel van deze taxatie is het vaststellen van de marktwaarde van het onroerend goed in huidige staat tbv gebruik als busremise. Deze waardebepaling is vereist ten behoeve van een interne besluitvorming over een aankoopoverweging.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaarde is 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.

Valuta: **Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).**

HET OBJECT IS PER 1 NOVEMBER 2025 GETAXEERD OP**Marktwaarde kosten koper** *(Afgerond)***EUR 3.560.000***Zegge: drie miljoen vijfhonderd zestig duizend euro***Handtekening uitvoerend taxateur:****M.J. Vermeij BBA RT**Datum en plaats: **14 november 2025** | Alkmaar

B.4 INSPECTIE

Mate van inspectie:

Inspectie uitgevoerd door: **M.J. Vermeij BBA RT**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur M.J. Vermeij BBA RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inwendig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur te hoeven worden geverifieerd in het kader van een taxatieprocedure.

Voorafgaande aan de uitvoering van de taxatie zijn de uitgangspunten in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. Taxateur acht de in dit rapport gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend binnen de uitgevoerde taxatie.

De navolgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- In het kader van deze taxatie zijn kadastrale uittreksels geraadpleegd; als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals daarop weergegeven actueel en volledig zijn en dat op het object zijn geen zakelijke rechten van toepassing die van invloed zijn op de waarde van het getaxeerde (zie hoofdstuk D).
- De vigerende bestemming is in overeenstemming met huidige gebruik, of, indien het gebruik daarmee niet in overeenstemming is, het huidige gebruik middels een omgevingsvergunning vergund is door het bevoegd gezag. (zie hoofdstuk D)
- Dat de gesteldheid van de grond, het grondwater en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik (zie hoofdstuk F)

Dat de informatie inzake het bestemmingsplan via het geraadpleegde www.omgevingsloket.nl, actueel en volledig is.

Bijzondere uitgangspunten

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

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Geen afwijkingen van taxatiestandaarden van toepassing.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

Onderhavige taxatie is (rekenkundig) onderbouwd d.m.v. twee rekenmodellen (cijfermatige onderbouwingen van de marktwaarde), te weten een rekenmodel op basis van de netto aanvangsrendementsmethode (NAR) en één op basis van de discounted cashflowmethode (DCF). Naast voornoemde rekenmodellen is deze waardering tevens gebaseerd op de vergelijkingsmethode, waarbij aansluiting is gezocht bij referentietransacties.

Voor de berekening van de marktwaarde (op basis van de NAR-methode) zijn de volgende stappen doorlopen:

- 1) De bruto markthuurwaarde is op basis van de oppervlaktes van de verschillende bouwdelen ingeschat.
- 2) De exploitatiekosten, geschat op basis van de 'Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten' (Koëter, 2025), zijn in mindering gebracht op de bruto markthuurwaarde.
- 3) De resulterende netto markthuur is vervolgens gekapitaliseerd tegen een netto aanvangsrendement (NAR).
- 4) De resulterende marktwaarde vrij op naam (voor correcties) van is vervolgens eventueel gecorrigeerd met de contant gemaakte meer of minderhuur en de leegstand- en mutatiekosten (ingeschat i.c.m. de vertrekans van de huurder) gedurende de beschouwingsperiode van 15 jaar.
- 5) De resulterende marktwaarde v.o.n. (na correcties) wordt vervolgens verminderd met verwervingskosten (kosten koper en transactiekosten), hetgeen resulteert in een marktwaarde k.k. (kosten koper).

Voor deze (rekenkundige) onderbouwingen van de waardering wordt tevens verwezen naar de rekenmodellen i.c.m. de verklaring van de gehanteerde markthuur, de verklaring van de gehanteerde rendementen, correcties en eventueel aanwezige bijzondere waardecomponenten in hoofdstuk H en naar de toegevoegde huur- en kooppreferenties. De combinatie van deze aspecten resulteert, zoals hiervoor beschreven, uiteindelijk in de getaxeerde marktwaarde.

Zie daarnaast ook de rubrieken 'Algemene uitgangspunten' en 'Bijzondere uitgangspunten' in dit hoofdstuk. Tevens wordt verwezen naar hoofdstuk J. 'Waardebegrippen en definities'.

Aanpassingen op conceptrapportage

Er hebben geen wijzigingen op de conceptrapportage plaatsgevonden. Onderhavig rapport betreft de 1e versie.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Niet van toepassing.

Taxatie onnauwkeurigheid

Elke taxatie betreft een professionele inschatting van de waarde die bij verkoop op de waardepeildatum gerealiseerd zou kunnen worden, op basis van de gehanteerde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. Zoals bij elke opinie is sprake van een zekere mate van onzekerheid. Deze kan voortkomen uit:

- Onzekere marktomstandigheden, zoals geopolitieke spanningen of economische crises, die kunnen leiden tot vraaguitval of het stilvallen van transacties.
- Beperkte of gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever of derden.
- Beperkte marktinformatie, zoals het ontbreken van goed vergelijkbare referentietransacties.
- Het vermelden van onzekerheid is onderdeel van de professionele zorgvuldigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke gebeurtenissen kunnen de marktomstandigheden zodanig verstoren dat de opgestelde waarde tijdelijk niet als representatief kan worden beschouwd.

Op basis van de actuele situatie wordt de schattingsonzekerheid in dit geval als gemiddeld beoordeeld.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	Ja	16-10-2025	
Sideletters / allonges	Ja	16-10-2025	
Eigendomsbewijs	Ja	01-11-2025	
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	01-11-2025	
Milieu-informatie overheid			
Milieuvergunning			
Omgevingsplan			
Omgevingsvergunning			
Gebruiksvergunning			
Locatie kwaliteit winkels			
Plattegronden	Ja	01-11-2025	
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Nee		Ingeschat obv Koeter Vastgoed taxatiewijzer 2025
Onderhoudsprognose	Ja	16-10-2025	
Inspectierapporten			
Asbestonderzoek			
Bodemonderzoek		16-10-2025	document bodemrapportage omgevingsdienst nhn dd 08-10-2025
Energie label	Ja	01-11-2025	EP-online (A-label inzake labelplichtige deel)
Overige gegevens			

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Voor de bepaling van de genoemde waarde zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd die in overeenstemming zijn met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor het getaxeerde type onroerend goed in overeenstemming met het doel van de waardering. Voor de waardering is uitgegaan van de BAR/NAR methode en de DCF methode, daarnaast is voor vaststelling van de markthuur en controle van de prijs per m² de comparatieve methode gehanteerd.

De Comparatieve methode:

De comparatieve methode, ook wel de vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan voldoende transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf.

De BAR/NAR methode:

Bij de NAR-waardering (Netto-Aanvangs-Rendement) wordt de markthuurwaarde per m² per jaar bepaald per ruimte, rekening houdend met de ligging, afwerking, bouwaard en bestemmingsmogelijkheden van het object. Een totale markthuur per jaar wordt berekend. Dit wordt de Bruto markthuur genoemd.

Op deze Bruto markthuur worden de jaarlijkse exploitatielasten van de eigenaar in mindering gebracht. Dit betreft onroerende zaakbelasting (enkel eigenarendeel), opstalverzekering, objectbeheer, onderhoud, eventueel niet-verrekenbare BTW en overige belastingen. Nadat de geschatte jaarlijkse exploitatielasten in mindering zijn gebracht blijft de Netto markthuur over. De verkregen Netto markthuur wordt gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement.

Dit rendement bestaat normaliter uit een risicovrije rentevoet gebaseerd op 10-jarige staatsobligaties, opslag onroerend goed in het algemeen, opslag sectorrisico van het vastgoed en een object-specifieke opslag waarin ligging, alternatieve aanwendbaarheid, lokale marktomstandigheden en bijvoorbeeld kwaliteit van de zittende huurders worden meegenomen.

De gekapitaliseerde waarde kan gecorrigeerd worden met o.a. achterstallig onderhoud, aanvangsleegstand, hogere of lagere huuropbrengsten, fiscale voor- en nadelen en erfpachtheffingen. Het geheel wordt gecorrigeerd met de kosten koper om zodoende de marktwaarde te verkrijgen.

De DCF methode:

Bij de DCF-waardering (Discounted Cash Flow) gaat de taxateur uit van een beleggingsperiode van 15 jaar voor het getaxeerde object. Gedurende deze 15 jaar worden alle kasstromen inzichtelijk gemaakt waaronder huurinkomsten, jaarlijkse exploitatielasten, mutatieleegstanden, verhuurkosten, groot onderhoud en eventuele huurdering.

Aan het einde van het 15e jaar wordt een fictieve verkoop van het onroerend goed door de taxateur ingeschat en meegenomen in de kasstromen. De toekomstige kasstromen worden naar waardepeildatum contant gemaakt door middel van een disconteringsvoet. Dit percentage is tevens gebaseerd op een risicovrije rentevoet gebaseerd op 10-jarige staatsobligaties, opslag onroerend goed in het algemeen, opslag sectorrisico van het vastgoed en een objectspecifieke opslag waarin ligging, alternatieve aanwendbaarheid, lokale marktomstandigheden en bijvoorbeeld kwaliteit van de zittende huurders worden meegenomen alsmede een verwachte waardeontwikkeling van het onroerend goed.

De eindwaarde van het onroerend goed (verkoopprijs aan het einde van de 15-jarige beleggingsperiode) wordt bepaald aan de hand van een Exit Yield. Dit percentage geeft de geschatte toekomstige rendementseis weer, waar onder andere locatieontwikkelingen, ouderdom van het object e.d. zijn meegenomen. Alle kasstromen zijn gekoppeld aan inflatie, kostenstijgingen en geschatte markthuurontwikkelingen. De som van alle kasstromen, gecorrigeerd met kosten koper, geeft de marktwaarde van het onroerend goed weer.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

De controlerend taxateur verklaart:

1. het taxatierapport te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de uitvoerend taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf eveneens een interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Plausibiliserend taxateur heeft zijn opmerkingen op het rapport kenbaar gemaakt. Taxateur heeft deze opmerkingen ter harte genomen en verwerkt in de eindrapportage.

Handtekening controlerend taxateur:

Ing. P.C.T.J. Haverkamp MRICS BRE RT

Datum en plaats: 14 november 2025 | Alkmaar

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Ruime parkeer- en rangeermogelijkheden op eigen terrein;
- Goede bereikbaarheid met korte ontsluiting naar ringweg en naar station en centrum van Alkmaar
- Bestemming en visie gemeente specifiek passend voor voortzetting gebruik als busremise

Zwaktes

- Gedateerde bouwdelen
- Specifieke karakter van de opstallen en overkappingen maken het geschikt voor een beperkte doelgroep
- Geen uitermate representatieve uitstraling

Kansen

- Mogelijkheden tot verhuren en/of verkopen van gedeeltes van het object.
- Op langere termijn mogelijkheden tot herontwikkeling door locatie in omgeving centrum en woonwijken en zichtlocatie langs ringweg
- Gebrek aan uitgeefbare grond op het bedrijventerrein, geeft opwaartse prijsdruk op bestaande percelen;

Bedreigingen

- Indien geen invulling meer mogelijk is tbv gebruik als busremise bijvoorbeeld doordat andere locatie daarvoor wordt verkozen valt het best passend gebruik bij de huidige bestemming en opstallen weg;
- Oplopende onderhoudskosten door prijsontwikkelingen en verouderde staat van de gebouwen;
- Hogere energiekosten, in combinatie met verouderde installaties, kunnen leiden tot een hogere lastendruk.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Redelijk**

Verhuurbaarheid

Het bedrijfscomplex is qua bestemming, locatie, omvang, verhoudingen kantoor- bedrijfsruimte en kwaliteit/uitstraling een buitenstandaard object en derhalve geschikt voor een beperkte en specifiek doelgroep. Voor die doelgroep is er echter ook beperkt beschikbaar aanbod cq passende locaties waardoor het juist wel courant is voor kandidaten uit die specifieke doelgroep. Tevens is het in dit geval zo dat de opdrachtgever in geval van verwerving zelf de aanbesteding doet voor het openbaar vervoer waarbij gebruik van deze locatie een belangrijk ijkpunt kan zijn. In welk geval de wederverhuurtijd bij wisseling van de uitvoerder feitelijk op o maanden gezet zou kunnen worden.

Verhuurtijd (maanden): **3 maand(en)**

Courantheid verkoop: **Redelijk**

Verkoopbaarheid

Het bedrijfscomplex is qua bestemming, locatie, omvang, verhoudingen kantoor- bedrijfsruimte en kwaliteit/uitstraling een buitenstandaard object en derhalve geschikt voor een beperkte en specifiek doelgroep. Voor die doelgroep is er echter ook beperkt beschikbaar aanbod cq passende locaties waardoor het zeer courant is voor kandidaten uit die specifieke doelgroep. Gezien de locatie zou het op langere termijn wel geschikt kunnen zijn voor herontwikkeling, echter bij huidige bestemming en marktomstandigheden is een gebruiker uit de passende doelgroep een gunstigere invulling.

Verkooptijd (maanden): **6 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Niet van toepassing**

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: VOF Helderseweg
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m ²)	Eigenaar
Alkmaar	AMR01	H	1199	13.680	VOF Helderseweg
Totaal				13.680	

Aantekeningen kadastraal object

- Aantekening Wet Bodembescherming d.d. 27-10-2020.

Bij een bodemsanering in 1999 is een restverontreiniging achtergebleven die als niet urgent wordt beschouwd. Zie bijlage voor de volledige kadastrale registratie.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen waarde verminderende erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen rusten op het gewaardeerde.

Wij verwijzen naar de akten van 29 juni 2007 waarin Thunnissen Select Projecten kocht van Connexxion Vastgoed B.V., alsmede de akte van 28 september 2017 waarin Thunnissen Select Project B.V. een deel van het terrein verkocht aan het gelieerde Select Participaties B.V. In deze laatste akte, welke een verkoop van 2.865 m2 achtergelegen grond betrof, is er een erfdiensbaarheid van recht van overweg over onderhavige kavel gevestigd.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's N.v.t.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan: Ja

Omgevingsplan

Binnen het bestemmingsplan 'Helder', vastgesteld door de gemeente Alkmaar d.d. 26-08-2010 betreft de bestemming 'Bedrijf'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- vervoersbedrijf;
- verkeer en verblijf;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- water.

Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in kantoor waar diverse voorwaarden aan zijn verbonden.

Daarnaast is er door mw Uljee van gemeente Alkmaar op 20-10-2025 aangegeven aan taxateur dat er een ontwikkelkader is opgesteld waarvan het getaxeerde onderdeel uitmaakt. College heeft ingestemd met dit ontwikkelkader op dinsdag 30 september 2025 om deze voor te leggen aan de commissie Ruimte d.d. 25-11-2025 en vervolgens in de raad van december a.s.

In dit ontwikkelkader wordt over het getaxeerde (in dat document het "Connexxionterrein" genoemd) o.a. het volgende aangegeven:

- "Nieuwbouw is op deze locatie mogelijk, mits de busremise hier onderdeel van is. Behoud van de busremise is zeer gewenst"
- "Woningbouw is op deze plek niet kansrijk, omdat de locatie is ingeklemd tussen drie wegen. Hierdoor is sprake van onvoldoende woon- en leefkwaliteit."

Monument: Nee

Voorkeursrecht gemeenten: Nee

Vestigingseisen

Er zijn geen specifieke vestigingseisen benoemd door de overheid.

Fiscale aspecten

Ingeval van eventuele levering van het object zal de koopsom worden belast met 10,4% overdrachtsbelasting.

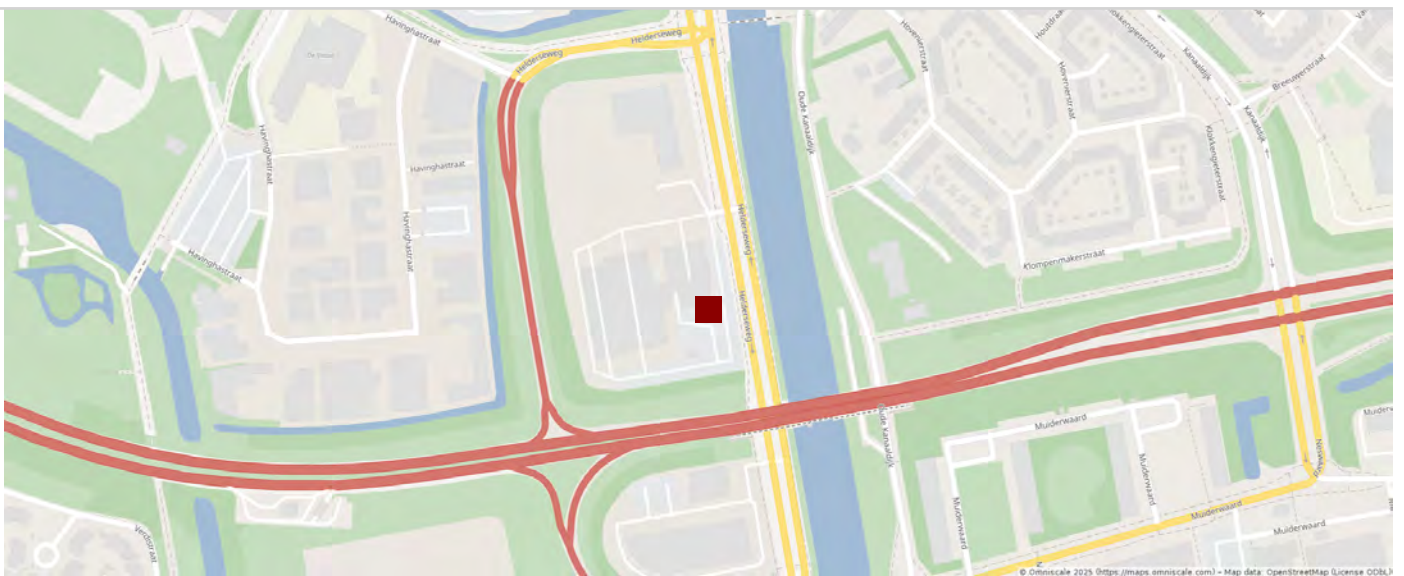
Er is geen herzieningstermijn in het kader van de Wet op de Omzetbelasting van toepassing. Voor zover niet anders vermeld gelden alle genoemde bedragen als exclusief BTW.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Geen bijzondere bepalingen voor zover aan taxateur bekend.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LIGGING EN LOCATIE-OMSCHRIJVING

Ligging

Adres:	Helderseweg 55, 1817BB Alkmaar
Plaats:	Alkmaar
Gemeente:	Alkmaar
Provincie:	Noord-Holland

Omschrijving locatie, stand en ligging

Het bedrijfscomplex is gelegen aan de Helderseweg 55 te Alkmaar, aan de noordzijde van de stad. De locatie bevindt zich op een goed bereikbare positie aan een van de hoofdonthutingswegen van Alkmaar, die de binnenstad verbindt met de rijksweg N9 richting Den Helder en de Ring Alkmaar (N245) richting Heerhugowaard en Schagen.

De directe omgeving kenmerkt zich door een gemengd bedrijventerrein met diverse bedrijfsactiviteiten, waaronder logistiek, vervoer, handel en lichte industrie. Het complex ligt op korte afstand van de woonwijken Huiswaard, Bergermeer en het station Alkmaar, waardoor de locatie zowel per fiets, auto en met openbaar vervoer goed bereikbaar is.

Het terrein heeft een functionele ligging voor gebruik als busremise, met ruime opstelplaatsen voor bussen, onderhouds- en wasfaciliteiten, en een directe aansluiting op het regionale wegennet.

LOCATIEBEOORDELING

Beoordeling bereikbaarheid:	Goed
Beoordeling voorzieningen:	Redelijk
Beoordeling klimaatrisico's:	Goed
Beoordeling locatie totaal:	Goed

Toelichting locatiebeoordeling

Voor het type beoogd gebruik is de locatie als goed te beoordelen, door ligging met goede ontsluiting naar de N245 en N9 (richting A9 <-> Den Helder).

KERNGEGEVENS GEMEENTE

Aantal inwoners gemeente:	112.896
Categorie grootte gemeente:	100.000 tot 150.000 inwoners
Mate van verstedelijking:	Sterk stedelijk

VASTGOEDSPECIFIEKE LOCATIEKENMERKEN

Vastgoed type

IPD-type (nieuw):	Bedrijfsruimte
Subtype (nieuw):	Bedrijfshal

Type locatie

Soort locatie:	Gemengde locatie
----------------	------------------

ALGEMENE OMGEVINGSKENMERKEN

Stand t.o.v. type gebouwen in omgeving:	Multifunctioneel gebied - diversiteit in type vastgoed en functies
Fysieke kenmerken omgeving (uitzicht binnen 50m):	Standaard
Type bedrijvigheid in omgeving:	Binnenstedelijke randzone (gebied rondom binnenstad)

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Openbaar vervoer (m tot dichtsbijzijnde halte/station)

Bushalte:	180,00
Tramhalte:	22.112,00
Treinstation:	1.090,00
Metrostation:	29.014,00

Auto (m tot dichtsbijzijnde snelweg)

Snelweg:	11.420,00
----------	-----------

VOORZIENINGEN

Walkscore:	56
Walk Score - Toelichting:	90-100 Paradijs voor wandelaars: de dagelijkse boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 70-89 Zeer beloopbaar: de meeste boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 50-69 Redelijk beloopbaar: sommige boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 25-49 Meestal afhankelijk van de fiets of auto: voor de meeste boodschappen is een fiets of auto nodig. 0-24 Altijd afhankelijk van de fiets of auto: voor bijna alle boodschappen is een fiets of auto nodig.

Parkeren

Parkeren op openbare weg:	Matig
Betaald parkeren aan openbare weg:	Nee
Aantal oplaadpunten in publieke ruimte < 400 m:	12

KLIMAATRISICO'S

Overstromingsrisico:	Buitengewone gebeurtenis
Aanwezigheid overstromingsrisico zeespiegel:	Nee
Aanwezigheid overstromingsrisico neerslag:	Nee
Risico op bodemdaling:	Nee
Risico op bovengemiddelde hitte door omgevingsfactoren (bv versteende binnenstad):	Nee
Extreme wind:	Geen tot gering risico op schade door extreme wind.
Water stress:	Geen of gering risico op schade als gevolg van waterstress.
Aardbevingrisico:	Zeer geringe kans op schade door een aardbeving op deze locatie.
Brand:	Zeer gering risico op schade door natuurbrand op deze locatie.
Droogte:	Geringe funderingsproblemen als gevolg van bodemverzakking bij langdurige droge periodes.

VERWACHTE ONTWIKKELINGEN IN DE DIRECTE OMGEVING

Er zijn geen grootschalige ontwikkelingen in de directe omgeving gepland op dit moment die noemenswaardige invloed hebben op de huidige waarde van het object. In de huidige visie van de gemeente blijft de locatie en directe omgeving aangemerkt als bedrijvenlocatie in lijn met de huidige invullingen.

Aangezien eventuele verwerving door opdrachtgever plaats zou vinden met het specifieke doel van voortzetting huidige gebruik is eventuele herontwikkeling op basis van de in omgevingsplan/bestemmingsplan genoemde vrijstellingsmogelijkheid tbv specifieke kantoorontwikkeling (15.000 m²) op € 0,- gezet. Daarnaast past volledige herontwikkeling conform deze vrijstellingsmogelijkheid niet binnen de door gemeente aangegeven toekomstvisie/ontwikkelkader waarin huidige functie behouden zou moeten blijven. Voorts is de markthuur en de opnamecapaciteit van onvoldoende om een ontwikkeling van genoemde omvang daadwerkelijk te kunnen realiseren binnen afzienbare termijn en zien we daarmee als achterhaald.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft een bedrijfscomplex in gebruik als busremise betreffende een vijftal geschakelde gebouwen (werkplaats, stalling, was- en tankinrichting, kantoor/kantine), parkeerplaatsen, royaal verhard terrein en verdere aanhorigheden. E.e.a. gesitueerd op een perceel eigen grond ter grootte van 13.680 m².

Indeling

Voor de indeling van het terrein en de gebouwen verwijzen wij naar de bijgevoegde situatietekening en plattegrondtekeningen.

Terrein

Het getaxeerde beschikt over een volledig omheind verhard terrein dat is afgesloten middels een toegangshek en voorzien van beveiliging (des huurders).

Bouwjaar: 1951

Bouwaard, materialen en constructie

Het betreft een bedrijfscomplex waarvan de diverse geschakelde opstallen een diverse bouwaard kennen. Grotendeels is het pand traditioneel gebouwd met gevels van metselbaksteen. De vloeren zijn uitgevoerd in beton en deels middels klinkerbestrating (stalling). De platte daken zijn gedekt middels staalplaten en voorzien van bitumineuze dakbedekking. Deels zijn er lichtstraten aanwezig. De kantoren zijn volledig afgewerkt en voorzien van een pantry en gescheiden toiletten.

Voorzieningen:

- Cv-installatie met radiatoren;
- Elektrische installatie met krachtstroomvoorziening;
- Airconditioning ter plaatse van de kantoren;

De aanwezige sprinklerinstallatie, werkplaatsinrichting, tankinstallatie en wasinstallatie zijn op basis van de huurovereenkomst eigendom des huurders en derhalve buiten beschouwing gelaten bij deze taxatie.

Bouwkundige staat: Redelijk

Staat van onderhoud buiten: Redelijk

Staat van onderhoud binnen: Redelijk

Toelichting onderhoud

De staat van onderhoud is redelijk te noemen. Het betreft een ouder bedrijfspand uit de jaren '50. Voor langjarig gebruik zal er volgens de mjpg divers onderhoud uitgevoerd dienen te worden. E.e.a. betreft deels eigenaarsverantwoordelijkheden en voor een ander deel huurdersverantwoordelijkheid aangezien het voor een groot deel de gebruiksinstallaties betreft en installaties die volgens de huurovereenkomst niet tot het gehuurde behoren.

Op basis van de ontvangen mjpg is een geschatte splitsing gemaakt op basis waarvan een eigenaarsdeel in deze taxatie is opgenomen bij de jaarlijkse onderhoudskosten die hoger ligt dan gemiddeld bij een vergelijkbaar type object door de leeftijd van het gebouw en benodigde onderhoudswerkzaamheden. Tevens is een bedrag van € 25.000,- opgenomen als correctie in jaar 1 voor nog benodigd herstel van achterstallig onderhoud.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2025

Normonderhoud type: Verschillende VEX-typen

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Toelichting parkeren

Er is royale parkeergelegenheid op eigen terrein.

Functionaliteit: Redelijk

Toelichting functionaliteit

Het object kent een goede bruikbaarheid voor het huidige en beoogde gebruik als busremise of vergelijkbare functie door de passende verhouding tussen kantoorruimte, werkplaats, stallingsruimte en buitenterrein.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD-type	Ruimtetyp(e)s	Status	BVO m ²	VVO m ² of stuks
Bedrijfsruimte	Bedrijfsruimte III (Stalling)	Verhuurd	2.100,17	2.039,00
	Bedrijfsruimte IV (Wasplaats en tankplaats)	Verhuurd	1.045,45	1.015,00
	Bedrijfsruimte I (werkplaats)	Verhuurd	1.133,00	1.100,00
	Bedrijfsruimte II (werkplaats)	Verhuurd	220,42	214,00
	Subtotaal		4.499,04	4.368,00
Kantoor	kantoordeel incl kantine (bg + verd)	Verhuurd	500,04	463,00
	Subtotaal		500,04	463,00
Overig terrein	Extra verhard buitenterrein (zuidzijde)	Verhuurd	3.000,00	3.000,00
	Subtotaal		3.000,00	3.000,00
Totaal			7.999,08	7.831,00

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatiejaar: 2018

Laatste renovatie

De kantoren zijn omstreeks 2018 gemoderniseerd.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Er is een inschrijving Wet Bodembescherming van toepassing na een uitgevoerde sanering in 1999. Er was volgens brief provincie noord-holland dd 03-10-2001 (zie inschrijving wkpb) sprake van een ernstige maar niet-urgente restverontreiniging na sanering achtergebleven. Er is thans vanuit gegaan mede op basis van het document "bodemrapportage" van omgevingsdienst NHN dd 08-10-2025 dat er geen sprake is van verontreiniging die voortzetting huidig gebruik in de weg staat. Gezien de uitgevoerde activiteiten op deze locatie is nader onderzoek wel te adviseren om hier nadere zekerheid over te verkrijgen.

Negatieve milieu-aspecten kunnen op korte of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij de waardering is de taxateur uitgegaan van een geschikte bodem bij voortzetting van huidig gebruik conform de gebruiksdoeleinden van het bestemmingsplan. In geval van herontwikkeling is te verwachten dat aanvullende kosten voor verontreinigingen van toepassing zullen zijn.

Verder heeft er volgens het eigendomsbewijs in 2020 een asbestinventarisatie plaatsgevonden. Taxateur is er van uitgegaan dat er geen sprake is van direct risico en dat er bij voortzetting huidig gebruik geen noodzaak is tot aanpassingen in dit kader. Indien uit asbestonderzoek anderszins mocht blijken dient hiervoor een correctie te worden opgenomen.

Voor het labelplichtige deel van het getaxeerde is in ep-online vermeld dat er een energielabel A van toepassing is.

Object beoordeling

Het betreft een ouder complex bestaande uit diverse geschakelde opstallen. Door de aanwezigheid van een stallingruimte, wasplaats en verhard buitenterrein is het geschikt voor het huidige en vergelijkbaar gebruik tbv een vervoer- of automotieve bedrijf.

Object score: Redelijk

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Het getaxeerde wordt thans gebruikt door Connexxion als busremise cq vervoerslocatie tbv opslag, wassen, tanken, onderhoud etc en ondergeschikt kantoor en kantine.

Voorgenomen gebruik

Verwerving door opdrachtgever zou zijn met het doel van huidig gebruik door huidige of eventueel toekomstige andere busvervoerder.

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie:

Goed

Vigerende huurovereenkomsten

Huurder	Soort contract	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m ²	Stuks	Contractuur jr	Markthuur
Connexxion	Huur	30-06-2028		12	30-06-2027	7.831	0	€ 349.308	€ 326.283
Totaal						7.831	0	€ 349.308	€ 326.283

Kerngegevens van de huurovereenkomsten 1e jaar na waardepeildatum

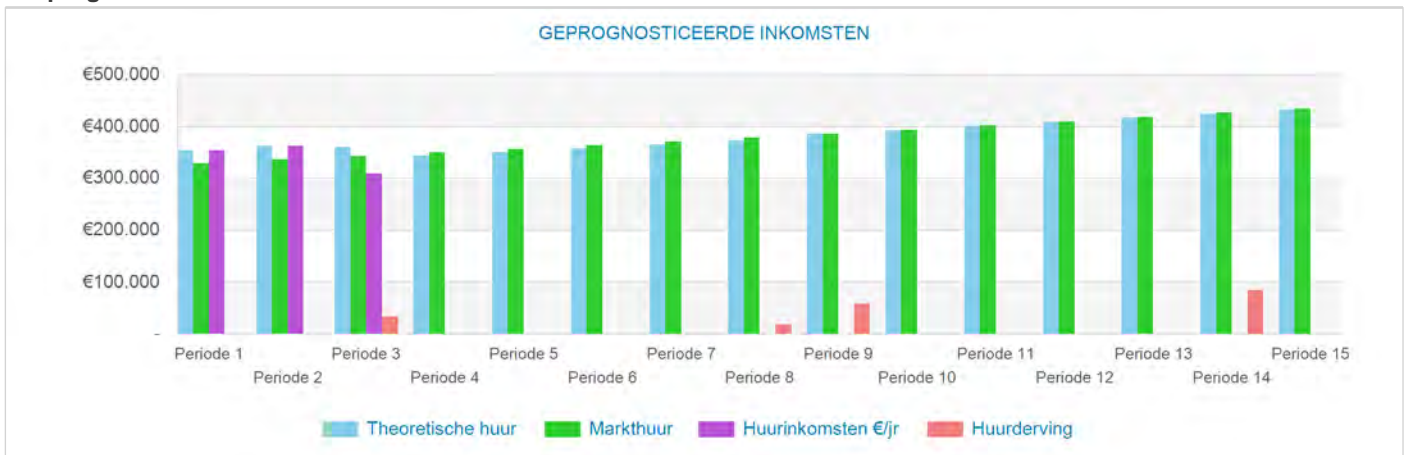
Gegevens	Waarde
Aanvangsleegstand	-
Oninbare huur	-
Huurvrij	-

Huurbijzonderheden

Het object is verhuurd aan Connexxion tbv gebruik als busremise tot juli 2028.

Uitgangspunt opdrachtgever is om afhankelijk van gunning van de concessie op basis van de volgende aanbesteding de huurovereenkomst voort te zetten/vernieuwen met huidige huurder of met een nieuwe partij worden gesloten.

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	25%
Vertrekkans toekomstige huurders	50%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	3
Aanvangsleegstand in maanden	6
Default risico	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.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Redelijk**

Optimale aanwending (scenario analyse)

De marktwaarde representeert de optimale aanwending van het taxatieobject.

Voor de bepaling van de optimale aanwending is van belang dat een alternatieve aanwending:

1. feitelijk mogelijk is, rekening houdend met wat door een marktpartij als realistisch zou worden beschouwd (fysieke kwaliteit).
2. wettelijk is toegestaan, gelet op de publiekrechtelijke situatie (juridische kwaliteit).
3. financieel haalbaar is, gelet op een feitelijk mogelijk en wettelijk toegestaan alternatief gebruik dat voldoende rendement zal genereren voor een marktpartij, rekening houdend met de kosten van omzetting naar dat gebruik (economische kwaliteit).

Gelet op de fysieke en juridische kwaliteit van het taxatieobject is de alternatieve aanwendbaarheid van het taxatieobject te beoordelen als redelijk door de specifieke inrichting t.b.v. een vervoersbedrijf en de geschakelde bouwaard van de opstallen.

Aangezien eventuele verwerving door opdrachtgever plaats zou vinden met het specifieke doel van voortzetting huidig gebruik is eventuele herontwikkeling op basis van de in omgevingsplan/bestemmingsplan genoemde vrijstellingsmogelijkheid tbv specifieke kantoorontwikkeling (15.000 m²) op € 0,- gezet. Daarnaast past volledige herontwikkeling conform deze vrijstellingsmogelijkheid niet binnen de door gemeente aangegeven toekomstvisie/ontwikkelkader waarin huidige functie behouden zou moeten blijven. Voorts is de markthuur en de opnamecapaciteit van onvoldoende om een ontwikkeling van genoemde omvang daadwerkelijk te kunnen realiseren binnen afzienbare termijn en zien we daarmee als achterhaald.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

In het derde kwartaal van 2024 maakte de opname van commercieel vastgoed een pas op de plaats. Er werd minder ruimte verhuurd of verkocht dan in het vorige kwartaal en ook minder dan in dezelfde periode in 2023. Omdat tegelijkertijd het aanbod van commercieel vastgoed toeneemt, is de markt wat ruimer geworden.

Kantorenmarkt:

In het derde kwartaal van 2024 is de vraag naar kantoorruimte flink gedaald. Vergeleken met het vorige kwartaal daalde de opname met 42 procent, tot een totaal van 172.900 m². Ook in vergelijking met de derde kwartalen van 2023, 2022 en 2021 was er duidelijk minder vraag. Wat vooral opviel, was het bijna volledig wegvallen van grote opnames boven de 5.000 m², waarbij er slechts twee deals werden gesloten. In het tweede kwartaal zagen we juist nog een opleving van grote opnames. Kleinere opnames tussen 200 en 500 m² hielden het beter vol, met een totaal van 45.000 m². Ondanks de grote daling ligt het totaal opgenomen kantoormetrage na negen maanden (719.300 m²) nog steeds 13 procent hoger dan vorig jaar. Dit komt vooral door Q1 en Q2 van 2024.

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek:

In de bedrijfsruimtemarkt daalde de opname in Q3 2024 met 13 procent. De vraag naar grotere ruimten (meer dan 25.000 m²) bleef hoog. Ook was er een lichte daling van het aanbod te zien. Desondanks is er nog steeds veel krapte in de bedrijfsruimtemarkt, wat zorgt voor stijgende prijzen.

Er is vooral veel interesse in kleine tot middelgrote bedrijfsruimten, waarbij de vraag vooral uit gaat naar kwalitatieve en duurzame objecten of nieuwbouw. Het aanbod van kwalitatieve objecten is echter beperkt en langdurig aanbod is vaak verouderd. Daarnaast komt nieuwbouw steeds moeilijker op gang door hoge bouwkosten. Er is weinig grond beschikbaar en de capaciteit van extra elektriciteitsafname is op veel plekken in het land problematisch. Hierdoor komt er druk op het huidige aanbod. Ondanks verschillende uitdagingen blijven de huurprijzen voor diverse ruimten toenemen, voornamelijk door de aanhoudende schaarste.

Beleggingsmarkt:

Door de rentedalingen van de ECB keert het vertrouwen van vastgoedbeleggers langzaam terug. Hoewel het sentiment nog altijd overwegend negatief is, geldt dit niet voor de markt van bedrijfsruimten en logistiek, waar door de schaarste kans is op huurgroei. In totaal werd € 860 miljoen geïnvesteerd in kantoren, winkels en bedrijfsruimten. In Q3 2023 was dat € 1,1 miljard. Een verder aantrekkende beleggingsmarkt valt met het oog op de rente-ontwikkelingen te verwachten.

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	2,90%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	3,63%	2,62%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Marktsituatie

In de HAL-regio (gemeente Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk) en Heiloo zien we een toenemende vraag naar m2 bedrijfsruimten. Het aantal aangeboden panden is gedaald van ca. 90-100 bedrijfspanden in de periode 2019 - 2021 naar 60-70 bedrijfspanden in de periode 2021 - heden. In totaal betreffen 4 bedrijfspanden structureel aanbod (aanbod langer dan 3 jaar te koop/huur) voor een oppervlakte van ca. 700 m2. Gemiddelde oppervlakte van het aanbod is 630 m2 met een gemiddelde doorlooptijd van 242 dagen.

Per 2023 zijn 118 bedrijfspanden verkocht/verhuurd voor een totale oppervlakte van ca. 73.000 m2. Tekenend voor de krapte op de markt is een stijging van de markthuur van € 67,- in 2021 naar € 75,- in 2022 en 2023. De koopprijzen stijgen van € 1.142,- per m2 in 2021 naar € 1.272,- per m2 in 2022 en € 1.283,- per m2 in 2023. Dit betreft een gemiddelde koopprijs met onder meer kleinere bedrijfsunits met een relatief hoge prijs per m2. Deze kleinere bedrijfsunits zorgen voor een hogere gemiddelde transactieprijs. De gemiddelde markthuur van de transacties in 2024 betreft € 84,- per m2 per jaar en de gemiddelde koopsom € 1.445,- per m2. Bron: NVM

Op te merken valt wel dat volgens onze lokale marktkennis en beeld van de markt dat een substantieel deel van de verkochte objecten kleinschalige bedrijfsunits betreft in bedrijfsverzamelgebouwen die tegen relatief hoge prijzen per m² zijn verkocht.

Meer specifiek gekeken naar beschikbare objecten met ruim buitenterrein en opstallen die geschikt kunnen zijn voor vergelijkbare invulling zijn er zeer minimaal aanwezig in de markt. Daarnaast zijn deze dan ook gelegen op bedrijventerreinlocaties aan de rand van de stad waardoor deze minder praktisch zijn in vergelijking tot het getaxeerde voor de specifieke gebruikseisen als busremise cq vervoerslocatie met vergelijkbaar gebruik.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

Zes huurreferenties van bedrijfspanden in Alkmaar geven een bandbreedte van € 55,- per m² vvo tot € 72,- per m² vvo per jaar voor een recent gerealiseerd bedrijfspand.

Het getaxeerde pand betreft een ouder bedrijfscomplex met gerenoveerde kantoren, stalling, wasplaats en een ruim verhard terrein. Het pand wordt gebruikt t.b.v. een vervoersbedrijf. Per onderdeel (kantoren, kantine, werkplaats, stalling, wasplaats en buitenterrein) heeft de taxateur een marktconforme huurwaarde toegepast. De gemiddelde huurwaarde per m² (exclusief verhard terrein) betreft ca. € 52,- per m² per jaar. Dit is aan de onderkant van de bandbreedte gelegen, hetgeen te verklaren is door de ouderdom en de eenvoudige bouwaard van de stallingruimte.

Als je de huurwaarde van het totaal hanteert, inclusief het buitenterrein, komt het geheel op een huurprijs van gemiddeld € 68,- per m² vvo gebouw wat eveneens in de bandbreedte past maar dan in de hogere zone wat logisch is door de invloed van de waarde van het royale buitenterrein op de totale huurprijs wat de huurprijs per m² gebouw hoger maakt ten opzichte van de referenties die niet beschikken over vergelijkbare hoeveelheid buitenterrein.

Zie bijlage voor een toelichting per referentie.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m ² of stuk
1-9-2025	Helderseweg 52	Alkmaar	Bedrijfsruimte	4.900	€ 350.000	€ 71
1-6-2025	Stevinstraat 6A	Heerhugowaard	Bedrijfsruimte	1.536	€ 105.000	€ 68
25-4-2025	Galvanistraat 33A(A)	Heerhugowaard	Bedrijfsruimte	520	€ 32.000	€ 62
28-3-2025	Zijperstraat 32	Alkmaar	Bedrijfsruimte	2.500	€ 137.500	€ 55
18-4-2024	Parelweg 6a	Alkmaar	Bedrijfsruimte	2.542	€ 182.700	€ 72
30-12-2024	Celsiusstraat 33	Heerhugowaard	Bedrijfsruimte	1.150	€ 71.940	€ 63

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 6

1 - Referentie Type: huurtransactie | Helderseweg 52 - 1817 BB Alkmaar

Transactiedatum:	01-09-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 350.000
Straat:	Helderseweg 52	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 71,43
Plaats:	Alkmaar	Einddatum contract:	01-07-2038
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Looptijd contract in jr:	12,5
Bouwjaar:	1998	BTW belast:	Nee
Parkeerplaatsen:		Energielabel:	Onbekend
Totaal m ² of stuks:	4.900		
Bron:	NVM		



2 - Referentie Type: huurtransactie | Stevinstraat 6A - 1704 RN Heerhugowaard

Transactiedatum:	01-06-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 105.000
Straat:	Stevinstraat 6A	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 68,36
Plaats:	Heerhugowaard	Einddatum contract:	01-09-2030
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Looptijd contract in jr:	5,0
Bouwjaar:	1990	BTW belast:	Nee
Parkeerplaatsen:	8	Energielabel:	A++++
Totaal m ² of stuks:	1.536		
Bron:	NVM		



3 - Referentie Type: huurtransactie | Galvanistraat 33A(A) - 1704 ST Heerhugowaard

Transactiedatum:	25-04-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 32.000
Straat:	Galvanistraat 33A(A)	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 61,54
Plaats:	Heerhugowaard	Einddatum contract:	01-07-2026
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Looptijd contract in jr:	1,0
Bouwjaar:	2000	BTW belast:	Nee
Parkeerplaatsen:		Energielabel:	Onbekend
Totaal m ² of stuks:	520		
Bron:	NVM		



4 - Referentie Type: huurtransactie | Zijperstraat 32 - 1823 CX Alkmaar

Transactiedatum:	28-03-2025	Huuropbrendst per jaar:	€ 137.500
Straat:	Zijperstraat 32	Huuropbrendst per jaar m²:	€ 55,00
Plaats:	Alkmaar	Einddatum contract:	01-04-2030
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Looptijd contract in jr:	5,0
Bouwjaar:	1965	BTW belast:	Nee
Parkeerplaatsen:		Energie label:	Onbekend
Totaal m² of stuks:	2.500		
Bron:	NVM		



5 - Referentie Type: huurtransactie | Parelweg 6a - 1812 RS Alkmaar

Transactiedatum:	18-04-2024	Huuropbrendst per jaar:	€ 182.700
Straat:	Parelweg 6a	Huuropbrendst per jaar m²:	€ 71,87
Plaats:	Alkmaar	Energie label:	- / Geen
IPD-type:	Bedrijfsruimte		
Sub IPD Type:	Bedrijfshal		
Bouwjaar:	2023		
Parkeerplaatsen:	0		
Totaal m² of stuks:	2.542		
Bron:	NVM		



6 - Referentie Type: huurtransactie | Celsiusstraat 33 - 1704 RX Heerhugowaard

Transactiedatum:	30-12-2024	Huuropbrendst per jaar:	€ 71.940
Straat:	Celsiusstraat 33	Huuropbrendst per jaar m²:	€ 62,56
Plaats:	Heerhugowaard	Einddatum contract:	01-01-2030
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Looptijd contract in jr:	5,0
Bouwjaar:	1987	BTW belast:	Nee
Parkeerplaatsen:		Energie label:	Onbekend
Totaal m² of stuks:	1.150		
Bron:	NVM		



Overzicht ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetyp(e)s	BVO m²	VVO m²	Markthuur per m²	Markthuur per jr	% van totaal
Bedrijfsruimte	Bedrijfsruimte III (Stalling)	2.100	2.039	€ 37,50	€ 76.463	23,4 %
	Bedrijfsruimte IV (Wasplaats en tankplaats)	1.045	1.015	€ 50,00	€ 50.750	15,6 %
	Bedrijfsruimte I (werkplaats)	1.133	1.100	€ 60,00	€ 66.000	20,2 %
	Bedrijfsruimte II (werkplaats)	220	214	€ 55,00	€ 11.770	3,6 %
	Subtotaal of gemiddelde	4.499	4.368	€ 46,93	€ 204.983	62,8 %
Kantoor	kantoordeel incl kantine (bg + verd)	500	463	€ 100,00	€ 46.300	14,2 %
	Subtotaal of gemiddelde	500	463	€ 100,00	€ 46.300	14,2 %
Overig terrein	Extra verhard buitenterrein (zuidzijde)	3.000	3.000	€ 25,00	€ 75.000	23,0 %
	Subtotaal of gemiddelde	3.000	3.000	€ 25,00	€ 75.000	23,0 %
Totaal		7.999	7.831		€ 326.283	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

Het getaxeerde pand betreft een ouder bedrijfscomplex met gerenoveerde kantoren, stalling, wasplaats en een ruim verhard terrein.

Het pand wordt gebruikt t.b.v. een vervoersbedrijf. Per onderdeel (kantoren, kantine, werkplaats, stalling, wasplaats en buitenterrein) heeft de taxateur een marktconforme huurwaarde toegepast. De gemiddelde huurwaarde per m² (exclusief verhard terrein) betreft € 52,- per m² per jaar. Dit is aan de onderkant van de bandbreedte gelegen, hetgeen te verklaren is door de ouderdom en de eenvoudige bouwaard van de stallingruimte en wasplaats.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Drie koopreferenties van bedrijfsgebouwen met aanzienlijk later bouwjaar dan het getaxeerde maar toch wel wat verouderde bedrijfspanden gelegen in de HAL-regio. Deze koopreferenties kennen een bandbreedte van € 720,- per m² vvo tot € 838,- per m² vvo.

Het getaxeerde bevindt zich met € 737,- per m² vvo gebouw in de lagere zone ten opzichte van de bandbreedte van de referentieobjecten, wat verklaarbaar is mede door:

- enerzijds: de ouderdom, eenvoudige bouwaard van de was-/tankhal en stallingsruimte die een neerwaarts effect hebben.
- anderzijds: de meerwaarde van het royale buitenterreinen passende functie voor het huidige en beoogde gebruik die een opwaarts effect heeft op de gemiddelde prijs per m² gebouw;

De taxateur heeft een inschatting van de BAR k.k. op markthuur van de referentieobjecten gemaakt welke een bandbreedte van 7,76% tot 9,7% BAR geeft. Het getaxeerde ligt op 9,17% BAR k.k. markthuur. Dit ligt binnen de bandbreedte van de referenties in de gemiddelde tot hogere zone hetgeen door de leeftijd van de opstallen ten opzichte van de marktconforme huur verklaarbaar en logisch is.

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	VVO (m ²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m ²
06-8-2025	Marconistraat 35	Heerhugowaard	Bedrijfsruimte	2.185	7,76%	€ 1.830.000	€ 837,53
07-3-2025	Newtonstraat 7	Heerhugowaard	Bedrijfsruimte	4.097	8,69%	€ 3.300.000	€ 805,47
01-9-2024	Vossenkoog 5	Alkmaar	Bedrijfsruimte	6.685	9,7%	€ 4.826.000	€ 721,91

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

Referentie type: koop | Adres: Vossenkoog 5 - 1822 BG Alkmaar

Transactiedatum:	01-09-2024	Koopsom kk:	€ 4.826.000
Adres:	Vossenkoog 5	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 721,91
Plaats:	Alkmaar	BAR:	9,7%
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Eigendom:	
Bouwjaar:	1990	Energielabel:	A
VVO (m ²) / stuks:	6.685		
Bron:	NVM		



Referentie type: koop | Adres: Marconistraat 35 - 1704 RH Heerhugowaard

Transactiedatum:	06-08-2025	Koopsom kk:	€ 1.830.000
Adres:	Marconistraat 35	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 837,53
Plaats:	Heerhugowaard	BAR:	7,76%
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Eigendom:	
Bouwjaar:	1989	Energielabel:	A
VVO (m ²) / stuks:	2.185		
Bron:	NVM		



Referentie type: koop | Adres: Newtonstraat 7 - 1704 SB Heerhugowaard

Transactiedatum:	07-03-2025	Koopsom kk:	€ 3.300.000
Adres:	Newtonstraat 7	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 805,47
Plaats:	Heerhugowaard	BAR:	8,69%
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Eigendom:	
Bouwjaar:	1991	Energielabel:	B
VVO (m ²) / stuks:	4.097		
Bron:	NVM		



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	7,50 %
NAR vrij op naam	6,25 %
Exit yield	7,00 %

Output yield	Yield factor
BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	9,81 %
BAR markt/herz. huur kk (excl. overige waarde)	9,17 %
BAR theoretische huur kk (incl. overige waarde)	9,81 %
BAR markt/herz. huur kk (incl. overige waarde)	9,17 %
BAR contractuur kk	9,81 %

Verklaring gehanteerde rendementen

De inflatieverwachting en de ontwikkeling van de kostenstructuur volgt de verwachting zoals voorgeschreven door de ROZ/IPD (Raad Voor Onroerende Zaken/ International Property Database).

De markthuur verwachting is een inschatting van de taxateur en gebaseerd op de ontwikkeling van de verwachte markthuur voor vergelijkbaar onroerend goed. Taxateur voorziet voor het hierbij getaxeerde een beperkte positieve huurwaardeontwikkeling van 2,0% per jaar.

De disconteringsvoet, of te wel het percentage waarmee contant wordt gemaakt, betreft de minimale rendementseis. Deze wordt bepaald door een inschatting van de mate van risico die gelopen wordt. De disconteringsvoet wordt vastgesteld op basis van de som van:

- * Risico vrije rentevoet: 2,75% (indicatie 10 jaars staatslening in recente historie)
- * Risicopremie vastgoed: 1,5% (gem./hoog.)
- * Risicopremie vastgoedregio: 1% (gem.)
- * Risicopremie vastgoedsegment: 1% (gem.)
- * Risicopremie object: 1,25% (gem./hoog)

De NAR yield wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde yield per type vastgoed per marktgebied. Gezien de ligging, omvang en afwerking van het object is de marktsituatie ten opzichte van het concurrerend aanbod redelijk te noemen. In de berekening hebben wij gerekend met een Netto Aanvangsrendement van 6,25% hetgeen neerkomt op een Bruto Aanvangsrendement van circa 9,17% (factor van circa 11 keer de markthuur).

De gehanteerde rendementen zijn afgeleid uit de marktgegevens die taxateurs ter beschikking staan, enerzijds ook uit publicaties en onderzoek, anderzijds uit transacties in de markt.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

De taxateur heeft € 25.000,- excl. BTW aangehouden als ingeschatte reservering voor direct benodigd herstel achterstallig onderhoud op basis van de MJOP en opname ter plaatse tbv uitvoering van deze taxatie.

Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

I 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 omgevingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan ervan uit 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.

J 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.

Marktwaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

VHE staat voor 'verhuurbare eenheid' en is een begrip dat voornamelijk financiers gebruiken. In het taxatierapport wordt de marktwaarde per verhuurbare eenheid weergegeven. Echter, het gaat hierbij om een indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid en is slechts een opdeling voor interne administratieve doeleinden (bijvoorbeeld: bij aflossingen uit tussentijdse verkoop). In de taxatie is de taxateur uitgegaan van de definitie van de marktwaarde k.k. als zijnde één complex. Gerealiseerd dient te worden dat dit niet een som der delen betreft en dat een opsplitsing achteraf naar kleinere delen niet juist is. Deze indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid dient dus uitsluitend als indicatief gezien te worden en hieraan kunnen verder geen rechten worden ontleend door de opdrachtgever of derden. De gehanteerde methodiek betreft een wegingsmethodiek om het fictieve deel van een unit te bepalen in de totale marktwaarde kosten koper van het complex: $(\text{markthuur unit} + \text{contracthuur unit}) / (\text{markthuur complex} + \text{contracthuur complex}) \times \text{de marktwaarde k.k. van het complex}$.

WWS-punten

Het woningwaarderingstelsel (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een sociale huurwoning vast te stellen. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. Het WWS heeft drie puntensystemen, waaronder een puntensysteem voor zelfstandige woonruimte en één voor onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur). Aan de hand van het aantal punten wordt er een maximaal redelijke huur voor de woonruimte vastgesteld. Deze huur wordt ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de huur van de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.












Maximaal redelijke huur

De maximaal redelijke huur is de maximale huurprijs van de woonruimte dat op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS), dat een op punten gebaseerd systeem is, wordt vastgesteld. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. De maximaal redelijke huur wordt daarom ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² 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	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m ² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++		0 - 40
A+++		40 - 90
A++		90 - 140
A+		140 - 160
A		160 - 190
B		190 - 205
C		205 - 235
D		235 - 260
E		260 - 290
F		290 - 315
G		Groter dan 315

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 het 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, hellingbanen 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 2025

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2024

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

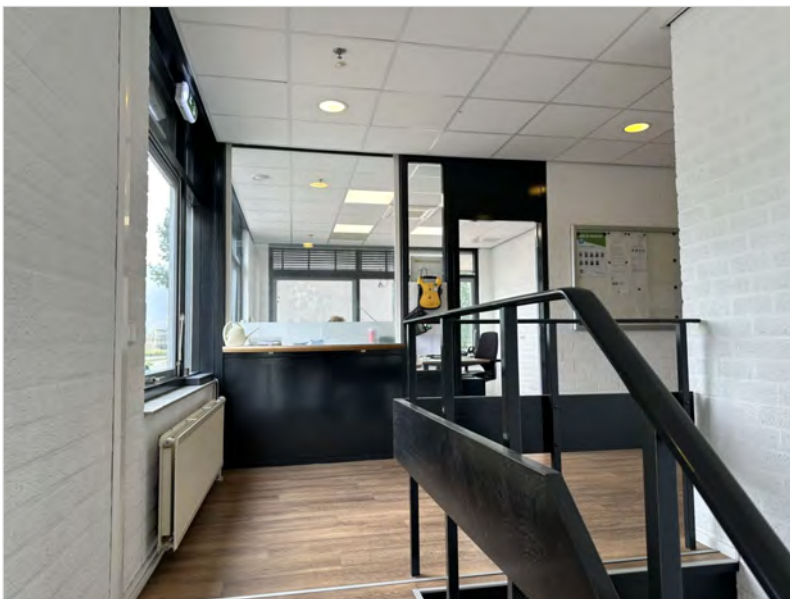
VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

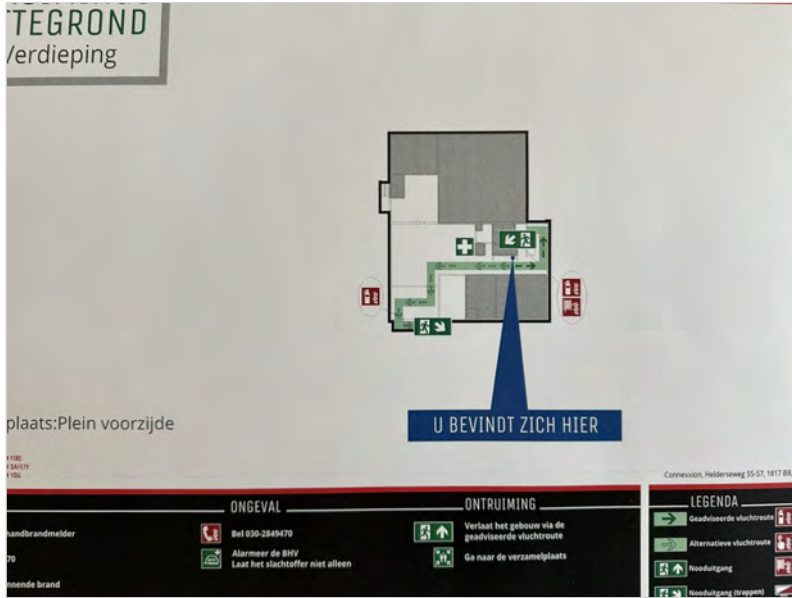
Verhuurbare eenheid



BIJLAGEN FOTO'S



























BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 3


Drie koopreferenties van bedrijfsgebouwen met aanzienlijk later bouwjaar dan het getaxeerde maar toch wel wat verouderde bedrijfspanden gelegen in de HAL-regio. Deze koopreferenties kennen een bandbreedte van € 720,- per m² vvo tot € 838,- per m² vvo.

Het getaxeerde bevindt zich met € 737,- per m² vvo gebouw in de lagere zone ten opzichte van de bandbreedte van de referentieobjecten, wat verklaarbaar is mede door:


- enerzijds: de ouderdom, eenvoudige bouwaard van de was-/tankhal en stallingsruimte die een neerwaarts effect hebben.
- anderzijds: de meerwaarde van het royale buitenterreinen passende functie voor het huidige en beoogde gebruik die een opwaarts effect heeft op de gemiddelde prijs per m² gebouw;

De taxateur heeft een inschatting van de BAR k.k. op markthuur van de referentieobjecten gemaakt welke een bandbreedte van 7,76% tot 9,7% BAR geeft. Het getaxeerde ligt op 9,17% BAR k.k. markthuur. Dit ligt binnen de bandbreedte van de referenties in de gemiddelde tot hogere zone hetgeen door de leeftijd van de opstallen ten opzichte van de marktconforme huur verklaarbaar en logisch is.


Referentie type: koop | Adres: Vossenkoog 5 - 1822 BG Alkmaar

Transactiedatum:	01-09-2024	Koopsom kk:	€ 4.826.000	
Adres:	Vossenkoog 5	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 721,91	
Plaats:	Alkmaar	BAR:	9,7%	
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Energie label:	A	
Bouwjaar:	1990			
VVO (m ²) / stuks:	6.685			
Bron:	NVM			

Referentie type: koop | Adres: Marconistraat 35 - 1704 RH Heerhugowaard

Transactiedatum:	06-08-2025	Koopsom kk:	€ 1.830.000	
Adres:	Marconistraat 35	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 837,53	
Plaats:	Heerhugowaard	BAR:	7,76%	
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Energie label:	A	
Bouwjaar:	1989			
VVO (m ²) / stuks:	2.185			
Bron:	NVM			

Referentie type: koop | Adres: Newtonstraat 7 - 1704 SB Heerhugowaard

Transactiedatum:	07-03-2025	Koopsom kk:	€ 3.300.000	
Adres:	Newtonstraat 7	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 805,47	
Plaats:	Heerhugowaard	BAR:	8,69%	
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Energie label:	B	
Bouwjaar:	1991			
VVO (m ²) / stuks:	4.097			
Bron:	NVM			

BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 6


Zes huurreferenties van bedrijfspanden in Alkmaar geven een bandbreedte van € 55,- per m² vvo tot € 72,- per m² vvo per jaar voor een recent gerealiseerd bedrijfspand.

Het getaxeerde pand betreft een ouder bedrijfscomplex met gerenoveerde kantoren, stalling, wasplaats en een ruim verhard terrein. Het pand wordt gebruikt t.b.v. een vervoersbedrijf. Per onderdeel (kantoren, kantine, werkplaats, stalling, wasplaats en buitenterrein) heeft de taxateur een marktconforme huurwaarde toegepast. De gemiddelde huurwaarde per m² (exclusief verhard terrein) betreft ca. € 52,- per m² per jaar. Dit is aan de onderkant van de bandbreedte gelegen, hetgeen te verklaren is door de ouderdom en de eenvoudige bouwwaard van de stallingruimte.


Als je de huurwaarde van het totaal hanteert, inclusief het buitenterrein, komt het geheel op een huurprijs van gemiddeld € 68,- per m² vvo gebouw wat eveneens in de bandbreedte past maar dan in de hogere zone wat logisch is door de invloed van de waarde van het royale buitenterrein op de totale huurprijs wat de huurprijs per m² gebouw hoger maakt ten opzichte van de referenties die niet beschikken over vergelijkbare hoeveelheid buitenterrein.

Zie bijlage voor een toelichting per referentie.


Referentie type: huurtransactie | Zijperstraat 32 - 1823 CX Alkmaar

Transactiedatum:	28-03-2025	Huuropbrengrst per jaar:	€ 137.500	
Straat:	Zijperstraat 32	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Alkmaar	Huuropbrengrst per jaar m²:	€ 55,00	
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Einddatum contract:	1-4-2030	
Bouwjaar:	1965	Looptijd contract in jr:	5	
Parkeerplaatsen:		BTW belast:	Nee	
Totaal m² of stuks:	2.500	Energielabel:	Onbekend	
Bron:	NVM			


Referentie type: huurtransactie | Galvanistraat 33A(A) - 1704 ST Heerhugowaard

Transactiedatum:	25-04-2025	Huuropbrengrst per jaar:	€ 32.000	
Straat:	Galvanistraat 33A(A)	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Heerhugowaard	Huuropbrengrst per jaar m²:	€ 61,54	
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Einddatum contract:	1-7-2026	
Bouwjaar:	2000	Looptijd contract in jr:	1	
Parkeerplaatsen:		BTW belast:	Nee	
Totaal m² of stuks:	520	Energielabel:	Onbekend	
Bron:	NVM			

Referentie type: huurtransactie | Helderseweg 52 - 1817 BB Alkmaar

Transactiedatum:	01-09-2025	Huuropbrengrst per jaar:	€ 350.000	
Straat:	Helderseweg 52	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Alkmaar	Huuropbrengrst per jaar m²:	€ 71,43	
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Einddatum contract:	1-7-2038	
Bouwjaar:	1998	Looptijd contract in jr:	12,5	
Parkeerplaatsen:		BTW belast:	Nee	
Totaal m² of stuks:	4.900	Energielabel:	Onbekend	
Bron:	NVM			

Referentie type: huurtransactie | Parelweg 6a - 1812 RS Alkmaar

Transactiedatum:	18-04-2024	Huuropbrengrst per jaar:	€ 182.700	
Straat:	Parelweg 6a	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Alkmaar	Huuropbrengrst per jaar m²:	€ 71,87	
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Energielabel:	- / Geen	
Subtype:	Bedrijfshal			
Bouwjaar:	2023			
Parkeerplaatsen:	0			
Totaal m² of stuks:	2.542			
Bron:	NVM			

Referentie type: **huurtransactie** | Stevinstraat 6A - 1704 RN Heerhugowaard

Transactiedatum:	01-06-2025	Huuropbrenst per jaar:	€ 105.000
Straat:	Stevinstraat 6A	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Heerhugowaard	Huuropbrenst per jaar m²:	€ 68,36
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Einddatum contract:	1-9-2030
Bouwjaar:	1990	Looptijd contract in jr:	5
Parkeerplaatsen:	8	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	1.536	Energie label:	A++++
Bron:	NVM		



Referentie type: **huurtransactie** | Celsiusstraat 33 - 1704 RX Heerhugowaard

Transactiedatum:	30-12-2024	Huuropbrenst per jaar:	€ 71.940
Straat:	Celsiusstraat 33	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Heerhugowaard	Huuropbrenst per jaar m²:	€ 62,56
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Einddatum contract:	1-1-2030
Bouwjaar:	1987	Looptijd contract in jr:	5
Parkeerplaatsen:		BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	1.150	Energie label:	Onbekend
Bron:	NVM		





Pieter Haverkamp Bedrijfsmakelaardij B.V.
Robijnstraat 2 | Alkmaar
Email: markjan@pieterhaverkamp.nl | Tel: 072-5404030



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:	
VMS taxatienummer:	108901531
Complex:	Helderseweg 55-57 te Alkmaar - BEL
Adres:	Helderseweg 55, 1817BB Alkmaar
Eigenaar:	VOF Helderseweg
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	13.680 m ²
Energie label:	A

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1951
Meest recent renovatie jaar:	2018
Monument:	Nee
Totaal BVO:	4.999 m ²
VVO (m ²):	4.831 m ²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,03

Waardering

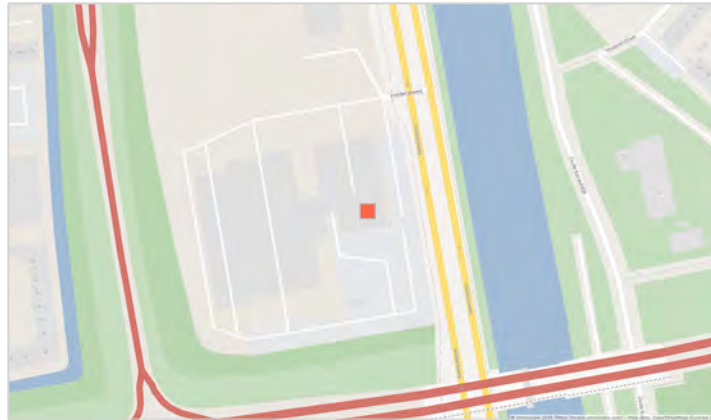
Oprachtgever:	Provincie Noord-Holland
Contactpersoon:	R. Bos
Doel taxatie:	Aankoop
Taxateur:	M.J. Vermeij BBA RT
Waardepeildatum:	zaterdag 1 november 2025
Marktwaaarde per m ² :	€ 737

Het object is per 01-11-2025 getaxeerd op:

EUR 3.560.000

Marktwaaarde kosten koper

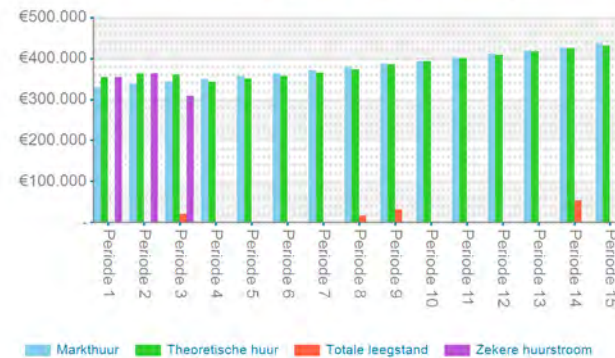
Locatie



Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 326.283
Theoretische huur:	€ 349.308
Netto markt/herz. huur:	€ 256.200
Correctie meer- en minderhuur:	€ 60.637
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	21,5 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	9,2 %

Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte III (Stalling)	2.039	-	€ 37,50	23%	€ 76.463
Bedrijfsruimte IV (Wasplaats en tankplaats)	1.015	-	€ 50,00	16%	€ 50.750
kantoordeel incl kantine (bg + verd)	463	-	€ 100,00	14%	€ 46.300
Bedrijfsruimte I (werkplaats)	1.100	-	€ 60,00	20%	€ 66.000
Bedrijfsruimte II (werkplaats)	214	-	€ 55,00	4%	€ 11.770
Extra verhard buitenterrein (zuidzijde)	3.000	-	€ 25,00	23%	€ 75.000
Totaal	7.831	-		100%	€ 326.283

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,55	8,2%	€ 26.819
Onderhoud	€ 8,28	12,3%	€ 40.000
Beheerkosten	€ 0,68	1,0%	€ 3.263
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 14,51	21,5%	€ 70.082
Netto huurwaarde			€ 256.200
NAR % von			6,25%
Marktwaaarde von voor correcties			€ 4.099.20€

Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	€ 60.637
Mutatieleegstand	-€ 123.251
Aanvangsleegstand	-
Huurvrij	-
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 73.605
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 24.546
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Netto huur	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-€ 160.765
Marktwaaarde von	€ 3.938.441
Verwervingskosten	€ 379.073
Marktwaaarde kk	€ 3.559.369
Marktwaaarde kk afgerond	€ 3.560.000

RUIMTE TYPE VERDELING

- Bedrijfsruimte I (werkplaats)
- Bedrijfsruimte II (werkplaats)
- Bedrijfsruimte III (Stalling)
- Bedrijfsruimte IV (Wasplaats en tankplaats)
- Extra verhard buitenterrein (zuidzijde)
- kantoordeel incl kantine (bg + verd)

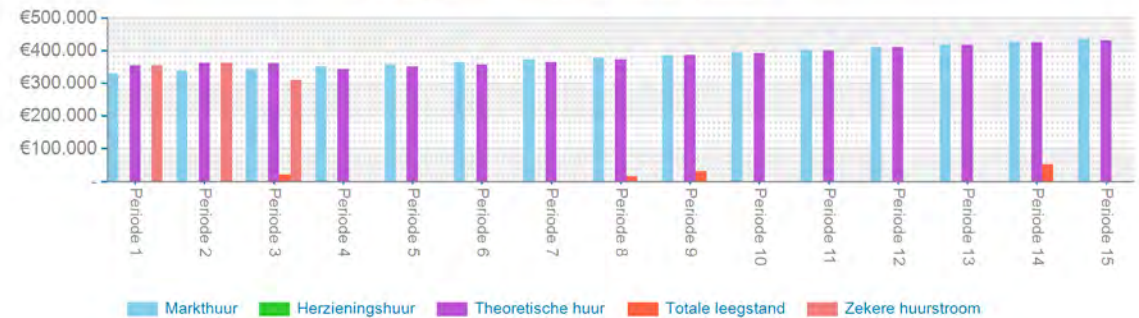


Markt/herzieningshuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 326.283	€ 256.200	8,28%	6,51%	12,1
Huurinkomsten incl. leeg	€ 349.308	€ 279.226	8,87%	7,09%	11,3
Leegstand	-	-	-	-	-
Huurinkomsten excl. leeg	€ 349.308	-	-	-	-
Markthuur eigenaar-gebruiker	-	-	-	-	-

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,17%
BAR theoretische huurinkomsten kk	9,81%
IRR	7,53%
Gem. gewogen duur contracthuur	2,7
Gem. gewogen duur Contract opp.	2,7
Marktwaaarde kk per m²	€ 737

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,50%

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	353.557	362.604	359.511	343.433	350.301	357.307	364.453	372.170	385.669	392.552	400.403	408.411	416.580	424.911	431.278
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-21.428	-	-	-	-	-16.511	-31.425	-	-	-	-	-53.285	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incentive	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	353.557	362.604	338.083	343.433	350.301	357.307	364.453	355.659	354.244	392.552	400.403	408.411	416.580	371.626	431.278
OZB	-16.946	-17.370	-17.726	-18.080	-18.442	-18.811	-19.187	-19.571	-19.962	-20.361	-20.769	-21.184	-21.608	-22.040	-22.481
Rioolbelasting	-208	-214	-218	-222	-227	-231	-236	-241	-245	-250	-255	-261	-266	-271	-276
Waterschapslasten	-1.241	-1.272	-1.298	-1.324	-1.350	-1.377	-1.405	-1.433	-1.462	-1.491	-1.521	-1.551	-1.582	-1.614	-1.646
Verzekering (incl. belasting)	-8.841	-9.117	-9.351	-9.584	-9.824	-10.070	-10.321	-10.579	-10.844	-11.115	-11.393	-11.678	-11.970	-12.269	-12.576
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-27.237	-27.973	-28.592	-29.211	-29.843	-30.489	-31.149	-31.824	-32.513	-33.218	-33.938	-34.673	-35.425	-36.194	-36.979
Verhuurcourtage	-	-	-11.999	-	-	-	-	-	-27.027	-	-	-	-	-29.840	-
Promotiekosten	-	-	-857	-	-	-	-	-1.893	-	-	-	-	-	-2.131	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-	-	-12.857	-	-	-	-	-1.893	-27.027	-	-	-	-	-31.971	-
Onderhoud	-40.720	-41.992	-43.066	-44.143	-45.247	-46.378	-47.537	-48.726	-49.944	-51.193	-52.472	-53.784	-55.129	-56.507	-57.920
Beheerkosten	-3.295	-3.361	-3.428	-3.497	-3.567	-3.638	-3.711	-3.785	-3.861	-3.938	-4.017	-4.097	-4.179	-4.263	-4.348
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-44.015	-45.353	-46.495	-47.640	-48.814	-50.016	-51.248	-52.511	-53.805	-55.131	-56.489	-57.881	-59.308	-60.770	-62.268
Renovaties	-25.450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-25.450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	256.856	289.279	250.139	266.581	271.644	276.802	282.056	269.431	240.899	304.204	309.976	315.857	321.846	242.692	332.032
NCW Kasstromen	247.734	259.540	208.766	206.967	196.184	185.961	176.271	156.633	130.276	153.033	145.057	137.497	130.330	91.420	116.347

Marktwaaarde en gebruikte yields

Marktwaaarde VON	€ 3.935.523
Marktwaaarde KK	€ 3.556.731
Marktwaaarde KK (afgerond)	€ 3.555.000

Disconteringsvoet	7,50 %
NCW Kasstroom	€ 2.542.015

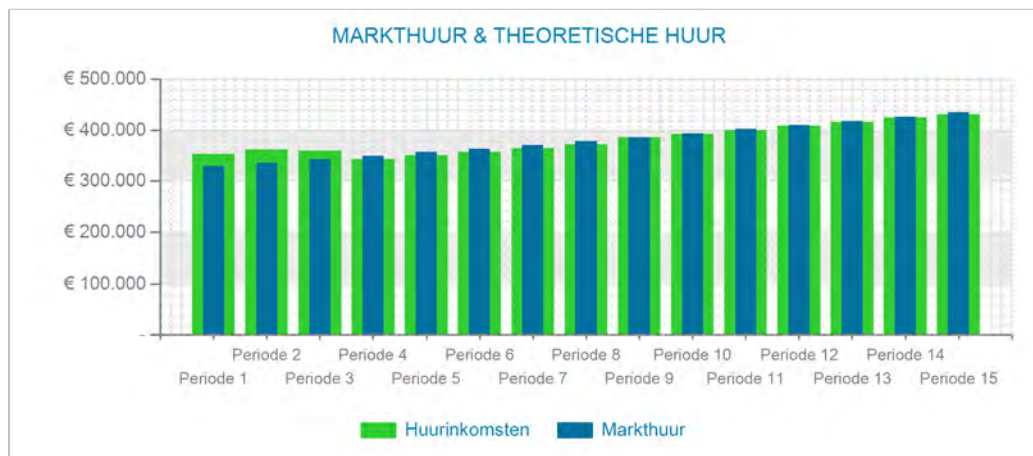
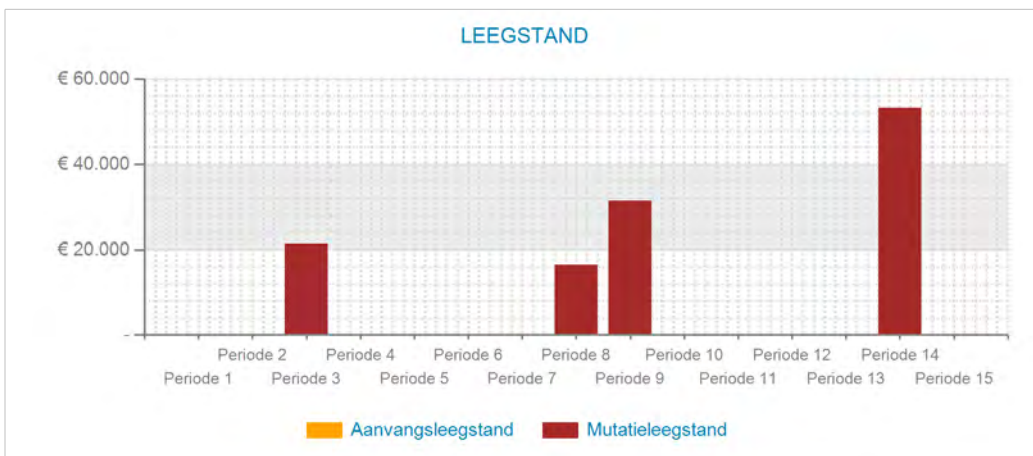
Exit Yield	7,00 %
NCW Eindwaarde	€ 1.393.509

Expiratie	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m ²	Markthuur (€/jr)	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd
Expiratie jaar 2028	1 - Connexion	Helderseweg 55	1-6-2007	30-6-2028	€ 42	€ 326.283	€ 349.308	Ja	25%	-	-		2,7
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur (€/jr)	# eenheden	Markthuur per eenheid					
		Bedrijfsruimte I (werkplaats)	Bedrijfsruimte	1.133	1.100	€ 66.00€	-	€ 60,00€					
		Bedrijfsruimte II (werkplaats)	Bedrijfsruimte	220	214	€ 11.77€	-	€ 55,00€					
		Bedrijfsruimte III (Stalling)	Bedrijfsruimte	2.100	2.039	€ 76.46€	-	€ 37,50€					
		Bedrijfsruimte IV (Wasplaats en tankplaats)	Bedrijfsruimte	1.045	1.015	€ 50.75€	-	€ 50,00€					
		Extra verhard buitenterrein (zuidzijde)	Overig terrein	3.000	3.000	€ 75.00€	-	€ 25,00€					
		kantoordeel incl kantine (bg + verd)	Kantoor	500	463	€ 46.30€	-	€ 100,00€					
		Subtotaal			7.999	7.831	€ 326.283	-					
Subtotaal				7.999	7.831	€ 326.283	€ 349.308				-		
Totaal				7.999	7.831	€ 326.283	€ 349.308				-		

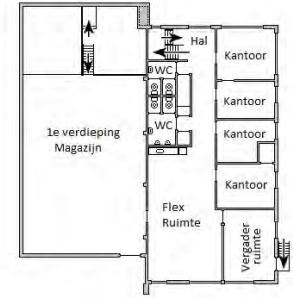
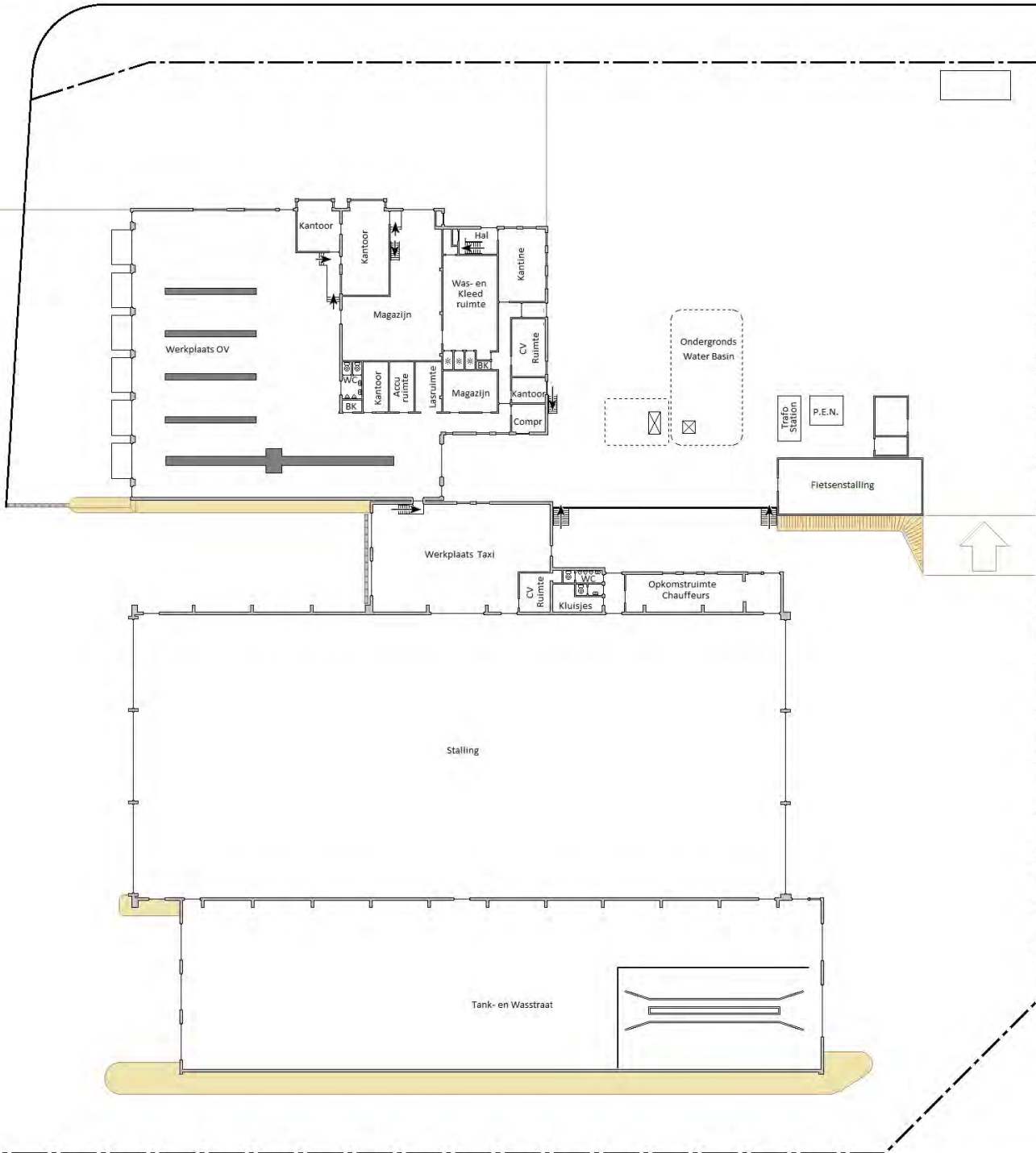
Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	21.428	-	-	-	-	16.511	31.425	-	-	-	-	53.285	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Verhuurkosten	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Verhuurcourtage	-	-	11.999	-	-	-	-	-	27.027	-	-	-	-	29.840	-
Promotiekosten	-	-	857	-	-	-	-	1.893	-	-	-	-	-	2.131	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer- /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	353.557	362.604	359.511	343.433	350.301	357.307	364.453	372.170	385.669	392.552	400.403	408.411	416.580	424.911	431.278
Markthuur	329.529	336.120	342.842	349.699	356.693	363.827	371.103	378.525	386.096	393.818	401.694	409.728	417.923	426.281	434.807
Meer- /minderhuur excl default risico	22.423	26.452	18.306	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



NAR Correctie meer- /minderhuur per huurder	Correctie
1 - Connexion	60.637
Totaal NAR correctie meer- /minderhuur incl default risico	60.637



1e Verdieping

connexion 				
Helderseweg 55-57 Alkmaar				
Nummer:	001801	Rev:	C	Plattegrond
Datum:	09-03-2018			
Getekend:	L.P.(Kaz) Daum			
Schaal:	1:200	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		





**Connexion Nederland N.V.
T.a.v. de heer M.M.A. Lageirse
Postbus 224
1200 AE HILVERSUM**

Alkmaar, 23 maart 2022

Betreft: Helderseweg 55-57 te Alkmaar
Ref.: secr/thsp/helderseweg/corr/brf-2303-22

Geachte heer Lageirse,

Naar aanleiding van de hertaxatie van de Helderseweg 55-57 te Alkmaar die de hypotheekverstrekende instelling heeft verricht, is gebleken dat er een foutje/verschrijving in de huurcontracten is geslopen.

Bij de aankoop van het object, vastgelegd in de brief van DTZ Zadelhoff van 10 april 2006 (bijlage), is een huurperiode afgesproken tot en met 31 december 2008 met aansluitend 2 huurdersoptieperioden. De huurder werd Connexion Facilitair Bedrijf b.v.(CFB).

Connexion Facilitair Bedrijf bv sloot erna drie huurcontracten tbv Connexion Openbaar Vervoer (COV), Connexion Taxi Services (CTS) (inmiddels vervallen) en Techno Services Nederland (TSN).

In de "Kerngegevens Huurovereenkomst" van de 3 huurcontracten (zie bijlagen) zijn de 2 aansluitende huurdersoptieperioden correct uitgewerkt.

In de uitwerking middels het huurcontract tbv COV is de huurdersoptieperiode ook correct vastgelegd. Zie de artikelen 4.2.1 (ziet op de 1^e huurdersoptieperiode) en 4.2.2 (ziet op de 2^e huurdersoptieperiode).

Omdat bovenstaande mogelijk onduidelijkheid geeft over de einddatum leggen huurder en verhuurder middels ondertekening van deze brief het volgende vast:



De verlenging conform 4.2.1 van de contracten CFB tbv TSN en CTS heeft reeds plaatsgevonden (2008-2018) en de verlengingsopties qua 4.2.2 zijn door huurders ingeroepen en uiterlijk eindigen beide overeenkomsten op de einddatum van de huidige concessieperiode, welke thans voorzien is op 01-07-2028.

Wij verzoeken u om dit, middels ondertekening van deze brief, te bevestigen.

Inmiddels verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

Thunnissen Select Projecten B.V.
Mikel Bregman

Connexxion Nederland N.V.
M.M.A. Lageirse

Allonge
Inzake

Helderseweg 55-57 te Alkmaar

Verhuurder : **Thunnissen Select Projecten B.V.**
Huurder : **Connexion Facilitair Bedrijf B.V.**
Tbv CXX OV, CTS en TSN

Allonge

Behorende bij de huurovereenkomst tussen Thunnissen Select Projecten B.V. en Connexion Facilitair Bedrijf B.V. inzake de huurovereenkomst voor het gehuurde aan de Helderseweg 55-57 te Alkmaar

Ondergetekenden:

Thunnissen Select Projecten B.V., ingeschreven in het handelsregister Kamer van Koophandel Noordwest onder nummer 37129184, omzetbelastingnummer, kantoorhoudend te Alkmaar op het adres Robijnstraat 84 1812 RB, vertegenwoordigd door de heer M. Bregman.

hierna te noemen "**verhuurder**",

en

Connexion Facilitair Bedrijf B.V., ingeschreven in het handelsregister Hilversum onder nummer 32094403 0000, omzetbelastingnummer 8113.01.357.B01 kantoorhoudend te 1213 PK, Hilversum op het adres Marathon 6, vertegenwoordigd door de heer W. Hetebrij, directeur,

hierna te noemen "**huurder**",

in aanmerking nemende dat:

- Tussen huurder en verhuurder op 29 juni 2007 een huurovereenkomst tot stand is gebracht voor bovenvermeld adres ten behoeve van de onderhuurders CTS, (Connexion Taxi Services B.V.) OV (Connexion Openbaar Vervoer N.V.) en TSN (Techno Service Nederland N.V.)
- Huurder en verhuurder enkele aanvullingen wijzingen zijn overeengekomen die zij in deze allonge wensen vast te leggen;

komen het volgende overeen:

1. De termen in deze allonge hebben dezelfde inhoud en strekking als de termen in de huurovereenkomst.
2. De huurovereenkomst tussen partijen blijft van toepassing. Voorzover partijen in deze allonge daarvan niet afwijken blijft de redactie van die overeenkomst in stand. In afwijking of in aanvulling van de overeenkomst wordt door ondertekening het navolgende van toepassing verklaard:
 - a. **huurders specifieke zaken;**
Onder huurders specifieke zaken wordt in dit verband (naast de in de huurovereenkomst vermelde zaken als het bovengrondse deel van de tank/was installatie, de compressoren en de desbetreffende porta cabins), ook verstaan: "De gehele werkplaats-outillage van beide werkplaatsen "en bovengrondse tankjes (diversen);
 - b. **zaken welke niet hoeven te worden verwijderd bij het einde van de huurovereenkomst**
 - Alle leidingwerk
 - (Hef)brug(gen) vast in de vloer

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

- Luchtbehandelingsinstallatie
 - Sprinklerinstallatie
 - Olie-leidingen
 - Verdiepingsvloer in magazijn;
- het leidingwerk, dat dient 'olie-vrij' te zijn bij oplevering;
- c. **verklaring inzake onderhoud en vervanging sprinkler- en brandmeldinstallatie:**
 huurder verklaart dat deze verhuurder gedurende de actuele huurperiode, eindigend op 31/12/2008, niet zal aanspreken op het uitvoeren van onderhoud en/of noodzakelijke vervanging van de sprinkler en brandmeldinstallatie;
- d. **Toegangs- en/of gebruiksprotocol**
 Het in de huurovereenkomst vermelde toegangs- en/of gebruiksprotocol zal slechts in overleg met verhuurder worden vastgesteld.
- e. **Overdracht/verkoop bij het einde van de huurovereenkomst**
 Huurder komt het recht toe huurdersspecifieke zaken aan het einde van de overeenkomst over te dragen c.q. te verkopen aan een opvolgend gebruiker/huurder, inclusief alle rechten en plichten gekoppeld aan deze huurdersspecifieke zaken voortkomend uit de huurovereenkomst.
- f. **Verklaring mbt installaties:**
 Huurder verklaart dat de gebouwgebonden installaties bij aanvang van de huurovereenkomst naar behoren functioneren, althans hem geen gebreken bekend zijn.
- g. **Portacabins**
 Het is huurder bekend dat de vergunning voor de portacabins is verstreken. Huurder aanvaardt dit risico en verhuurder is geenszins aansprakelijk.
- h. **Artikel 12.1.**
 Artikel 12.1. uit de huurovereenkomsten is niet van toepassing.
- i. **Artikel 12.3.**
 Artikel 12.3 uit de huurovereenkomsten wordt als volgt aangepast:
 Verhuurder heeft het recht om te komen en te gaan van en naar het naastgelegen bouwterrein langs een route zoals nader door partijen overeen te komen en aan te geven op een als bijlage te voegen tekening van het gehuurde, op de voor partijen minst bezwaarlijke wijze, de openbaar vervoerstaak van (onder)huurder in aanmerking nemend. Indien of zodra het terrein is of wordt herontwikkeld of een der partijen zulks wenst zullen partijen voor zover vereist nadere afspraken maken over het gebruik van het door Connexion gehuurde terrein tbv eventueel toekomstige gebruikers, huurders, eigenaren en/of andere betrokken partijen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

verhuurder:

(naam verhuurder).....

namens deze,

Paraaf verhuurder

Huurder:

Connexion Facilitair Bedrijf B.V.

namens deze,

Paraaf huurder

....., directeur

W. Hetebrij, directeur

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder





Thunnissen Select Projecten b.v.

Robijnstraat 84
1812 RB Alkmaar

Postbus 1116
1810 KC Alkmaar

telefoon (072) 540 44 90
fax (072) 540 92 55

Connexion Facilitair Bedrijf B.V.
T.a.v. Mevrouw m. Ronteltap
Postbus 3
2770 AA BOSKOOP

Alkmaar, 21 juli 2009

Betreft: Huurovereenkomst Helderseweg 55-57 te Alkmaar
Ref.: secr/thsp/helderseweg/corr/brf-2107-09

Geachte mevrouw Ronteltap,

Het bijgaande ontvangt u :

- ⇒ Ter behandeling
- ⇒ Conform afspraak
- ⇒ Op uw verzoek
- ⇒ Te uwer informatie / zie bijlage
- ⇒ Getekend
- ⇒ **X** Retour : 1 Origineel getekende Allonge II voor uw dossier.
- ⇒ Voorlopig
- ⇒ Definitief
- ⇒ Om te behouden
- ⇒ Ter beoordeling / ter controle
- ⇒ Ter herinnering
- ⇒ Ter invulling
- ⇒ Met het verzoek:
- ⇒ Opmerking:

Inmiddels verblijven wij.

Hoogachtend,

Thunnissen Select Projecten B.V.

M. Bregman

Bijl. 1

Allonge II

Inzake

Helderseweg 55-57 te Alkmaar

Verhuurder : **Thunnissen Select Projecten B.V.**
Huurder : **Connexion Facilitair Bedrijf B.V.**
Tbv CXX OV, CTS en TSN

Allonge II

Behorende bij de huurovereenkomst tussen Thunnissen Select Projecten B.V. en Connexxion Facilitair Bedrijf B.V. inzake de huurovereenkomst voor het gehuurde aan de Helderseweg 55-57 te Alkmaar

Ondergetekenden:

Thunnissen Select Projecten B.V., ingeschreven in het handelsregister Kamer van Koophandel Noordwest onder nummer 37129184, omzetbelastingnummer, kantoorhoudend te Alkmaar op het adres Robijnstraat 84 1812 RB, vertegenwoordigd door de heer M. Bregman.

hierna te noemen "verhuurder",

en

Connexxion Facilitair Bedrijf B.V., ingeschreven in het handelsregister Hilversum onder nummer 32094403 0000, omzetbelastingnummer 8113.01.357.B01 te dezen vertegenwoordigd door Connexxion Holding NV op haar beurt vertegenwoordigd door Mevrouw Drs. M.J. Poots-Bijl RC, CFO, beide vennootschappen kantoorhoudend te 1213 VB Hilversum aan het Laapersveld 75,

hierna te noemen "huurder",

in aanmerking nemende dat:

- Tussen huurder en verhuurder op 29 juni 2007 een huurovereenkomst tot stand is gebracht voor bovenvermeld adres ten behoeve van de onderhuurders CTS, (Connexxion Taxi Services B.V.) OV (Connexxion Openbaar Vervoer N.V.) en TSN (Techno Service Nederland N.V.)
- Huurder en verhuurder aanvullende afspraken hebben gemaakt over de herinrichting van het terrein aan de Helderseweg;
- Huurder met de herinrichting van het terrein minder grond zal huren voor haar activiteiten ter plaatse;
- Het verhuurde deel aan Connexxion onafhankelijk zal kunnen blijven functioneren.
- Huurder en verhuurder de afspraken voor de herinrichting van het terrein in deze allonge wensen vast te leggen;

komen het volgende overeen:

1. De herinrichting houdt in dat respectievelijk het TSN gedeelte ongewijzigd blijft, het Taxi Service deel verplaatst zal worden naar de plek waar voorheen KAV was gevestigd en het OV gedeelte de resterende grond zal gebruiken tot aan de overeenkomen grens van 20m1 uit de bebouwing zoals schetsmatig is weergegeven op de als **bijlage 1** bijgevoegde tekening.
2. De kosten van de benodigde voorzieningen zoals het plaatsen en verwijderen van keten en aanbrengen van bestrating etc. zijn voor rekening van huurder.
3. De nieuwe huurprijs voor de huurovereenkomst ten behoeve van het onverbrekelijk geheel van de drie onderhuurders (TSN, OV en Taxi Services) bedraagt € 239.000,- (prijspeil 1 januari 2008).
4. Alle andere voorwaarden en condities conform de bestaande huurovereenkomsten.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

5. Deze allonge treedt in werking, met terugwerkende kracht, per 16 februari 2009.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Alkmaar,16 juli 2009

Hilversum, 9 juli 2009

verhuurder:


Huurder:

.....

M. Bregman, directeur

Connexion Facilitair Bedrijf B.V.

namens deze,


Mevrouw drs. M.J. Poots-Bijl, RC
CFO Connexion Holding NV

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder



Bijlage 1

behorende bij Allonge II inzake huurovereenkomsten
Heiderseweg 55-57 te Alkmaar
Verhuurder : Thunissen Select Projecten B.V.
Huurder : Connexion Facilitair Bedrijf B.V.
ibv CXX OV, CTS en TSN

huiswaarderweg

heiderseweg

noordhollandskanaal

20 M
20 M

Huurovereenkomst

Inzake

Alkmaar, Helderseweg 55-57 gedeeltelijk

Verhuurder : **Thunnissen Select Projecten B.V.**
Huurder : **Connexxion Facilitair Bedrijf B.V.**
(tbv. TSN)

Kerngegevens Huurovereenkomst

- **Object/ gehuurde** : Alkmaar, Helderseweg 55-57 gedeeltelijk (OV)
- **Verhuurder** : Thunnissen Select Projecten B.V.
- **Huurder** : Connexion Facilitair Bedrijf B.V.
- **Huurtermijn** : circa 1.5 jaar
- **Huuringangsdatum** : 29 juni 2007
- **Huureinddatum** : 31 december 2008 + 2x optie verlenging
- **Verlenging** : 2x optie volgende concessieperiode
- **Opzegtermijn** : 6 maanden
- **Aanvangshuurprijs** : € 63.302,45 per jaar
- **BTW over huurprijs** : wel omzetbelasting
- **Servicekosten** : n.v.t.
- **Betaaltermijn** : maand
- **Indexering** : ja
- **Bankgarantie** : n.v.t.
- **Beheerder verhuurder** : n.v.t.
- **Beheerder huurder** : Connexion Service Centrum, Postbus 3, 2770 AA Boskoop

paraaf verhuurder :



2

paraaf huurder:



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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

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

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

Ondergetekenden:

Thunnissen Select Projecten B.V., ingeschreven in het handelsregister Kamer van Koophandel Noordwest onder nummer 37129184, omzetbelastingnummer, kantoorhoudend te Alkmaar op het adres Robijnstraat 84 1812 RB, vertegenwoordigd door de heer M. Bregman.

hierna te noemen "**verhuurder**",

en

Connexion Facilitair Bedrijf B.V., ingeschreven in het handelsregister Hilversum onder nummer 32094403 0000, omzetbelastingnummer 8113.01.357.B01 kantoorhoudend te 1213 PK, Hilversum op het adres Marathon 6, vertegenwoordigd door de heer W. Hetebrij, directeur,

hierna te noemen "**huurder**",

Overwegende:

- dat verhuurder van Connexion Vastgoed B.V. heeft gekocht het bedrijfscomplex gelegen aan de Helderseweg 55-57 te Alkmaar, dat huurder gedeeltelijk wenst 'terug te huren'
- dat huurder uitsluitend huurt van verhuurder om aan onderhuurder te faciliteren middels verhuur.

Komen het volgende overeen:

1. Het verhuurde object

Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een gedeelte van het bedrijfscomplex hierna 'het gehuurde' genoemd gelegen te Alkmaar, Helderseweg 55-57 kadastraal bekend Gemeente Alkmaar, sectie H, nummer 842.

2. Bestemming en gebruik

2.1. Het gehuurde is nader aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde tekening, alsmede in een proces-verbaal van oplevering waarin de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met foto's. Uit de desbetreffende tekening blijkt door arcering wat het gehuurde betreft.

Deze bijlagen maken deel uit van de overeenkomst en zijn door partijen voor akkoord geparafeerd.

2.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder worden bestemd om uitsluitend te worden gebruikt ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden die onlosmakelijk verbonden zijn met de bedrijfsvoering van de vennootschappen die deel uitmaken van dan wel anderszins gelieerd zijn aan de Connexion Groep in de breedste zin des woords.

2.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 2.2.

2.4 Huurder zal het gehuurde overeenkomstig de daaraan bij deze overeenkomst gegeven bestemming doen gebruiken door een of meerdere van de vennootschappen die deel uitmaken van dan wel anderszins gelieerd zijn aan de Connexion Groep. De uiteindelijke gebruiker zal daartoe het gehuurde van huurder in onderhuur verkrijgen. Verhuurder stemt door ondertekening van deze overeenkomst hiermee in. In de desbetreffende overeenkomst wordt de uiteindelijke gebruiker aangeduid als "de onderhuurder".

3. Toepasselijkheid algemene voorwaarden

paraaf verhuurder:



3

paraaf huurder:



3.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW, gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 03-54, 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.

3.2 De algemene bepalingen waarnaar in 3.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

4. Duur, verlenging en opzegging

4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van ca 1.5 jaar (circa 18 maanden), ingaande op 29 juni 2007 en derhalve eindigend op 31 december 2008.

4.2.1 Na het verstrijken van de in het vorige lid vermelde einddatum zal deze overeenkomst, behoudens opzegging door huurder, in ieder geval worden voortgezet voor de duur van 2x een volgende OV-concessieperiode. (in de regel is de duur van zo een concessie 4-6 jaar)

4.2.2 Na het verstrijken van de in lid 4.2.1 bedoelde periode zal deze overeenkomst, behoudens opzegging door huurder, nogmaals worden voortgezet voor de duur van een volgende OV-concessieperiode in het betreffende gebied. (in de regel is de duur van zo een concessie 4-6 jaar)

4.3 Opzegging van deze huurovereenkomst geschiedt door middel van een deurwaardersexploot of een brief met bericht van ontvangst tegen het einde van een huurperiode en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 6 (zegge: zes) maanden.

4.4 Tussentijdse beëindiging van deze huurovereenkomst is mogelijk:

4.4.1 Indien huurder

- de door hem verschuldigde bedragen niet op de gestelde tijdstippen voldoet;
- zijn beroep of bedrijf in het gehuurde geheel of voor een belangrijk deel staakt;
- enige andere bepaling van de huurovereenkomst niet nakomt;
- enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;
- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest;
- als hij geen natuurlijk persoon is, zijn rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
- in staat van faillissement wordt verklaard;
- een akkoord buiten faillissement aanbiedt of indien beslag wordt gelegd op goederen van huurder;
- komt te overlijden;

heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Hieraan gaat slechts opzegging vooraf, indien de wet dat vereist.

4.4.2 Huurder zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel door het enkele ontstaan van een omstandigheid als voormeld.

4.4.3 Huurder is gehouden om aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten als gevolg van een in 4.1 bedoelde omstandigheid en als gevolg van tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement en surseance van betaling.

Tot die schade worden in ieder geval gerekend de huurprijs, de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, de omzetbelasting en de overige verschuldigde bedragen, de kosten van wederverhuur alsmede alle kosten van maatregelen zowel in als buiten rechte door verhuurder getroffen, daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand in verband met een omstandigheid als in 4.4.1 vermeld.

4.4.4 Door de bepalingen onder 4.1 tot en met 4.3 wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder zijn recht om nakoming met schadevergoeding te vorderen.

5. Huurprijs, bijkomende vergoedingen en omzetbelasting

5.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 63.302,45 (excl. btw) (zegge: drieënzeftigduizenddriehonderdtwee euro en vijfenveertig eurocent).

5.2 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting. Huurder is over de bijkomende vergoedingen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur geldt dit ook voor de huurprijs. De omzetbelasting wordt door de verhuurder in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.



Partijen komen overeen dat verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

5.3 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht (tenminste 90%) op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

5.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

5.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2008 aangepast overeenkomstig de artikelen 9.1. t/m 9.4 van de algemene bepalingen.

5.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

5.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

5.7.2 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt het bedrag van de in 19.3.a sub l bedoelde vergoeding op dat moment bepaald.

5.8. Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- | | |
|---|------------|
| - de huurprijs | € 5.275,20 |
| - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € 1.002,29 |

totaal	€ 6.277,49
zegge: (zesduizendtweehonderdzevenenzeventig euro en negenenveertig eurocent)	

5.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 29 juni 2007 tot en met 31 juli 2007 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 6.277,49 (incl. omzetbelasting). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 29 juni 2007.

5.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 5.8 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.

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

6. Bankgarantie

Niet van toepassing


7. Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

Met betrekking tot de wederzijdse onderhoudsverplichtingen verwijzen partijen naar hetgeen in artikel 13 van de algemene bepalingen is bepaald.


8. Milieubepalingen

8.1 Huurder heeft door Grondslag B.V. een verkennend bodemonderzoek (project 10842 (definitief) d.d. 14 september 2006, partijen genoegzaam bekend) laten verrichten dat geldt als milieu-onderzoek zoals bedoeld in 6.8.1 van de Algemene Bepalingen.

8.2 Bij einde van de huurovereenkomst laat verhuurder een eindsituatie bodemonderzoek uitvoeren. De kosten van dit onderzoek zijn voor rekening van verhuurder. Verhuurder zal huurder schriftelijk op de hoogte

paraaf verhuurder: 

5

paraaf huurder: 

stellen van de resultaten van het onderzoek. Indien verhuurder niet binnen de termijn van 8 weken na einde van de huurovereenkomst het bodemonderzoek en eventuele daaruit voortvloeiende aansprakelijkheden schriftelijk aan huurder bekend heeft gemaakt, mag huurder ervan uit gaan dat hij het gehuurde heeft opgeleverd overeenkomstig zijn verplichtingen zoals omschreven in de Algemene Bepalingen en niet aansprakelijk is voor eventuele kosten.

9. Voorzieningen in het gehuurde

Onder de gestelde huurprijs zoals genoemd in artikel 5.1, valt de bevoegdheid voor de huurder om gebruik te maken van alle aanwezige voorzieningen die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het gebruik van het gehuurde object. Als redelijkerwijs noodzakelijke voorzieningen worden onder meer aangemerkt het gebruik van toiletgroepen, airconditioning, patchkasten, kabelgooten en/of aansluitpunten voor data- en telefoonkabels.

10. Gemeenschappelijk gebruik

Indien of voor zover Connexxion Facilitair Bedrijf B.V. het noodzakelijk acht is het haar toegestaan een gebruiks- of toegangsprotocol in te voeren dat alle betrokken partijen en/ of gebruikers bindt, met in achtneming van het in art 12.3 bepaalde.

11. Indeplaatsstelling

Huurder heeft er jegens verhuurder aanspraak op dat onderhuurder in de plaats van huurder wordt gesteld in de huurovereenkomst voor het geval de hier bedoelde onderhuurder wordt verzelfstandigd dan wel deel gaat uitmaken van een andere groep dan die van Connexxion. Verhuurder verklaart zich bereid daaraan zijn medewerking te verlenen, al dan niet door het stellen van nadere zekerheid en zal zijn medewerking niet op onredelijke gronden onthouden. De in de plaats gestelde huurder zal onder dezelfde condities en voorwaarden als de met huurder gesloten huurovereenkomst nakomen.

12. Bijzondere bepalingen

12.1 Verhuurder zal voor haar rekening eentweede entree realiseren zoals nader aangegeven op de tekening.

12.2 Huurder is en blijft eigenaar van de huurdersspecifieke zaken, waaronder het bovengrondse deel van de tank/wasinstallatie, de compressoren en de portocabins.

12.3 Verhuurder krijgt een recht om te komen en te gaan van en naar het naastgelegen bouwterrein langs een route zoals aangegeven op de als bijlage gevoegde tekening van het gehuurde, op de voor partijen minst bezwaarlijke wijze, de openbaar vervoerstaak van (onder)huurder in aanmerking nemend.

Indien of zodra het terrein is herontwikkeld zullen partijen voor zover vereist nadere afspraken maken over het gebruik van het door Connexxion gehuurde terrein tbv eventueel toekomstige gebruikers, huurders en/of eigenaren.

12.4 Deze overeenkomst komt tussen partijen op 29 juni 2007 tot stand onder de opschortende voorwaarde dat de juridische levering van het object waar het gehuurde deel van uitmaakt door Connexxion Vastgoed B.V. aan verhuurder op 29 juni 2007 heeft plaatsgevonden.


13. Toepasselijk recht


Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing

14. Beheer

14.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de Verhuurder voornoemd.

14.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud van alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de verhuurder te verstaan.

paraaf verhuurder : 

paraaf huurder: 

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

te Alkmaar, op 29-06 2007

Thunnissen Select Projecten B.V.
(verhuurder)

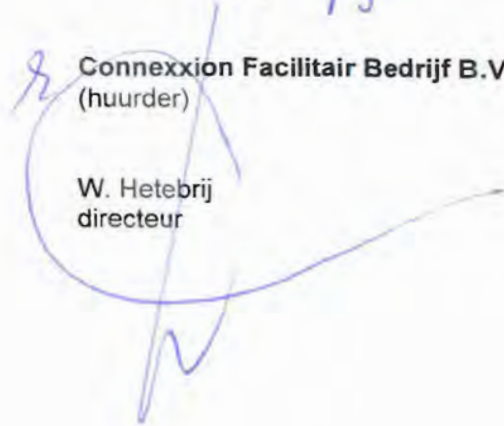
directeur



te Hilversum, op 29 juni 2007

Connexion Facilitair Bedrijf B.V.
(huurder)

W. Hetebrij
directeur



Bijlagen:

- Algemene bepalingen
- Tekening van het gehuurde
- Proces-verbaal van oplevering (separaat)

paraaf verhuurder :



7

paraaf huurder:



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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 03-54. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

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

Staat

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

Gebrek

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

Inspectie in verband met de geschiktheid

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

Deskundigheid

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

Gebruik

6.1 Huurder zal het gehuurde gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst – daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht te 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 bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifftechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifftechniek. 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

paraaf verhuurder :

8

paraaf huurder: 9

belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

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

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

6.6 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

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

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

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

Milieu

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

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

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



Afvalstoffen/chemisch afval

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

Appartementsrecht

6.10.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inacht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

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

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

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

6.11.1 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;
- b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;
- c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor de vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
- d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.11.3 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

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

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

6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag – indien en zolang dit noodzakelijk is – genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.

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

Verzoeken/toestemming

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

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

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

Boetebepaling

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

Onderhuur

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

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

Huurprijswijziging

9.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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

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

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

Einde huurovereenkomst of gebruik

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

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

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

10.1.4 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycard e.d. aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 6.11.2.6 en 6.11.2.7 is van toepassing.

10.2 Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig heeft beëindigd is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

10.3 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.

10.4 Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken



terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

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

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

10.7 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of nader tussen partijen overeengekomen- termijn ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

10.8 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Schade en aansprakelijkheid

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Bankgarantie

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

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

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

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

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

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

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

13.3 Voor rekening van verhuurder zijn 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. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

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

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

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de

wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;

- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder 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 aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 voor zover mogelijk van toepassing.
- i. Onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.
- j. De zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.
- k. De zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

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

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

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

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

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

13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.



Aanpassingen door of vanwege verhuurder

14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-)eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

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

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

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

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

Toegang verhuurder

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

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

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

Kosten van leveringen en diensten

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

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

16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voorzover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de



leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.

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

16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

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

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

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

16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

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

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

Kosten, verzuim

17.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten- aan verhuurder te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

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

Betalingen

18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben – geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

18.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting

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

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

19.3.a Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(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 rechtsoptvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.

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

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

19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3 a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

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

19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet, zal verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van de huurder.

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

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



verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

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

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

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

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

- a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. rioolrecht;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
 - terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - terzake van goederen van huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie. Onder 'normale premie' wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede gedurende de duur van de huurovereenkomst- elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Hoofdelijkheid

21.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige

verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

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

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

Wet Bescherming Persoonsgegevens

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

Domicilie

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

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

24.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

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

Beheerder

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

Slotbepaling

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

paraaf verhuurder :



20

paraaf huurder:



Huurovereenkomst

Inzake

Alkmaar, Helderseweg 55-57 gedeeltelijk

Verhuurder : **Thunnissen Select Projecten B.V.**
Huurder : **Connexxion Facilitair Bedrijf B.V.**
(tbv. CTS)

Kerngegevens Huurovereenkomst

- Object/ gehuurde : Alkmaar, Helderseweg 55-57 gedeeltelijk (OV)
- Verhuurder : Thunnissen Select Projecten B.V.
- Huurder : Connexion Facilitair Bedrijf B.V.
- Huurtermijn : circa 1.5 jaar
- Huuringangsdatum : 29 juni 2007
- Huureinddatum : 31 december 2008 + 2x optie verlenging
- Verlenging : 2x optie volgende concessieperiode
- Opzegtermijn : 6 maanden
- Aanvangshuurprijs : € 55.495,11 per jaar
- BTW over huurprijs : wel omzetbelasting
- Servicekosten : n.v.t.
- Betaaltermijn : maand
- Indexering : ja
- Bankgarantie : n.v.t.
- Beheerder verhuurder : n.v.t.
- Beheerder huurder : Connexion Service Centrum, Postbus 3, 2770 AA Boskoop

paraaf verhuurder :

paraaf huurder:

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

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

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

Ondergetekenden:

Thunnissen Select Projecten B.V., ingeschreven in het handelsregister Kamer van Koophandel Noordwest onder nummer 37129184, omzetbelastingnummer, kantoorhoudend te Alkmaar op het adres Robijnstraat 84 1812 RB, vertegenwoordigd door de heer M. Bregman.

hierna te noemen "**verhuurder**",

en

Connexion Facilitair Bedrijf B.V., ingeschreven in het handelsregister Hilversum onder nummer 32094403 0000, omzetbelastingnummer 8113.01.357.B01 kantoorhoudend te 1213 PK, Hilversum op het adres Marathon 6, vertegenwoordigd door de heer W. Hetebrij, directeur,

hierna te noemen "**huurder**".

Overwegende:

- dat verhuurder van Connexion Vastgoed B.V. heeft gekocht het bedrijfscomplex gelegen aan de Helderseweg 55-57 te Alkmaar, dat huurder gedeeltelijk wenst 'terug te huren'
- dat huurder uitsluitend huurt van verhuurder om aan onderhuurder te faciliteren middels verhuur.

Komen het volgende overeen:

1. Het verhuurde object

Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een gedeelte van het bedrijfscomplex hierna 'het gehuurde' genoemd gelegen te **Alkmaar, Helderseweg 55-57** kadastraal bekend Gemeente Alkmaar, sectie H, nummer 842.

2. Bestemming en gebruik


2.1. Het gehuurde is nader aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde tekening, alsmede in een proces-verbaal van oplevering waarin de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met foto's. Uit de desbetreffende tekening blijkt door arcering wat het gehuurde betreft.

Deze bijlagen maken deel uit van de overeenkomst en zijn door partijen voor akkoord geparafeerd.


2.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder worden bestemd om uitsluitend te worden gebruikt ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden die onlosmakelijk verbonden zijn met de bedrijfsvoering van de vennootschappen die deel uitmaken van dan wel anderszins gelieerd zijn aan de Connexion Groep in de breedste zin des woords.

2.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 2.2.

2.4 Huurder zal het gehuurde overeenkomstig de daaraan bij deze overeenkomst gegeven bestemming doen gebruiken door een of meerdere van de vennootschappen die deel uitmaken van dan wel anderszins gelieerd zijn aan de Connexion Groep. De uiteindelijke gebruiker zal daartoe het gehuurde van huurder in onderhuur verkrijgen. Verhuurder stemt door ondertekening van deze overeenkomst hiermee in. In de desbetreffende overeenkomst wordt de uiteindelijke gebruiker aangeduid als "de onderhuurder".

paraaf verhuurder: 

3

paraaf huurder: 

3. Toepasselijkheid algemene voorwaarden

3.1 Van deze overeenkomst 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 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 03-54, 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.

3.2 De algemene bepalingen waarnaar in 3.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

4. Duur, verlenging en opzegging

4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van ca 1.5 jaar (circa 18 maanden), ingaande op 29 juni 2007 en derhalve eindigend op 31 december 2008.

4.2.1 Na het verstrijken van de in het vorige lid vermelde einddatum zal deze overeenkomst, behoudens opzegging door huurder, in ieder geval worden voortgezet voor de duur van 2x een volgende taxi-concessieperiode in het betreffende gebied. (in de regel is de duur van zo een concessie 3-5 jaar)

4.2.2 Na het verstrijken van de in lid 4.2.1 bedoelde periode zal deze overeenkomst, behoudens opzegging door huurder, nogmaals worden voortgezet voor de duur van een volgende taxi-concessieperiode in het betreffende gebied. (in de regel is de duur van zo een concessie 3-5 jaar)

4.3 Opzegging van deze huurovereenkomst geschiedt door middel van een deurwaardersexploot of een brief met bericht van ontvangst tegen het einde van een uurperiode en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 6 (zegge: zes) maanden.

4.4 Tussentijdse beëindiging van deze huurovereenkomst is mogelijk:

4.4.1 Indien huurder

- de door hem verschuldigde bedragen niet op de gestelde tijdstippen voldoet;
- zijn beroep of bedrijf in het gehuurde geheel of voor een belangrijk deel staakt;
- enige andere bepaling van de huurovereenkomst niet nakomt;
- enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;
- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest;
- als hij geen natuurlijk persoon is, zijn rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
- in staat van faillissement wordt verklaard;
- een akkoord buiten faillissement aanbiedt of indien beslag wordt gelegd op goederen van huurder;
- komt te overlijden;

heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Hieraan gaat slechts opzegging vooraf, indien de wet dat vereist.

4.4.2 Huurder zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel door het enkele ontstaan van een omstandigheid als voormeld.

4.4.3 Huurder is gehouden om aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten als gevolg van een in 4.1 bedoelde omstandigheid en als gevolg van tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement en surseance van betaling.

Tot die schade worden in ieder geval gerekend de huurprijs, de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, de omzetbelasting en de overige verschuldigde bedragen, de kosten van wederverhuur alsmede alle kosten van maatregelen zowel in als buiten rechte door verhuurder getroffen, daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand in verband met een omstandigheid als in 4.4.1 vermeld.

4.4.4 Door de bepalingen onder 4.1 tot en met 4.3 wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder zijn recht om nakoming met schadevergoeding te vorderen.

5. Huurprijs, bijkomende vergoedingen en omzetbelasting

5.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 55.495,11 (excl. btw) (zegge: vijfenvijftigduizendvierhonderdvijfennegentig euro en elf eurocent).

5.2 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting. Huurder is over de bijkomende vergoedingen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur geldt dit ook voor de

huurprijs. De omzetbelasting wordt door de verhuurder in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.

Partijen komen overeen dat verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

5.3 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht (tenminste 90%) op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

5.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

5.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2008 aangepast overeenkomstig de artikelen 9.1. t/m 9.4 van de algemene bepalingen.

5.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

5.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

5.7.2 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt het bedrag van de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding op dat moment bepaald.

5.8. Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- | | |
|---|------------|
| - de huurprijs | € 4.624,59 |
| - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € 878,67 |

totaal	€ 5.503,26
zegge: (vijfduizendvijfhonderddrie euro en zesentwintig eurocent)	

5.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 29 juni 2007 tot en met 31 juli 2007 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **5.503,26** (incl. omzetbelasting). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 29 juni 2007.

5.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 5.8 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.

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

6. Bankgarantie


Niet van toepassing

7. Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen


Met betrekking tot de wederzijdse onderhoudsverplichtingen verwijzen partijen naar hetgeen in artikel 13 van de algemene bepalingen is bepaald.

8. Milieubepalingen

8.1 Huurder heeft door Grondslag B.V. een verkennend bodemonderzoek (project 10842 (definitief) d.d. 14 september 2006, partijen genoegzaam bekend) laten verrichten dat geldt als milieu-onderzoek zoals bedoeld in 6.8.1 van de Algemene Bepalingen.

paraaf verhuurder: 

5

paraaf huurder: 

8.2 Bij einde van de huurovereenkomst laat verhuurder een eindsituatie bodemonderzoek uitvoeren. De kosten van dit onderzoek zijn voor rekening van verhuurder. Verhuurder zal huurder schriftelijk op de hoogte stellen van de resultaten van het onderzoek. Indien verhuurder niet binnen de termijn van 8 weken na einde van de huurovereenkomst het bodemonderzoek en eventuele daaruit voortvloeiende aansprakelijkheden schriftelijk aan huurder bekend heeft gemaakt, mag huurder ervan uit gaan dat hij het gehuurde heeft opgeleverd overeenkomstig zijn verplichtingen zoals omschreven in de Algemene Bepalingen en niet aansprakelijk is voor eventuele kosten.

9. Voorzieningen in het gehuurde

Onder de gestelde huurprijs zoals genoemd in artikel 5.1, valt de bevoegdheid voor de huurder om gebruik te maken van alle aanwezige voorzieningen die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het gebruik van het gehuurde object. Als redelijkerwijs noodzakelijke voorzieningen worden onder meer aangemerkt het gebruik van toiletgroepen, airconditioning, patchkasten, kabelgooten en/of aansluitpunten voor data- en telefoonkabels.

10. Gemeenschappelijk gebruik

Indien of voor zover Connexion Facilitair Bedrijf B.V. het noodzakelijk acht is het haar toegestaan een gebruiks- of toegangsprotocol in te voeren dat alle betrokken partijen en/ of gebruikers bindt, met in achtneming van het in art 12.3 bepaalde.

11. Indeplaatsstelling

Huurder heeft er jegens verhuurder aanspraak op dat onderhuurder in de plaats van huurder wordt gesteld in de huurovereenkomst voor het geval de hier bedoelde onderhuurder wordt verzelfstandigd dan wel deel gaat uitmaken van een andere groep dan die van Connexion. Verhuurder verklaart zich bereid daaraan zijn medewerking te verlenen, al dan niet door het stellen van nadere zekerheid en zal zijn medewerking niet op onredelijke gronden onthouden. De in de plaats gestelde huurder zal onder dezelfde condities en voorwaarden als de met huurder gesloten huurovereenkomst nakomen.

12. Bijzondere bepalingen

12.1 Verhuurder zal voor haar rekening eentweede entree realiseren zoals nader aangegeven op de tekening.

12.2 Huurder is en blijft eigenaar van de huurdersspecifieke zaken, waaronder het bovengrondse deel van de tank/wasinstallatie, de compressoren en de portocabins.

12.3 Verhuurder krijgt een recht om te komen en te gaan van en naar het naastgelegen bouwterrein langs een route zoals aangegeven op de als bijlage gevoegde tekening van het gehuurde, op de voor partijen minst bezwaarlijke wijze, de openbaar vervoerstaak van (onder)huurder in aanmerking nemend.

Indien of zodra het terrein is herontwikkeld zullen partijen voor zover vereist nadere afspraken maken over het gebruik van het door Connexion gehuurde terrein tbv eventueel toekomstige gebruikers, huurders en/of eigenaren.

12.4 Deze overeenkomst komt tussen partijen op 29 juni 2007 tot stand onder de opschortende voorwaarde dat de juridische levering van het object waar het gehuurde deel van uitmaakt door Connexion Vastgoed B.V. aan verhuurder op 29 juni 2007 heeft plaatsgevonden.

13. Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing

14. Beheer

14.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op de Verhuurder voornoemd

paraaf verhuurder :

paraaf huurder: 9

14.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud van alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de verhuurder te verstaan.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

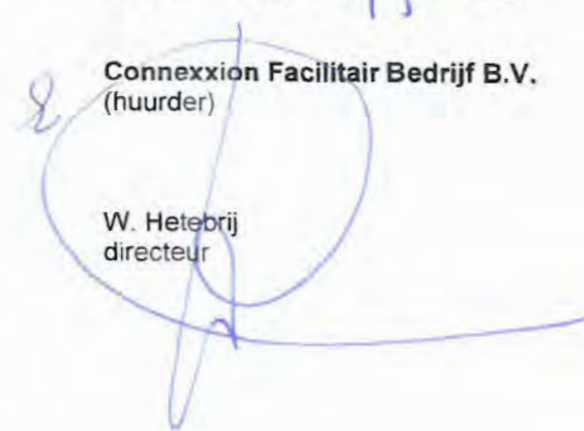
te Alkmaar, op 29-06 2007

Thunnissen Select Projecten B.V.
(verhuurder)


directeur


te Hilversum, op 29 juni 2007


Connexion Facilitair Bedrijf B.V.
(huurder)


W. Hetebrij
directeur

Bijlagen:

- Algemene bepalingen
- Tekening van het gehuurde
- Proces-verbaal van oplevering (separaat)

paraaf verhuurder: 

paraaf huurder: 

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 03-54. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

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

Staat

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

Gebrek

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

Inspectie in verband met de geschiktheid

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

Deskundigheid

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

Gebruik

6.1 Huurder zal het gehuurde gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst – daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht te 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 bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en liftechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Liftechniek. 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

paraaf verhuurder :



8

paraaf huurder:



belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

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

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

6.6 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

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

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

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

Milieu

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

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

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

Afvalstoffen/chemisch afval

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

Appartementsrecht

6.10.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inacht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

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

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

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

6.11.1 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps-of bedrijfsvoering;
- b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;
- c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor de vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
- d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

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

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

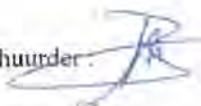
6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan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

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

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

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

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



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

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

6.11.3 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

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

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

6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag – indien en zolang dit noodzakelijk is – genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.

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

Verzoeken/toestemming

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

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

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

Boetebepaling

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

Onderhuur

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

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

Huurprijswijziging

9.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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

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

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

Einde huurovereenkomst of gebruik

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

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

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

10.1.4 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycard e.d. aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 6.11.2.6 en 6.11.2.7 is van toepassing.

10.2 Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig heeft beëindigd is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

10.3 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.

10.4 Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken

terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

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

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

10.7 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of nader tussen partijen overeengekomen- termijn ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

10.8 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Schade en aansprakelijkheid

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Bankgarantie

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

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

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

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

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

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

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

13.3 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwfloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

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

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

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de



wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;

- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder 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 aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 voor zover mogelijk van toepassing.
- i. Onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.
- j. De zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.
- k. De zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

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

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

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

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

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

13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.



Aanpassingen door of vanwege verhuurder

14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-)eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

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

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

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

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

Toegang verhuurder

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

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


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

Kosten van leveringen en diensten

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

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

16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voorzover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de



leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.

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

16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

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

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

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

16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

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

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

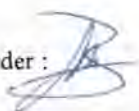
Kosten, verzuim

17.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten- aan verhuurder te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

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

Betalingen

18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben – geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.



18.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300.00 per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting

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

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

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

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

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

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

19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijzbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3 a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd

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

19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet, zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van de huurder.

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

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



verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

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

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

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

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

- a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. rioolrecht;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
 - terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - terzake van goederen van huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie. Onder 'normale premie' wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede gedurende de duur van de huurovereenkomst- elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Hoofdelijkheid

21.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige

verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

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

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

Wet Bescherming Persoonsgegevens

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

Domicilie

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

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

24.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

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

Beheerder

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

Slotbepaling

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



Huurovereenkomst

Inzake

Alkmaar, Helderseweg 55-57 gedeeltelijk

Verhuurder : **Thunnissen Select Projecten B.V.**
Huurder : **Connexion Facilitair Bedrijf B.V.**
(tbv. OV)

Kerngegevens Huurovereenkomst

- **Object/ gehuurde** : Alkmaar, Helderseweg 55-57 gedeeltelijk (OV)
- **Verhuurder** : Thunnissen Select Projecten B.V.
- **Huurder** : Connexion Facilitair Bedrijf B.V.
- **Huurtermijn** : circa 1.5 jaar
- **Huuringangsdatum** : 29 juni 2007
- **Huureinddatum** : 31 december 2008 + 2x optie verlenging
- **Verlenging** : 2x optie volgende concessieperiode
- **Opzegtermijn** : 6 maanden
- **Aanvangshuurprijs** : € 201.202,-- per jaar
- **BTW over huurprijs** : wel omzetbelasting
- **Servicekosten** : n.v.t.
- **Betaaltermijn** : maand
- **Indexering** : ja
- **Bankgarantie** : n.v.t.
- **Beheerder verhuurder** : n.v.t.
- **Beheerder huurder** : Connexion Service Centrum, Postbus 3, 2770 AA Boskoop

paraaf verhuurder :



paraaf huurder:



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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

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

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

Ondergetekenden:

Thunnissen Select Projecten B.V., ingeschreven in het handelsregister Kamer van Koophandel Noordwest onder nummer 37129184, omzetbelastingnummer, kantoorhoudend te Alkmaar op het adres Robijnstraat 84 1812 RB, vertegenwoordigd door de heer M. Bregman.

hierna te noemen "verhuurder",

en

Connexion Facilitair Bedrijf B.V., ingeschreven in het handelsregister Hilversum onder nummer 32094403 0000, omzetbelastingnummer 8113.01.357.B01 kantoorhoudend te 1213 PK, Hilversum op het adres Marathon 6, vertegenwoordigd door de heer W. Hetebrij, directeur,

hierna te noemen "huurder",

Overwegende:

- dat verhuurder van Connexion Vastgoed B.V. heeft gekocht het bedrijfscomplex gelegen aan de Helderseweg 55-57 te Alkmaar, dat huurder gedeeltelijk wenst 'terug te huren'
- dat huurder uitsluitend huurt van verhuurder om aan onderhuurder te faciliteren middels verhuur.

Komen het volgende overeen:

1. Het verhuurde object

Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een gedeelte van het bedrijfscomplex hierna 'het gehuurde' genoemd gelegen te Alkmaar, Helderseweg 55-57 kadastraal bekend Gemeente Alkmaar, sectie H, nummer 842.

2. Bestemming en gebruik

2.1. Het gehuurde is nader aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde tekening, alsmede in een proces-verbaal van oplevering waarin de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met foto's. Uit de desbetreffende tekening blijkt door arcering wat het gehuurde betreft.

Deze bijlagen maken deel uit van de overeenkomst en zijn door partijen voor akkoord geparafereerd.

2.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder worden bestemd om uitsluitend te worden gebruikt ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden die onlosmakelijk verbonden zijn met de bedrijfsvoering van de vennootschappen die deel uitmaken van dan wel anderszins gelieerd zijn aan de Connexion Groep in de breedste zin des woords.

2.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 2.2.

2.4 Huurder zal het gehuurde overeenkomstig de daaraan bij deze overeenkomst gegeven bestemming doen gebruiken door een of meerdere van de vennootschappen die deel uitmaken van dan wel anderszins gelieerd zijn aan de Connexion Groep. De uiteindelijke gebruiker zal daartoe het gehuurde van huurder in onderhuur verkrijgen. Verhuurder stemt door ondertekening van deze overeenkomst hiermee in. In de desbetreffende overeenkomst wordt de uiteindelijke gebruiker aangeduid als "de onderhuurder".

paraaf verhuurder :

3

paraaf huurder:

3. Toepasselijkheid algemene voorwaarden

3.1 Van deze overeenkomst 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 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 03-54, 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.

3.2 De algemene bepalingen waarnaar in 3.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

4. Duur, verlenging en opzegging

4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van ca 1 5 jaar (circa 18 maanden), ingaande op 29 juni 2007 en derhalve eindigend op 31 december 2008.

4.2.1 Na het verstrijken van de in het vorige lid vermelde einddatum zal deze overeenkomst, behoudens opzegging door huurder, in ieder geval worden voortgezet voor de duur van een volgende OV-concessieperiode in het betreffende gebied. (in de regel is de duur van zo een concessie 4-6 jaar)

4.2.2 Na het verstrijken van de in lid 4.2.1 bedoelde periode zal deze overeenkomst, behoudens opzegging door huurder, nogmaals worden voortgezet voor de duur van een volgende OV-concessieperiode in het betreffende gebied. (in de regel is de duur van zo een concessie 4-6 jaar)

4.3 Opzegging van deze huurovereenkomst geschiedt door middel van een deurwaardersexploot of een brief met bericht van ontvangst tegen het einde van een huurperiode en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 6 (zegge: zes) maanden.

4.4 Tussentijdse beëindiging van deze huurovereenkomst is mogelijk:

4.4.1 Indien huurder

- de door hem verschuldigde bedragen niet op de gestelde tijdstippen voldoet;
- zijn beroep of bedrijf in het gehuurde geheel of voor een belangrijk deel staakt;
- enige andere bepaling van de huurovereenkomst niet nakomt;
- enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;
- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest;
- als hij geen natuurlijk persoon is, zijn rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
- in staat van faillissement wordt verklaard;
- een akkoord buiten faillissement aanbiedt of indien beslag wordt gelegd op goederen van huurder;
- komt te overlijden;

heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Hieraan gaat slechts opzegging vooraf, indien de wet dat vereist.

4.4.2 Huurder zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel door het enkele ontstaan van een omstandigheid als voormeld.

4.4.3 Huurder is gehouden om aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten als gevolg van een in 4.1 bedoelde omstandigheid en als gevolg van tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement en surseance van betaling.

Tot die schade worden in ieder geval gerekend de huurprijs, de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, de omzetbelasting en de overige verschuldigde bedragen, de kosten van wederverhuur alsmede alle kosten van maatregelen zowel in als buiten rechte door verhuurder getroffen, daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand in verband met een omstandigheid als in 4.4.1 vermeld.

4.4.4 Door de bepalingen onder 4.1 tot en met 4.3 wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder zijn recht om nakoming met schadevergoeding te vorderen.

5. Huurprijs, bijkomende vergoedingen en omzetbelasting

5.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 201.202,- (excl. btw) (zegge: tweehonderdeénuizendtweehonderdentwee euro).

5.2 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting. Huurder is over de bijkomende vergoedingen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur geldt dit ook voor de huurprijs. De omzetbelasting wordt door de verhuurder in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.

paraaf verhuurder :

4

paraaf huurder:

Partijen komen overeen dat verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

5.3 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht (tenminste 90%) op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

5.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

5.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2008 aangepast overeenkomstig de artikelen 9.1. t/m 9.4 van de algemene bepalingen.

5.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

5.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

5.7.2 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt het bedrag van de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding op dat moment bepaald.

5.8. Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- | | |
|---|-------------|
| - de huurprijs | € 16.766,83 |
| - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € 3.185,70 |

totaal	€ 19.952,53
zegge: (negentienduizendnegenhonderdtweenvijftig 53/100 euro)	

5.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 29 juni 2007 tot en met 31 juli 2007 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 19.952,53 (incl. omzetbelasting). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 29 juni 2007.

5.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 5.8 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.

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

6. Bankgarantie

Niet van toepassing

7. Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

Met betrekking tot de wederzijdse onderhoudsverplichtingen verwijzen partijen naar hetgeen in artikel 13 van de algemene bepalingen is bepaald.

8. Milieubepalingen

8.1 Huurder heeft door Grondslag B.V. een verkennend bodemonderzoek (project 10842 (definitief) d.d. 14 september 2006, partijen genoegzaam bekend) laten verrichten dat geldt als milieu-onderzoek zoals bedoeld in 6.8.1 van de Algemene Bepalingen.

8.2 Bij einde van de huurovereenkomst laat verhuurder een eindsituatie bodemonderzoek uitvoeren. De kosten van dit onderzoek zijn voor rekening van verhuurder. Verhuurder zal huurder schriftelijk op de hoogte

paraaf verhuurder:



5

paraaf huurder:



stellen van de resultaten van het onderzoek. Indien verhuurder niet binnen de termijn van 8 weken na einde van de huurovereenkomst het bodemonderzoek en eventuele daaruit voortvloeiende aansprakelijkheden schriftelijk aan huurder bekend heeft gemaakt, mag huurder ervan uit gaan dat hij het gehuurde heeft opgeleverd overeenkomstig zijn verplichtingen zoals omschreven in de Algemene Bepalingen en niet aansprakelijk is voor eventuele kosten.

9. Voorzieningen in het gehuurde

Onder de gestelde huurprijs zoals genoemd in artikel 5.1, valt de bevoegdheid voor de huurder om gebruik te maken van alle aanwezige voorzieningen die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het gebruik van het gehuurde object. Als redelijkerwijs noodzakelijke voorzieningen worden onder meer aangemerkt het gebruik van toiletgroepen, airconditioning, patchkasten, kabelgooten en/of aansluitpunten voor data- en telefoonkabels.

10. Gemeenschappelijk gebruik

Indien of voor zover Connexxion Facilitair Bedrijf B.V. het noodzakelijk acht is het haar toegestaan een gebruiks- of toegangsprotocol in te voeren dat alle betrokken partijen en/ of gebruikers bindt, met in achtneming van het in art 12.3 bepaalde.

11. Indeplaatsstelling

Huurder heeft er jegens verhuurder aanspraak op dat onderhuurder in de plaats van huurder wordt gesteld in de huurovereenkomst voor het geval de hier bedoelde onderhuurder wordt verzelfstandigd dan wel deel gaat uitmaken van een andere groep dan die van Connexxion. Verhuurder verklaart zich bereid daaraan zijn medewerking te verlenen, al dan niet door het stellen van nadere zekerheid en zal zijn medewerking niet op onredelijke gronden onthouden. De in de plaats gestelde huurder zal onder dezelfde condities en voorwaarden als de met huurder gesloten huurovereenkomst nakomen.

12. Bijzondere bepalingen

12.1 Verhuurder zal voor haar rekening een tweede entree realiseren zoals nader aangegeven op de tekening.

12.2 Huurder is en blijft eigenaar van de huurdersspecifieke zaken, waaronder het bovengrondse deel van de tank/wasinstallatie, de compressoren en de portocabins.

12.3 Verhuurder krijgt een recht om te komen en te gaan van en naar het naastgelegen bouwterrein langs een route zoals aangegeven op de als bijlage gevoegde tekening van het gehuurde, op de voor partijen minst bezwaarlijke wijze, de openbaar vervoerstaak van (onder)huurder in aanmerking nemend.

Indien of zodra het terrein is herontwikkeld zullen partijen voor zover vereist nadere afspraken maken over het gebruik van het door Connexxion gehuurde terrein tbv eventueel toekomstige gebruikers, huurders en/of eigenaren.

12.4 Deze overeenkomst komt tussen partijen op 29 juni 2007 tot stand onder de opschortende voorwaarde dat de juridische levering van het object waar het gehuurde deel van uitmaakt door Connexxion Vastgoed B.V. aan verhuurder op 29 juni 2007 heeft plaatsgevonden.

13. Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing

14. Beheer

14.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op de Verhuurder voornoemd.

14.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud van alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de verhuurder te verstaan.

paraaf verhuurder :



6

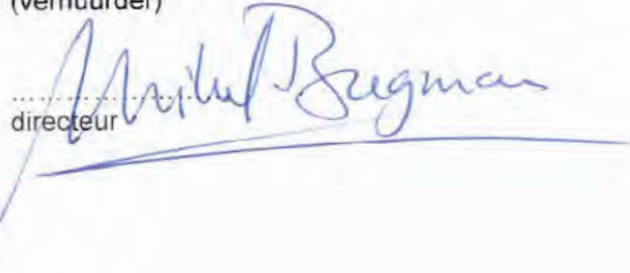
paraaf huurder:



Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud


te Alkmaar, op 29-06-2007

Thunnissen Select Projecten B.V.
(verhuurder)

.....
directeur



te Hilversum, op 29 juni 2007


Connexxion Facilitair Bedrijf B.V.
(huurder)

.....
W. Hetebrij
directeur


Bijlagen:

- Algemene bepalingen
- Tekening van het gehuurde
- Proces-verbaal van oplevering (separaat)

paraaf verhuurder : 

paraaf huurder: 

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 03-54. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

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

Staat

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

Gebrek

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

Inspectie in verband met de geschiktheid

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

Deskundigheid

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

Gebruik

6.1 Huurder zal het gehuurde gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst – daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht te 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 bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifstechniek, 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 Lifstechniek. Als in het kader van door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het

belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

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

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

6.6 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

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

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

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

Milieu

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

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

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

Afvalstoffen/chemisch afval

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

Appartementsrecht

6.10.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inacht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

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

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

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

6.11.1 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;
- b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;
- c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor de vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
- d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

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

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

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

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

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

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

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

paraaf verhuurder:



10

paraaf huurder:



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

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

6.11.3 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

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

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

6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag – indien en zolang dit noodzakelijk is – genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.

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

Verzoeken/toestemming

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

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

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

Boetebepaling

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

Onderhuur

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

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

paraaf verhuurder :



11

paraaf huurder:



Huurprijswijziging

9.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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

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

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

Einde huurovereenkomst of gebruik

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

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

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

10.1.4 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycard e.d. aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 6.11.2.6 en 6.11.2.7 is van toepassing.

10.2 Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig heeft beëindigd is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

10.3 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.

10.4 Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken



terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

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

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

10.7 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of nader tussen partijen overeengekomen- termijn ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

10.8 Over de tijd die met het herstel is gemeoid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Schade en aansprakelijkheid

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

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

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

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

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

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

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

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

paraaf verhuurder :

13

paraaf huurder:

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

Bankgarantie

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

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

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

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

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

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

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

13.3 Voor rekening van verhuurder zijn 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. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

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

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

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de

wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;

- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder 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 aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 voor zover mogelijk van toepassing.
- i. Onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.
- j. De zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.
- k. De zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

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

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

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

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

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

13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.



Aanpassingen door of vanwege verhuurder

14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-)eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

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

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

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

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

Toegang verhuurder

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

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

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

Kosten van leveringen en diensten

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

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

16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voorzover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de



leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.

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

16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

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

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

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

16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

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

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

Kosten, verzuim

17.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte- met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten- aan verhuurder te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

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

Betalingen

18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben – geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.



18.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting

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

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

19.3.a Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(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 rechtsoptvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.

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

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

19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3 a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

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

19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet, zal verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van de huurder.

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

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



verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

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

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

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

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

- a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. rioolrecht;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precario rechten, lasten, heffingen en retributies:
 - terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - terzake van goederen van huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie. Onder 'normale premie' wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede- gedurende de duur van de huurovereenkomst- elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Hoofdelijkheid

21.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige



verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

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

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

Wet Bescherming Persoonsgegevens

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

Domicilie

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

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

24.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

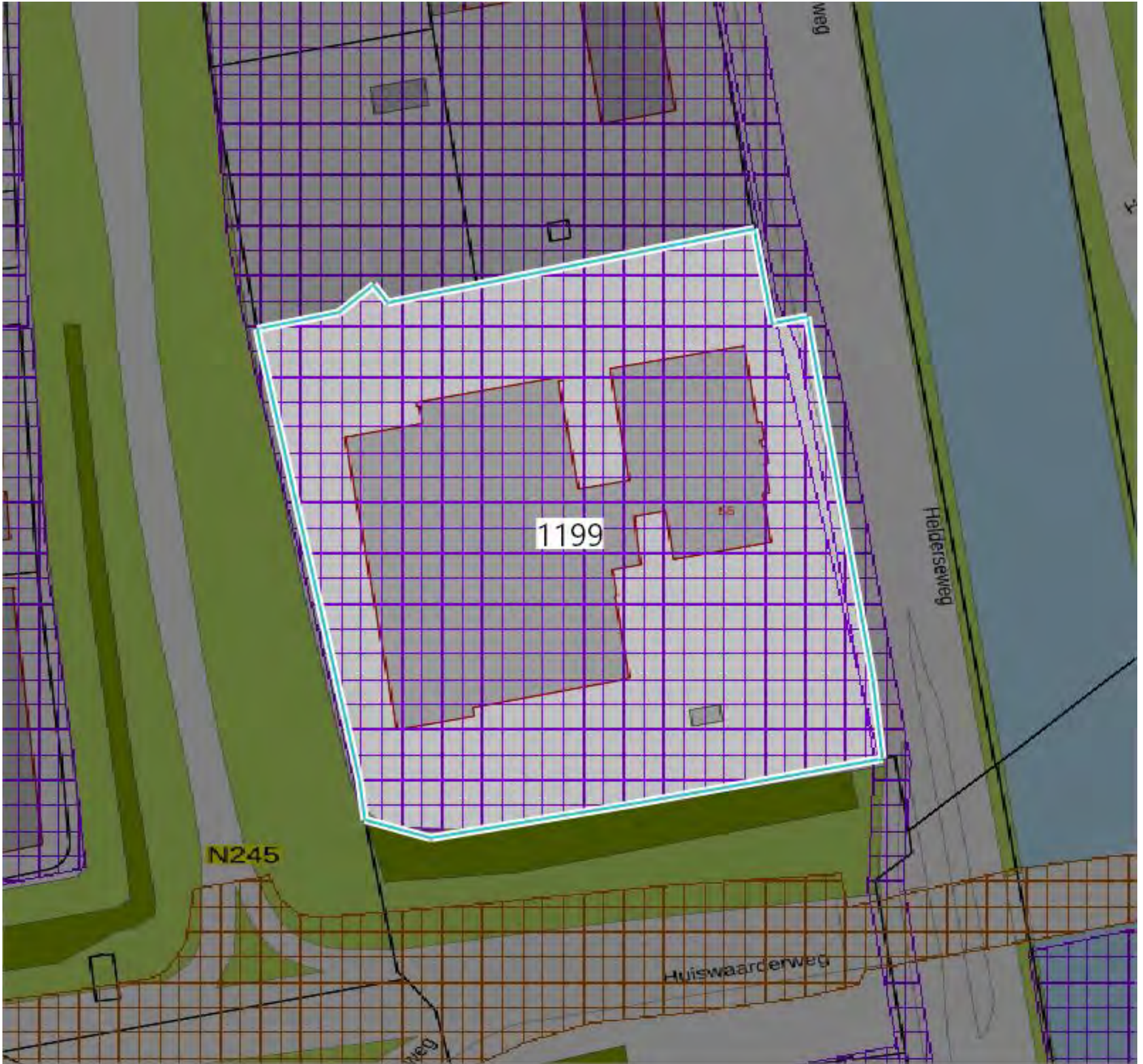
25. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.







Beheerder

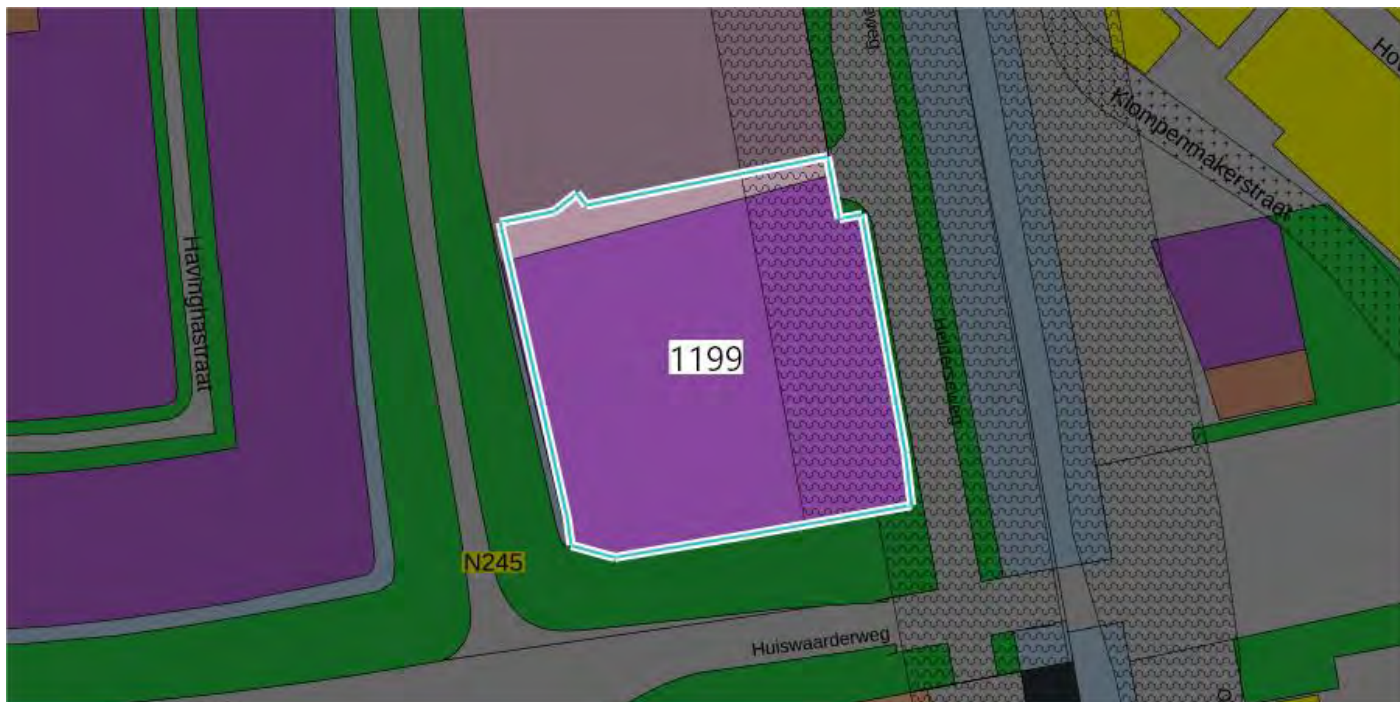
26. Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Slotbepaling

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



	Gegevens aanwezig, status onbekend
	Saneringsactiviteit
	Voldoende onderzocht/gesaneerd
	Onderzoek uitvoeren
	Historie bekend
	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit



Enkelbestemming

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

Dubbelbestemming

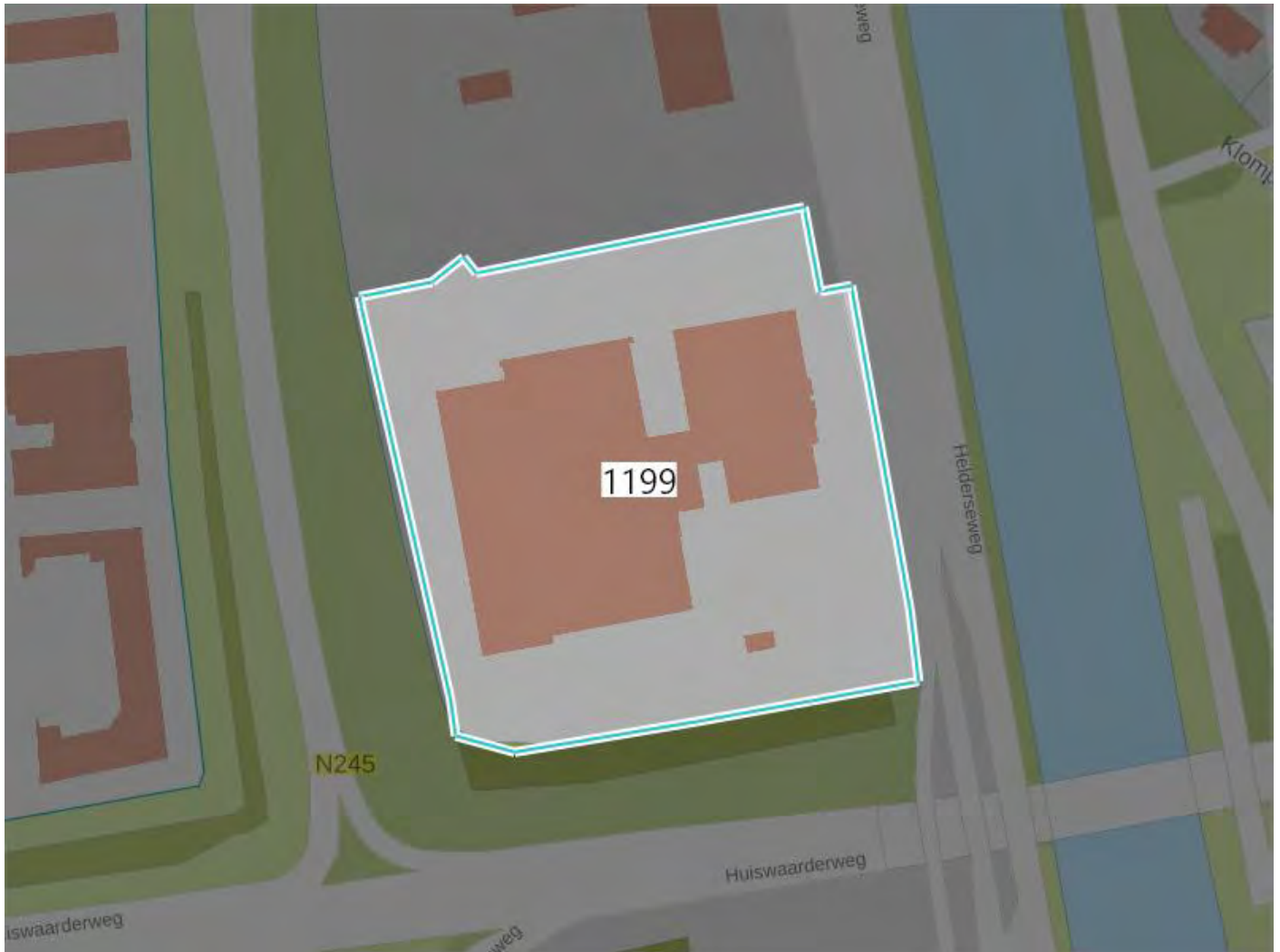
	aanliegroute
	archeologische/cultuurhistorische waarde
	beschermd dorps-/stadsgezicht
	geluidszone
	leiding
	militaire voorzieningen
	molenbiotop
	straalpad
	waarde
	waterkering
	waterstaat
	waterstaatsdoeleinden, waterstaat
















Enkelbestemming

Voor dit perceel is het volgende enkelbestemmingsplan gevonden:

Bedrijf

https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00002-0401/r_NL.IMRO.0361.BP00002-0401_artikel3.html



	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 0-20%		Kwetsbaar gebied 60-80%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 20-40%		Kwetsbaar gebied 80-100%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 40-60%		Niet kwetsbaar gebied 0-20%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 60-80%		Niet kwetsbaar gebied 20-40%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 80-100%		Niet kwetsbaar gebied 40-60%
	Kwetsbaar gebied 0-20%		Niet kwetsbaar gebied 60-80%
	Kwetsbaar gebied 20-40%		Niet kwetsbaar gebied 80-100%
	Kwetsbaar gebied 40-60%		

Toelichting

Dit perceel overlapt met *stedelijke* postcodegebieden 1817DA, 1825AG, 1825AA, 1825AC, 1825AT, 1817KN, 1824XA, 1824XB, 1817BB en 1824XE. Hier zijn 12 / 201 (6%) panden gebouwd voor 1970.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebieden waar de draagkracht van de bodem beperkt is. In steden is een bodemindeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. Met name steden in West- en Noord-Nederland kennen kwetsbare bodemgebiedsdelen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats.

Bodemrapportage

Helderseweg 55 te Alkmaar



Legenda



Geselecteerd gebied



25-meter buffer



Bodemlocaties



Bodemonderzoeken



Historisch_bodembestand

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 111377 Y 517950 meter

Inhoudsopgave

Informatie over geselecteerd gebied	3
Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)	17
Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel	18
Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)	20
Toelichting op de velden - bodemlocatie	21
Toelichting op de velden - bodemonderzoeken	22
Toelichting op de velden - Historische bodembestanden	23
Disclaimer	23
Contactinformatie	23

Informatie over geselecteerd gebied

Bodemlocatie(s) in het BIS (Bodeminformatie systeem)

Helderseweg 55-57 (Connexxion) te Alkmaar

Locatiecode	GN036100139
Naam locatie	Helderseweg 55-57 (Connexxion) te Alkmaar
Adres	Helderseweg 55
Woonplaats	1817BB ALKMAAR
Gemeente	Alkmaar (0361)
Code bevoegd gezag Wbb	AR036100330
Beschikte status (bevoegd gezag Wbb)	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Asbeststatus	Geen asbest aangetoond, onderzoek niet conform NEN 5707
Vervolg in kader Wbb	voldoende gesaneerd, De resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de vastgestelde verontreiniging voldoende is gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming
Vervolg in ander kader	-
Convenant	Niet van toepassing
Overgangsrecht van toepassing (Wettelijk kader)	Grond: Omgevingswet (gemeente BG)
Conclusie kort	Sanering door middel van ontgraving. Over een oppervlak van 15 m ² is tot een maximale ontgravingsdiepte van 0,8 m-mv, 21,1 ton verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. De ontgravingsput is aangevuld met 13 m ³ schone grond. (SE, 18-10-2019)
Opmerkingen	<p>Sanering door middel van ontgraving. Over een onbekende oppervlakte en tot een maximale diepte van 0,7 m-mv wordt in totaal 18 m³ grond ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. Er vind geen ontgraving van verontreinigde grond buiten werkgrenzen plaats. De restverontreiniging wordt met folie of worteldoek afgeschermd. Na de werkzaamheden wordt de ontgraving aangevuld met grond, kwaliteit 'achtergrondwaarde'. (SP, 01-10-2019)</p> <p>De spot bij boring 10 betreft circa 5 à 10 m³ sterke verontreiniging met minerale olie, in de laag van 0,3 tot 0,8 m-mv. Het is ten behoeve van de nu geplande werkzaamheden op dit moment niet nodig dat in deze fase al extra nader bodemonderzoek wordt uitgevoerd en/of sanerende maatregelen worden getroffen in verband met de aanwezige bodemverontreiniging rondom boring 106. Op een later moment zal echter wel de exacte omvang van de verontreiniging en de mogelijk noodzaak tot het treffen van sanerende maatregelen moeten worden vastgesteld. (NO + ASB, 26-09-2019)</p> <p>De zintuiglijk met olie vervuilde grond bij boring 10 is sterk verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met PAK. De omvang van de sterke verontreiniging met minerale olie is nog niet vastgesteld. Voor aanvang van de werkzaamheden is het van belang nader bodemonderzoek uit te voeren om vast te stellen of hierbij sprake is van een geval van</p>

	<p>ernstige bodemverontreiniging. (VO, 28-08-2019)</p> <p>Licht verontreinigd, geen nader onderzoek noodzakelijk. (CO, 27-06-2018)</p> <p>07-06-2016: Dieseltank (60.000L, ondergronds) gesaneerd onder KIWA-nr. 160502019 door ADJ Milieutechniek.</p> <p>-> datum = 10-9-2007 -> onderwerp = locatie naar MRA -> geschreven door = RIETT Bedrijventerrein. De MRA pakt de monitoring verder op.</p> <p>-> datum = 6-6-2005 -> onderwerp = beschikking 2001 -> geschreven door = LAURA Beoordeling restverontreiniging door provincie: ernstig, niet urgent. Betreft een wijziging ernst en/of saneringsurgentie naar aanleiding van een uitgevoerde bodemsanering.</p> <p>-> datum = 6-6-2005 -> onderwerp = beschikking 1997 -> geschreven door = LAURA Beschikking EUT provincie: 3 ernstige gevallen van bodemverontreiniging; waarvan 1 urgent. Minerale olie in grond en grondwater >I.</p> <p>-> datum = 6-6-2005 -> onderwerp = beschikking 2000 -> geschreven door = LAURA Beschikking instemming met saneringsresultaat. Verontreinigingen zijn, uitgezonderd de restverontreinigingen, nagenoeg geheel tot de streefwaarden teruggesaneerd. Verzoek om aanvullende informatie over twee niet voorziene restverontreinigingen. Voorziene restverontreinigingen > T-waarde = afwijking saneringsplan. Afhankelijk van monitoringsresultaten vervolg bepalen.</p> <p>-> datum = 17-12-2003 -> onderwerp = Kwaliteit Vervolgactie Geen ernstig geval. Onderzoek en sanering in eigen beheer. Betreft diverse (deel)locaties.</p>
--	--

Besluiten bij locatie

Datum Besluit	Soort Besluit	Kenmerk Besluit	Status
10-11-1997	besch urgent san binnen 4 jaar	97-516416	Definitief
10-11-1997	Instemmen met SP	97-516416	Definitief
21-01-2000	Instemmen uitgevoerde sanering	2000/3459	Definitief
03-10-2001	besch urgent san binnen 4 jaar	2001-12814	Definitief
24-09-2003	Monitoring grondwater	SO/22309	Definitief

Onderzochte activiteit(en) bij deze locatie

Activiteit	Van	Tot	Voldoende onderzocht
autoreparatiebedrijf	1974	Onbekend	Ja
dieseltank (ondergronds)	Onbekend	2016	Onbekend
groepsvervoer- en touringcarbedrijf	1987	Onbekend	Ja
tramemplacement en -remises	Onbekend	Onbekend	Ja

Onderzoeken bij deze locatie	
Rapportnaam	SP Helderseweg 55-57 (Connexxion) te Alkmaar
Soort onderzoek	Saneringsplan, Een plan waarin de voorgestelde aanpak van de bodemsanering wordt beschreven
Aanleiding	Voorgaand
Datum onderzoek	01-10-2019
Auteur en kenmerk	Hoste Milieutechniek U19-0712
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	Sanering door middel van ontgraving. Over een onbekende oppervlakte en tot een maximale diepte van 0,7 m-mv wordt in totaal 18 m3 grond ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. Er vind geen ontgraving van verontreinigde grond buiten werkgrenzen plaats. De restverontreiniging wordt met folie of worteldoek afgeschermd. Na de werkzaamheden wordt de ontgraving aangevuld met grond, kwaliteit 'achtergrondwaarde'.
Opmerkingen onderzoek	Sanering door middel van ontgraving. Over een onbekende oppervlakte en tot een maximale diepte van 0,7 m-mv wordt in totaal 18 m3 grond ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. Er vind geen ontgraving van verontreinigde grond buiten werkgrenzen plaats. De restverontreiniging wordt met folie of worteldoek afgeschermd. Na de werkzaamheden wordt de ontgraving aangevuld met grond, kwaliteit 'achtergrondwaarde'.
SIKB-ID	0106429000000000000091401

Rapportnaam	VO Helderseweg 55-57 te Alkmaar
Soort onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740, Een bodemonderzoek volgens norm NEN 5740 die beschrijft welke bodemonderzoekstrategie het best voor de betreffende situatie geschikt is om uiteindelijk een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit op een locatie
Aanleiding	Civieltechnisch
Datum onderzoek	28-08-2019
Auteur en kenmerk	Hoste Milieutechniek U19-0624
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	ZW: zwak puinhoudend en olie BG: minerale olie >I / PAK >AW OG: Hg, Pb, minerale olie, PCB en PAK >AW GW: <S De zintuiglijk met olie vervuilde grond bij boring 10 is sterk verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met PAK. De omvang van de sterke verontreiniging met minerale olie is nog niet vastgesteld. Voor aanvang van de werkzaamheden is het van belang nader bodemonderzoek uit te voeren om vast te stellen of hierbij sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
Opmerkingen onderzoek	ZW: zwak puinhoudend en olie BG: minerale olie >I / PAK >AW OG: Hg, Pb, minerale olie, PCB en PAK >AW GW: <S De zintuiglijk met olie vervuilde grond bij boring 10 is sterk verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met PAK. De omvang van de sterke verontreiniging met minerale olie is nog niet vastgesteld. Voor aanvang van de werkzaamheden is het van belang nader bodemonderzoek uit te voeren om vast te stellen of hierbij sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
SIKB-ID	01064290000000000000086402

Rapportnaam	<i>NO + ASB Helderseweg 55-57 te Alkmaar</i>
Soort onderzoek	<i>Nader onderzoek, Een vervolgonderzoek waarin gekeken wordt naar de omvang en ernst van de eerder aangetroffen verontreiniging</i>
Aanleiding	<i>Voorgaand</i>
Datum onderzoek	<i>26-09-2019</i>
Auteur en kenmerk	<i>Hoste Milieutechniek U19-0694</i>
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	<p><i>ZW: uiterste olie- waterreactie BG: Minerale olie >I OG: Minerale olie >I GW: Minerale olie >T ASB: <detectielimiet</i></p> <p><i>De spot bij boring 10 betreft circa 5 à 10 m3 sterke verontreiniging met minerale olie, in de laag van 0,3 tot 0,8 m-mv.</i></p> <p><i>Het is ten behoeve van de nu geplande werkzaamheden op dit moment niet nodig dat in deze fase al extra nader bodemonderzoek wordt uitgevoerd en/of sanerende maatregelen worden getroffen in verband met de aanwezige bodemverontreiniging rondom boring 106. Op een later moment zal echter wel de exacte omvang van de verontreiniging en de mogelijk noodzaak tot het treffen van sanerende maatregelen moeten worden vastgesteld.</i></p>
Opmerkingen onderzoek	<p><i>ZW: uiterste olie- waterreactie BG: Minerale olie >I OG: Minerale olie >I GW: Minerale olie >T ASB: <detectielimiet</i></p> <p><i>De spot bij boring 10 betreft circa 5 à 10 m3 sterke verontreiniging met minerale olie, in de laag van 0,3 tot 0,8 m-mv.</i></p> <p><i>Het is ten behoeve van de nu geplande werkzaamheden op dit moment niet nodig dat in deze fase al extra nader bodemonderzoek wordt uitgevoerd en/of sanerende maatregelen worden getroffen in verband met de aanwezige bodemverontreiniging rondom boring 106. Op een later moment zal echter wel de exacte omvang van de verontreiniging en de mogelijk noodzaak tot het treffen van sanerende maatregelen moeten worden vastgesteld.</i></p>
SIKB-ID	<i>0106429000000000000086802</i>

Rapportnaam	<i>VBO Helderseweg 55 -57 te ALKMAAR</i>
Soort onderzoek	<i>Verkennd onderzoek NVN 5740, Een bodemonderzoek volgens norm NVN 5740 ie beschrijft welke bodemonderzoekstrategie het best voor de betreffende situatie geschikt is om uiteindelijk een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit op een locatie. De NEN 5740 is de opvolger van deze norm</i>
Aanleiding	<i>Nulsituatie</i>
Datum onderzoek	<i>21-12-1995</i>
Auteur en kenmerk	<i>De Straat f:\bodem\b2715.rap</i>
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	<i>saneringsnoodzaak met lage urgentie verwacht; nader ondz. noodzakelijk; bovengr.: cu>t; pak10, zn, cr, pb>s; ondergr.: olie, pak10, cu, cu>i; grondwater: cr, pb>t, as, zn>s</i>
Opmerkingen	

onderzoek	
SIKB-ID	010361AA03610083651952509

Rapportnaam	VBO Helderseweg 55 -57 te ALKMAAR
Soort onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740, Een bodemonderzoek volgens norm NVN 5740 ie beschrijft welke bodemonderzoekstrategie het best voor de betreffende situatie geschikt is om uiteindelijk een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit op een locatie. De NEN 5740 is de opvolger van deze norm
Aanleiding	Bouwvergunning
Datum onderzoek	02-05-1996
Auteur en kenmerk	De Straat f:\bodem\b3341.rap
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	stab. laag & puin verw. voor bouw; slib op aangr. land verspr.; stab. laag: cr>i, cu, zn>t, ni, pak10>s; ged. sloot: cu, zn, pb, olie, pak10>s, ondergr. (puin): olie>i (ca 10m3); grondwater: as>i, cr, ni>t, cu, zn, pb, benz, tol, fenolen>s
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	010361AA03610083851952473

Rapportnaam	NBO Helderseweg 55 -57 te ALKMAAR
Soort onderzoek	Nader onderzoek, Een vervolgonderzoek waarin gekeken wordt naar de omvang en ernst van de eerder aangetroffen verontreiniging
Aanleiding	Voorgaand
Datum onderzoek	26-02-1997
Auteur en kenmerk	De Straat f:\bodem\b3190.rap
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	adv.: sanering olieverontr. d.m.v. ontgraving (ca. 890 m3) en grondw. ontt.(ca. 1800m3); geen urgentie; geen actuele risico's volksgez. en milieu.
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	010361AA03610083951952546

Rapportnaam	SP Helderseweg 55 -57 te ALKMAAR
Soort onderzoek	Saneringsplan, Een plan waarin de voorgestelde aanpak van de bodemsanering wordt beschreven
Aanleiding	Voorgaand
Datum onderzoek	31-07-1997
Auteur en kenmerk	De Straat f:\bodem\b4062.rap
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	sanering door ontgraving (1000m3, deels herbruikbaar) en grondwateronttrekking; sanering conform niveau van prov. beleid. Er zullen restverontreinigingen achterblijven.
Opmerkingen onderzoek	->datum = 30-3-2000 "op de groene weg" integraal VO/AO deellokatie/san. in fases
SIKB-ID	010361AA03610084051952599

Rapportnaam	AO Helderseweg 55 -57 te ALKMAAR
Soort onderzoek	avr (aanvullend rapport), Een rapport van een bodemonderzoek ter aanvulling op een of meer eerder opgestelde rapporten
Aanleiding	Bouwvergunning
Datum onderzoek	21-06-1996
Auteur en kenmerk	De Straat f:\bodem\b3427.no2
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	arseen is relatief mobiel in de bodem.
Opmerkingen onderzoek	->datum = 30-3-2000 INVOER COMMENTAAR: er ontbreken 2 pagina's analysecertificaten. Uit het rapport valt niet op te maken welke gegevens op de certificaten staan en recent zijn en welke resultaten uit voorgaande onderzoeken komen. DBO
SIKB-ID	010361AA03610084151952636

Rapportnaam	EVA Helderseweg 55 -57 te ALKMAAR
Soort onderzoek	Evaluatieverslag saneren, Een evaluatieverslag van de uitgevoerde bodemsanering onder de Wet Bodembescherming (Wbb) of de Omgevingswet (Bal artikel 4.1246)
Aanleiding	BOOT
Datum onderzoek	22-03-2001
Auteur en kenmerk	Ecobrain 001206
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	saneringsdoelstelling behaald. bg: geen analyseresultaten; og: olie>s; gw:olie>i. advies tot nader onderzoek naar verontr buiten de put, en herbemonstering gw.
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	010361AA03610136051952418

Rapportnaam	EVA Helderseweg 55 -57 te ALKMAAR
Soort onderzoek	Evaluatieverslag saneren, Een evaluatieverslag van de uitgevoerde bodemsanering onder de Wet Bodembescherming (Wbb) of de Omgevingswet (Bal artikel 4.1246)
Aanleiding	Bouwvergunning
Datum onderzoek	29-05-1995
Auteur en kenmerk	De Straat B2561MB.RAP
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	Verwijdering bovengrond tbv uitbreiding parkeerplaats. Licht verontreinigde grond, mogelijk lokale verontreinigingen => ontgraving onder MKB. 1200 m3 licht verontreinigde grond in depot geplaatst. Controlemonsters putbodem.
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	010361AA03610182051952672

Rapportnaam	NZH-terrein
Soort onderzoek	Saneringsplan, Een plan waarin de voorgestelde aanpak van de bodemsanering wordt beschreven

Aanleiding	<i>Calamiteit</i>
Datum onderzoek	<i>19-05-1993</i>
Auteur en kenmerk	<i>Fugro U-9057/001</i>
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	<i>Verontreinigingssituatie ontstaan door een brand in januari jl. Ontgraven verontreinigde grond en verontreinigd puin en asfaltbrokken.</i>
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	<i>010361AA03610182151952708</i>

Rapportnaam	<i>OO Helderseweg 55 -57 te ALKMAAR</i>
Soort onderzoek	<i>Oriënterend bodemonderzoek, Een algemeen onderzoek waarin gekeken wordt of op een locatie bodemverontreiniging voorkomt. In veel onderzoeken wordt een onderzoeksstrategie gehanteerd uit de NEN 5740</i>
Aanleiding	<i>Calamiteit</i>
Datum onderzoek	<i>13-04-1993</i>
Auteur en kenmerk	<i>Fugro U-9057</i>
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	<i>Aslaag: Cu en Pb >C. Toplaag bodem: Cu >C, Pb en Zn >B, diffuus. Oliegehalte in slootbodem >C. Grondwater: PAK >A, Zn >B.</i>
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	<i>010361AA03610182251952744</i>

Rapportnaam	<i>AO Helderseweg 55 -57 te ALKMAAR</i>
Soort onderzoek	<i>avr (aanvullend rapport), Een rapport van een bodemonderzoek ter aanvulling op een of meer eerder opgestelde rapporten</i>
Aanleiding	<i>Bouwvergunning</i>
Datum onderzoek	<i>28-05-1996</i>
Auteur en kenmerk	<i>De Straat B960957/B3341/JR</i>
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	<i>Uitloogonderzoek stabilisatielaag. Geen uitloging geconstateerd, relatief hoge pH => nader onderzoek aanbevolen naar arseen in grondwater na verwijdering stabilisatielaag.</i>
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	<i>010361AA03610182351952781</i>

Rapportnaam	<i>Connexxion</i>
Soort onderzoek	<i>Monitoringsrapportage, Een rapportage die conclusies beschrijft van de uitgevoerde monitoring van een sanering of verontreiniging</i>
Aanleiding	<i>Voorgaand</i>
Datum onderzoek	<i>22-09-2003</i>

Auteur en kenmerk	Overig db23.1519
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	gw vml. tankstraat: $X > I$, BTE en $MO > S$. gw vml. wasstraat: $MO > I$. Geen vergelijking gemaakt met eerdere moni-rondes.
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	010361AA03610182451952817

Rapportnaam	Connexxion
Soort onderzoek	Monitoringsrapportage, Een rapportage die conclusies beschrijft van de uitgevoerde monitoring van een sanering of verontreiniging
Aanleiding	Voorgaand
Datum onderzoek	09-03-2001
Auteur en kenmerk	De Straat BOOA0822
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	Bepaling omvang restverontr. grond en verontr.situatie grondwater.
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	010361AA03610182551952853

Rapportnaam	EVA Helderseweg 55 -57 te ALKMAAR
Soort onderzoek	Evaluatieverslag saneren, Een evaluatieverslag van de uitgevoerde bodemsanering onder de Wet Bodembescherming (Wbb) of de Omgevingswet (Bal artikel 4.1246)
Aanleiding	Voorgaand
Datum onderzoek	27-04-1999
Auteur en kenmerk	De Straat B5287.rap
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	Evaluatie grondsanering. In totaal is 1.231,5 ton grond afgevoerd. Ivm civieltechnische beperkingen zijn restverontreinigingen achtergebleven. Tevens restverontr. buiten terreingrens => NO. Grondwater lichte verhogingen => monitoring.
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	010361AA03610182651952888

Rapportnaam	Connexxion
Soort onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740, Een bodemonderzoek volgens norm NEN 5740 die beschrijft welke bodemonderzoekstrategie het best voor de betreffende situatie geschikt is om uiteindelijk een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit op een locatie
Aanleiding	Bouwvergunning
Datum onderzoek	10-04-2013
Auteur en kenmerk	IDDS 1302F112/JWI/rap1
Conclusie onderzoek	

Conclusie adviesbureau	<i>Bg Pb, PAK, PCB, MO>AW Og Pb, Zn, PAK, MO>AW gw MO>S</i>
Opmerkingen onderzoek	<p>-> datum = 1-5-2014 -> onderwerp = aanvullend onderzoek -> geschreven door = RIETT IDDS heeft bodemonderzoek aangevuld met onderzoek naar asbest. -> datum = 12-8-2013 -> onderwerp = aanvullend onderzoek -> geschreven door = RIETT</p> <p>Vooronderzoek beperkt, geen inzage geweest dossiers bij gemeente. Onduidelijk of bouwarchief en MRA zijn geraadpleegd. Geen onderzoek naar asbest terwijl zich in de bovengrond matige tot sterke bijmengingen met puin bevinden. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk. In de rapportage wordt melding gemaakt van een onderzoek van Grondslag, dat wij niet hebben.</p> <p>Het onderzoek van Grondslag is nagestuurd.</p>
SIKB-ID	100361AA03610304516105354

Rapportnaam	<i>Connexxion</i>
Soort onderzoek	<i>Verkennd onderzoek NEN 5740, Een bodemonderzoek volgens norm NEN 5740 die beschrijft welke bodemonderzoekstrategie het best voor de betreffende situatie geschikt is om uiteindelijk een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit op een locatie</i>
Aanleiding	<i>bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling</i>
Datum onderzoek	<i>28-08-2008</i>
Auteur en kenmerk	<i>IDDS 0807A182/BNO/rap1</i>
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	<i>geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging, advies om bij herontwikkeling de verontreinigde grond wel te saneren.</i>
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	100361AA03610305086559549

Rapportnaam	<i>Connexxion</i>
Soort onderzoek	<i>Verkennd onderzoek NEN 5740, Een bodemonderzoek volgens norm NEN 5740 die beschrijft welke bodemonderzoekstrategie het best voor de betreffende situatie geschikt is om uiteindelijk een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit op een locatie</i>
Aanleiding	<i>Transactie</i>
Datum onderzoek	<i>14-09-2006</i>
Auteur en kenmerk	<i>Grondslag 10842</i>
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	<i>bg mo>A og As, Hg>A, CU, Pb>T mo>I gw As, Cr BTEX >S mo>I</i>
Opmerkingen onderzoek	
SIKB-ID	100361AA03610305716520397

Rapportnaam	<i>VO Helderseweg 55B te Alkmaar</i>
Soort onderzoek	<i>Verkennd onderzoek NEN 5740, Een bodemonderzoek volgens norm NEN 5740 die beschrijft welke bodemonderzoekstrategie het best voor de betreffende situatie geschikt is om uiteindelijk een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit op een locatie</i>
Aanleiding	<i>Transactie</i>
Datum onderzoek	<i>27-06-2018</i>
Auteur en kenmerk	<i>SGS Search 25.18.00229.1</i>
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	<i>ZW: Volledig puin en repac / sterk betonhoudend / matig baksteen- en rubberhoudend BG: PCB en minerale olie>AW OG: PCB en minerale olie>AW GW: naftaleen en Hg >S Licht verontreinigd, geen nader onderzoek noodzakelijk.</i>
Opmerkingen onderzoek	<i>ZW: Volledig puin en repac / sterk betonhoudend / matig baksteen- en rubberhoudend BG: PCB en minerale olie>AW OG: PCB en minerale olie>AW GW: naftaleen en Hg >S Licht verontreinigd, geen nader onderzoek noodzakelijk.</i>
SIKB-ID	<i>0106429000000000000196802</i>

Rapportnaam	<i>SE Helderseweg 55 te Alkmaar</i>
Soort onderzoek	<i>Evaluatieverslag saneren, Een evaluatieverslag van de uitgevoerde bodemsanering onder de Wet Bodembescherming (Wbb) of de Omgevingswet (Bal artikel 4.1246)</i>
Aanleiding	<i>Voorgaand</i>
Datum onderzoek	<i>18-10-2019</i>
Auteur en kenmerk	<i>APS - Milieu B.V. R19-B833</i>
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	<i>ZW: matige olie-waterreactie PB: <AW PW: minerale olie >AW Sanering door middel van ontgraving. Over een oppervlak van 15 m² is tot een maximale ontgravingsdiepte van 0,8 m-mv, 21,1 ton verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. De ontgravingsput is aangevuld met 13 m³ schone grond.</i>
Opmerkingen onderzoek	<i>ZW: matige olie-waterreactie PB: <AW PW: minerale olie >AW Sanering door middel van ontgraving. Over een oppervlak van 15 m² is tot een maximale ontgravingsdiepte van 0,8 m-mv, 21,1 ton verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. De ontgravingsput is aangevuld met 13 m³ schone grond.</i>
SIKB-ID	<i>0106429000000000000135602</i>

Adrescluster uit Historisch Bodembestand(HBB)

Adresclustercode	C0361000244
Adres	Helderseweg 55-57
Woonplaats	1817BB ALKMAAR
Gemeente	Alkmaar (0361)

Adreslocaties bij dit cluster

Adreslocatiecode	Adres
A0361002643	Helderseweg 55 1817BB ALKMAAR
A0361002664	Helderseweg 56 1817BB ALKMAAR
A0361002681	Helderseweg 57 1817BB ALKMAAR

Bron(nen) bij dit cluster

Bedrijf-broncode	B0361010753
Soort bron	Overig (OV)
Bedrijfsnaam	Connexxion
Adres	Helderseweg 55 1817BB Alkmaar
Oud adres	
Periode (van-tot)	Onbekend-Onbekend
Opmerking	Ondergrondse tank 2000 liter/ Product : Afgewerkte olie/ Status : GESANEERD/ Kiwacertificaat : / Saneringsdatum : / Saneringswijze : Gereinigd en verwijderd/ Saneerder :
Activiteit/oordeel	afgewerkte olietank (ondergronds)/ potentieel ernstig verontreinigd (6)

Bedrijf-broncode	B0361010750
Soort bron	Overig (OV)
Bedrijfsnaam	Connexxion
Adres	Helderseweg 55 1817BB Alkmaar
Oud adres	
Periode (van-tot)	Onbekend-Onbekend
Opmerking	Ondergrondse tank 50000 liter/ Product : Diesel/ Status : GESANEERD/ Kiwacertificaat : / Saneringsdatum : / Saneringswijze : Gereinigd en verwijderd/ Saneerder : / peilbuis
Activiteit/oordeel	dieseltank (ondergronds)/ potentieel ernstig verontreinigd (6)

Bedrijf-broncode	B0361010752
Soort bron	Overig (OV)
Bedrijfsnaam	Connexxion
Adres	Helderseweg 55 1817BB Alkmaar
Oud adres	
Periode (van-tot)	Onbekend-Onbekend
Opmerking	Ondergrondse tank 500 liter/ Product : Afgewerkte olie/ Status : GESANEERD/ Kiwacertificaat : / Saneringsdatum : / Saneringswijze : Gereinigd en verwijderd/ Saneerder :

Activiteit/oordeel	<i>afgewerkte olietank (ondergronds)/ potentieel ernstig verontreinigd (6)</i>
---------------------------	--

Bedrijf-broncode	<i>B0361010751</i>
Soort bron	<i>Overig (OV)</i>
Bedrijfsnaam	<i>Connexxion</i>
Adres	<i>Helderseweg 55 1817BB Alkmaar</i>
Oud adres	
Periode (van-tot)	<i>Onbekend-Onbekend</i>
Opmerking	<i>Ondergrondse tank 50000 liter/ Product : Diesel/ Status : GESANEERD/ Kiwacertificaat : / Saneringsdatum : / Saneringswijze : Gereinigd en verwijderd/ Saneerder : / peilbuis</i>
Activiteit/oordeel	<i>dieseltank (ondergronds)/ potentieel ernstig verontreinigd (6)</i>

Bedrijf-broncode	<i>B0361010746</i>
Soort bron	<i>Overig (OV)</i>
Bedrijfsnaam	<i>Connexxion</i>
Adres	<i>Helderseweg 55 1817BB Alkmaar</i>
Oud adres	
Periode (van-tot)	<i>Onbekend-Onbekend</i>
Opmerking	<i>Ondergrondse tank 12000 liter/ Product : Hbo/ Status : GESANEERD/ Kiwacertificaat : / Saneringsdatum : / Saneringswijze : Gereinigd en verwijderd/ Saneerder :</i>
Activiteit/oordeel	<i>hbo-tank (ondergronds)/ potentieel verontreinigd (4)</i>

Bedrijf-broncode	<i>B0361010748</i>
Soort bron	<i>Overig (OV)</i>
Bedrijfsnaam	<i>Connexxion</i>
Adres	<i>Helderseweg 55 1817BB Alkmaar</i>
Oud adres	
Periode (van-tot)	<i>Onbekend-1998</i>
Opmerking	<i>Ondergrondse tank 2000 liter/ Product : Afgewerkte olie/ Status : GESANEERD/ Kiwacertificaat : / Saneringsdatum : 25-6-1998/ Saneringswijze : Gereinigd en verwijderd/ Saneerder :</i>
Activiteit/oordeel	<i>afgewerkte olietank (ondergronds)/ potentieel ernstig verontreinigd (6)</i>

Bedrijf-broncode	<i>B0361010747</i>
Soort bron	<i>Overig (OV)</i>
Bedrijfsnaam	<i>Connexxion</i>
Adres	<i>Helderseweg 55 1817BB Alkmaar</i>
Oud adres	
Periode (van-tot)	<i>Onbekend-Onbekend</i>
Opmerking	<i>Ondergrondse tank 5000 liter/ Product : Afgewerkte olie/ Status : GESANEERD/</i>

	<i>Kiwacertificaat : / Saneringsdatum : / Saneringswijze : Gereinigd en verwijderd/ Saneerder :</i>
Activiteit/oordeel	<i>afgewerkte olietank (ondergronds)/ potentieel ernstig verontreinigd (6)</i>

Bedrijf-broncode	<i>B0361010749</i>
Soort bron	<i>Overig (OV)</i>
Bedrijfsnaam	<i>Connexxion</i>
Adres	<i>Helderseweg 55 1817BB Alkmaar</i>
Oud adres	
Periode (van-tot)	<i>Onbekend-Onbekend</i>
Opmerking	<i>Ondergrondse tank 60000 liter/ Product : Diesel/ Status : IN GEBRUIK/ Kiwacertificaat : / Saneringsdatum : / Saneringswijze : / Saneerder : / Uitgevoerde actie: De Koning Vijfhuizen</i>
Activiteit/oordeel	<i>dieseltank (ondergronds)/ potentieel ernstig verontreinigd (6)</i>

Helderseweg te Alkmaar

Locatiecode	<i>AA036102719</i>
Naam locatie	<i>Helderseweg te Alkmaar</i>
Adres	<i>Helderseweg</i>
Woonplaats	<i>Alkmaar</i>
Gemeente	<i>Alkmaar (0361)</i>
Code bevoegd gezag Wbb	<i>-</i>
Beschikte status (bevoegd gezag Wbb)	<i>niet ernstig, licht tot matig verontreinigd</i>
Asbeststatus	<i>Onverdacht op basis HO, vooronderzoek asbest</i>
Vervolg in kader Wbb	<i>voldoende onderzocht, De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming</i>
Vervolg in ander kader	<i>-</i>
Convenant	<i>Niet van toepassing</i>
Overgangsrecht van toepassing (Wettelijk kader)	<i>Grond: Omgevingswet (gemeente BG)</i>
Conclusie kort	<i>-</i>
Opmerkingen	<i>Licht verontreinigd, geen belemmering. (VO, 11-07-2019)</i>

Besluiten bij locatie

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Onderzochte activiteit(en) bij deze locatie

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Onderzoeken bij deze locatie

Rapportnaam	<i>VO Helderseweg te Alkmaar</i>
Soort onderzoek	<i>Verkennd onderzoek NEN 5740, Een bodemonderzoek volgens norm NEN 5740 die</i>

	<i>beschrijft welke bodemonderzoekstrategie het best voor de betreffende situatie geschikt is om uiteindelijk een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit op een locatie</i>
Aanleiding	<i>Civieltechnisch</i>
Datum onderzoek	<i>11-07-2019</i>
Auteur en kenmerk	<i>Grondslag 31028</i>
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	<i>ZW: matig slakken / zwak asfalt en baksteen BG: minerale olie >AW OG: minerale olie >AW GW: niet onderzocht Licht verontreinigd, geen belemmering.</i>
Opmerkingen onderzoek	<i>ZW: matig slakken / zwak asfalt en baksteen BG: minerale olie >AW OG: minerale olie >AW GW: niet onderzocht Licht verontreinigd, geen belemmering.</i>
SIKB-ID	<i>31028</i>

Adrescluster uit Historisch Bodembestand(HBB)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel

Bodemlocatie(s) in het BIS (Bodeminformatie systeem)

Huiswaarderweg trace te Alkmaar

Locatiecode	GN036101657
Naam locatie	Huiswaarderweg tracé te Alkmaar
Adres	Huiswaarderweg
Woonplaats	Alkmaar
Gemeente	Alkmaar (0361)
Code bevoegd gezag Wbb	GN036101657
Beschikte status (bevoegd gezag Wbb)	Potentieel Ernstig
Asbeststatus	Onderzocht conform NEN 5707 en asbest niet aangetoond
Vervolg in kader Wbb	uitvoeren NO, In het kader van de Wet bodembescherming moet op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Nader onderzoek deel 1' (Sdu, 1995) of de 'Richtlijn nader onderzoek' (Sdu, 1995)
Vervolg in ander kader	-
Convenant	Niet van toepassing
Overgangsrecht van toepassing (Wettelijk kader)	Grond: Omgevingswet (gemeente BG)
Conclusie kort	-
Opmerkingen	Betreft tracé onderzoek Huiswaarderweg. Sterke verontreiniging van de bovengrond met PAK10 (boring 1 middenberm). Verontreiniging nog niet voldoende uitgekarteerd. Voor de geplande werkzaamheden kan er voor gekozen worden om een melding BUS saneringsplan categorie tijdelijk uitplaatsen te doen..

Besluiten bij locatie

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Onderzochte activiteit(en) bij deze locatie

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Onderzoeken bij deze locatie

Rapportnaam	Huiswaarderweg tracé te Alkmaar
Soort onderzoek	Indicatief onderzoek, Een beperkt bodemonderzoek met als doel te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging
Aanleiding	Civieltechnisch
Datum onderzoek	17-05-2015
Auteur en kenmerk	Kwinfra Milieu 15001rap-14

Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	<i>Zw: tot matig puinhoudend, matig asfaltbrokkenhoudend, zwak houtskool-, asfaltgranulaat-, steenslaghoudend, baksteenbrokjes. Bg: PAK10 > I, Pb, Hg, Zn, Olie, PCB's (som 7) > Aw; Og:Olie > T (na uitsplitsing Olie < Aw); Gw: niet onderzocht. ASBEST: asbest < detectiegrens.</i>
Opmerkingen onderzoek	<i>Zw: tot matig puinhoudend, matig asfaltbrokkenhoudend, zwak houtskool-, asfaltgranulaat-, steenslaghoudend, baksteenbrokjes. Bg: PAK10 > I, Pb, Hg, Zn, Olie, PCB's (som 7) > Aw; Og:Olie > T (na uitsplitsing Olie < Aw); Gw: niet onderzocht. ASBEST: asbest < detectiegrens.</i>
SIKB-ID	100361GN03610330871957411

Adrescluster uit Historisch Bodembestand(HBB)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Toelichting

Algemeen: Het bodeminformatiesysteem (BIS) is sinds 1994 door de gemeenten gevuld met informatie over bodemonderzoeken. De informatie is ingedeeld in bodemlocaties. Een bodemlocatie is meestal een perceel of een plangebied waar de bodem is onderzocht. Over een bodemlocatie kunnen meerdere onderzoeken bekend zijn. Deze onderzoeken kunnen op verschillende delen van de locatie zijn uitgevoerd. Bijvoorbeeld een bouwlocatie of ondergrondse tank.

Toelichting op de velden - bodemlocatie

- Status verontreiniging: Dit is de status die door de gemeente of milieudienst op basis van het beschikbare onderzoek is toegekend.
- Ernstig, geen risico's bepaald: er is sprake van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond en/ of meer dan 100 m³ sterk verontreinigd grondwater waarvan de risico's voor mens, ecologie of verspreiding nog niet zijn bepaald
- Ernstig, niet spoed: er is sprake van ernstige verontreiniging maar er zijn geen onaanvaardbare risico's voor mens, ecologie of verspreiding vastgesteld.
- Ernstig, niet urgent: urgent is de oude term voor spoed
- Ernstig, urgentie niet bepaald
- Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd: er komen sterke verontreinigingen voor maar er is geen sprake van een ernstig geval
- Niet verontreinigd (geen vervolg) (vervallen)
- Potentieel ernstig: het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging (meestal op basis van HO of preHO)
- Potentieel urgent: het vermoeden bestaat dat de aangetroffen verontreiniging risico's oplevert voor mens, ecologie of verspreiding
- Potentieel verontreinigd: het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar is geen aanleiding voor vervolgonderzoek
- Urgent san binnen 4 jaar / 5-10 jaar / voor 2015: er is een beschikking waarin deze termijn wordt genoemd waarbinnen gesaneerd moet worden.
- Beschikte status (bevoegd gezag Wbb): Dit veld is ingevuld als het bevoegd gezag Wbb een beschikking heeft afgegeven, de status is dan ook formeel vastgelegd in een beschikking. Er is dan ook sprake van een aantekening in het Wkpb-register. Doorgaans zal de door de milieudienst toegekende status gelijk zijn aan de status die door het bevoegd gezag is toegekend.
- Asbeststatus: Asbest aangetoond, onderzoek niet conform NEN 5707: het is nog niet duidelijk of er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Onderzocht conform NEN 5707 en > 100 mg/kg: er is sprake van een ernstig geval van met asbest verontreinigde grond.
- Onderzocht conform NEN 5707 en 0 - 100 mg/kg: grond wordt beschouwd als niet- asbesthoudend
- Onverdacht op basis HO, vooronderzoek asbest: uit het vooronderzoek blijken geen verdenkingen v.w.b. asbest.
- Verdacht op basis HO, vooronderzoek asbest, uit het vooronderzoek blijken verdenkingen v.w.b. asbest.
- Vervolg in kader WBB:
 - o HO: historisch onderzoek
 - o OO: oriënterend onderzoek
 - o NO: nader onderzoek
 - o SO: saneringsonderzoek
 - o SP: saneringsplan
- Uitvoeren actieve nazorg: na sanering gelden nog nazorgverplichtingen die in een beschikking zijn vastgelegd
- Uitvoeren evaluatie: na sanering worden de resultaten vastgelegd in een rapport
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: het nemen van tijdelijke maatregelen om verspreidings- of blootstellingsrisico's van de verontreiniging te verminderen

- Monitoring: er wordt periodiek gecontroleerd of er geen verspreiding plaatsvindt
- Registratie restverontreiniging: na sanering is een restverontreiniging achtergebleven; hier wordt een Wkpb aantekening van gemaakt voldoende gesaneerd. Op basis van een goedgekeurd evaluatierapport is verdere sanering niet noodzakelijk voldoende onderzocht. Op basis van de beschikbare onderzoeken is vervolgonderzoek niet noodzakelijk
- Vervolg in ander kader: Als hier ja is ingevuld is een ander vervolg gewenst dan logisch voortvloeit uit de Wet bodembescherming (WBB). Bijvoorbeeld een onderzoek in verband met een ondergrondse tank. Doorgaans wordt dit in het opmerkingen-veld toegelicht.

Toelichting op de velden - bodemonderzoeken

- Bijzonder inventariserend onderzoek: onderzoek in specifieke gevallen bijvoorbeeld complexe grondwaterverontreinigingen.
- Bodemluchtonderzoek: onderzoek naar de kwaliteit van bodemlucht met het oog op mogelijke risico's voor bewoning.
- Bodemsanering bedrijven (BSB): onderzoek op bedrijfslocaties.
- BOOT: een onderzoek gericht op mogelijke verontreiniging door ondergrondse tanks.
- Bouwstoffenbesluit: onderzoek naar de kwaliteit van een partij grond met het oog op afvoer en/ of hergebruik.
- Historisch onderzoek: er is in archieven e.d. gezocht of er aanleiding is om een oriënterend of verkennend bodemonderzoek uit te voeren.
- Indicatief onderzoek: voor meerdere soorten onderzoek gebruikte term, meestal om aan te geven dat het een globaal onderzoek betreft.
- Meldingsformulier BUS evaluatieverslag: evaluatieverslag van een standaardsanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen.
- Meldingsformulier BUS saneringsplan: saneringsplan van een standaardsanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen.
- Nader onderzoek: onderzoek volgend op oriënterend of verkennend onderzoek gericht op het bepalen van de omvang en risico's van verontreiniging.
- Nazorgplan: plan waarin maatregelen staan beschreven gericht op het beheer van verontreiniging die na een sanering is achtergebleven.
- Nul situatieonderzoek: vastleggen van de kwaliteit van de bodem bij de start van bodembedreigende activiteiten.
- Oriënterend bodemonderzoek: onderzoek specifiek gericht op (historische) verdenkingen, meestal volgend op een HO.
- Partijkeuring grond: onderzoek naar de kwaliteit van een partij grond met het oog op afvoer en/of hergebruik.
- Pre-HO: er is een verdenking op basis van het HBB maar er is nog geen feitelijk (historisch) onderzoek verricht.
- Sanerings evaluatie: beschrijving van de uitgevoerde sanering.
- Sanerings onderzoek: soms is extra onderzoek nodig om het saneringsplan te kunnen opstellen.
- Saneringsplan: beschrijving van de mogelijke saneringsvarianten en voorkeursvariant; dit moet goedgekeurd worden door het bevoegd gezag.
- Verkennend onderzoek NEN 5740: meest voorkomende soort onderzoek, bijvoorbeeld bij bouwvergunningen, en grondtransacties.
- Verkennend onderzoek NVN 5740: de oude norm voor verkennende onderzoeken.
- Verkennend onderzoek stortplaatsen: specifiek onderzoek bij voormalige stortplaatsen.
- Conclusie: In dit veld is een korte conclusie van het onderwerp weergegeven. Stoffen zijn meestal weergegeven met hun chemische symbool, bijvoorbeeld lood=Pb. Mate van verontreiniging is weergegeven als:
 - o S of >AW: overschrijding van streef- of achtergrondwaarde, lichte verontreiniging
 - o >T: overschrijding van de tussenwaarde, matige verontreiniging
 - o >I: overschrijding interventiewaarde, sterke verontreiniging
 - o Bg: bovengrond (doorgaans de laag van 0-0,5 m -mv)
 - o Og: ondergrond (doorgaans dieper dan 0,5 m -mv)
 - o Gw: grondwater

Toelichting op de velden - Historische bodembestanden

Het Historische Bodembestand (HBB) is in 2003-2007 opgesteld aan de hand van oude en recente archieven (Hinderwet, Wet Milieubeheer, Ondergrondse tanks e.d.).

Voor elk gevonden adres is een adreslocatie aangemaakt. Hieraan zijn de mogelijk bodembedreigende activiteiten uit de dossiers gekoppeld. Indien bekend zijn het startjaar en eindjaar van de activiteit uit het dossier overgenomen.

Een activiteit is ingeschat op mogelijke verontreiniging (status conform zogenaamde UBI-codering).

- potentieel verontreinigd = wel enige verontreiniging verwacht, maar niet ernstig (klasse 1-4)
- potentieel ernstig verontreinigd = mogelijk is ernstige verontreiniging aanwezig (klasse 5 en 6)
- potentieel spoedeisende verontreiniging = mogelijk is ernstige verontreiniging aanwezig die met spoed moet worden aangepakt (klasse 7 en 8)

Het is mogelijk dat dezelfde activiteit op meerdere adressen voorkomt (het bedrijf bevond zich dan op beide adressen), of dat op een adres een activiteit meer keren voorkomt (er zijn dan meerdere dossiers over een bedrijf gevonden).

HBB-adreslocaties zijn verdenkingen die nog niet zijn meegenomen in bodemonderzoeken. Zodra de locatie werkelijk wordt onderzocht, wordt deze aan een bodemlocatie gekoppeld. De activiteit is dan te vinden onder de bodemlocatie. Daar staat ook of deze voldoende is onderzocht.

Disclaimer

1. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord besteedt de grootst mogelijke aandacht en zorg aan de gegevens op het bodemloket. Toch is het mogelijk dat er onjuistheden en onvolkomenheden voorkomen. Mocht u informatie tegenkomen waarvan u denkt dat deze onjuist is dan stellen wij uw reactie zeer op prijs. U kunt reageren per e-mail naar postbus@odnhn.nl
2. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord aanvaardt in geen enkel geval aansprakelijkheid voor schade als gevolg van deze onjuistheden of onvolkomenheden, noch voor problemen die worden veroorzaakt door het gebruiken of verspreiden van deze gegevens en informatie.
3. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord aanvaardt evenmin aansprakelijkheid voor geleden verlies, gederfde winst of gederfde levensvreugde die voortkomt uit het gebruik of verspreiden van de informatie, dan wel voortkomt uit technische gebreken. Het downloaden van gegevens en informatie is geheel voor risico van de gebruiker.

Contactinformatie

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, Dampten 2, 1624 NR HOORN
T 088-1021300, E postbus@odnhn.nl



Meerjaren onderhouds- & investeringsbegroting

Helderseweg 55-57 Alkmaar 2023 - 2042

ausems.
beheer en advies

Opdrachtgever: Transdev The Netherlands

Contactpersoon: De heer M. Pruis

Adres: Stationsplein 13
1211 EX Hilversum

Object: Helderseweg

Adres: Helderseweg 55-57
1817 BB Alkmaar

Adviseur: Ausems Vastgoed B.V.

Adres: Velperplein 23-25
6811 AG Arnhem

Telefoon: +31 (26) 848 44 44

Internet: www.ausemsvastgoed.nl

E-mail: info@ausemsvastgoed.nl

Projectnummer: 23190

Datum: woensdag 5 juli 2023

Status: Concept

Versie: V0.1

Auteur: J. van den Brink

Gecontroleerd: ing. H.H.A.M. Ausems MRICS



Inhoudsopgave.

1	Inleiding	1
1.1	Opdracht.....	1
1.2	Doelstelling.....	1
1.3	Inspectie	1
1.4	Algemene uitgangspunten en afspraken.....	1
2	Begrotingsanalyse	4
2.1	Meerjaren investeringsplan 2023 - 2032.....	5
2.2	Meerjaren onderhoudsplan 2023 - 2032.....	6
2.3	Onderhoudsbegroting 2023	8
3	Bevindingen statusinspectie	9
3.1	Bevindingen.....	9
3.2	Bouwkundig.....	9
3.3	Installaties	10
	Bijlage 1. Meerjaren onderhoudsplan 2023 - 2042.....	1
	Bijlage 2. Elementenlijst	2
	Bijlage 3. Onderhoudsplan 2023	3
	Bijlage 4. Gebrekenrapportage	4



1 Inleiding

1.1 Opdracht

In maart 2023 is door de heer Pruis, manager facilitair bij Transdev The Netherlands de opdracht verstrekt voor het opstellen van een meerjaren onderhouds- en investeringsbegroting voor de locatie aan de Helderseweg 55-57 te Alkmaar.

Ten grondslag aan onze opdracht ligt onze offerte van 23 maart 2023 en met kenmerk 2023.005.TRD welke door opdrachtgever akkoord is bevonden.

1.2 Doelstelling

Het doel van de meerjaren onderhouds- en investeringsbegroting is het inzichtelijk maken van de investeringen en onderhoudskosten zowel t.b.v. de strategische als tactische sturing en ter voorbereiding van de opdrachten tot uitvoering van het onderhoud voor het komend jaar.

1.3 Inspectie

Het complex is geïnspecteerd op 24 mei 2023 door J. van den Brink van Ausems Vastgoed. De weersomstandigheden waren licht bewolkt met zon en ca. 19°C. Tijdens de inspectie zijn we niet vergezeld.

1.4 Algemene uitgangspunten en afspraken

Gebouwen en objecten

Op het terrein bevindt zich één gebouw, te weten:

- Helderseweg 55-57, groot 5.883 m² BVO

Begrippen

Van toepassing zijn de termen en definities uit NEN 2767-1: 2011 en NEN 2767-2: 2006.

Basisdocumentatie

Voor het opstellen van het meerjaren begroting zijn geen documenten aangeleverd.

Conditiebeschrijving

De bevindingen opgedaan tijdens de inspectie worden gewaardeerd op basis van de conditiemeting conform de NEN 2767 en dus tot een indicatieve conditiescore per elementen en installatie. De conditie van het element of installatie, conform definities opgenomen in NEN 2767-1:2011 wordt uitgedrukt op een schaal van 1 tot en met 6. De algemene technische omschrijving voor de zes condities is als volgt:

1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken. Geen of zeer beperkte veroudering.
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar.
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar. Het verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel regelmatig in zijn greep.
5	Slechte conditie	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden.
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop. Maximaal gebrekenbeeld.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten opgenomen in de meerjaren begroting zijn indicatief. Er wordt geen rekening gehouden met rentes en inflatie. Ook het te voeren onderhoudsbeleid en bijvoorbeeld landelijke oriëntatie van het gebouw bepalen in zekere mate de onderhoudskosten. Kenmerkende waarden voor onderhoudscycli en levensduur van de bouwkundige elementen en installaties zijn gebaseerd op de theorie, aangevuld met praktijk ter plaatse.

De kosten zijn gebaseerd op kostenkengetallen, alle bedragen zijn excl. 21% btw doch exclusief directiekosten. Het prijspeil is 01-01-2023.

Voor het opstellen van de meerjaren begroting is ervan uitgegaan dat vervanging plaatsvindt door hetzelfde materiaal of gelijkwaardig. Tevens is er bij het bepalen van de bedragen vanuit gegaan dat werkzaamheden die met elkaar verband houden zoveel mogelijk gecombineerd of aansluitend worden uitgevoerd.

Investerings

In het meerjaren onderhoudsplan wordt onderscheid gemaakt tussen (vervanging)investerings en onderhoud. Een vervangingsinvestering kenmerkt zich aan;

- Projectmatige (renovatie) activiteiten
- Veelal met een waarde boven de € 10.000,00

Overige zaken worden als onderhoud gekenmerkt.

Demarcatie huurder verhuurder

In het meerjaren onderhoudsplan is ervan uitgegaan dat Transdev de eigenaar is van het gebouw. Alle kosten zijn onder 'eigenaar' opgenomen.

Preventief & correctief onderhoud

Het preventief onderhoud is volledig ondergebracht in diverse onderhoudscontracten. Wij hebben bij de totstandkoming van dit meerjaren onderhoudsplan geen gebruik gemaakt van de onderhoudscontracten met corresponderende kosten. De kosten voor preventief en correctief onderhoud zijn zowel op basis van kengetallen per m2 BVO, als specifiek per onderdeel opgenomen.

Uitsluitingen

Niet opgenomen in de meerjaren begroting zijn;

- Losse inventaris als koffieautomaten, tv's, niet elektrische binnen zonwering, etc.
- Onderhouds- en vervangingskosten voor 'distributiesystemen' als kanalen, leidingwerk, elektra-, communicatie- en beveiligingsbekabeling, kabelgoten, etc;
- Onderhouds- en vervangingskosten voor ICT-voorzieningen, als data-installatie, telefooninstallatie, servers, etc;
- Integrale vervanging van eind (afgifte)toestellen als stopcontacten, datacontacten, schakelaars, luchtroosters, radiatoren, etc;
- Specifieke inrichting voor eventueel aanwezige garage en wasplaats;
- Het dak was tijdens de inspectie niet toegankelijk en daarmee ook de op het dak aanwezige installaties.

2 Begrotingsanalyse

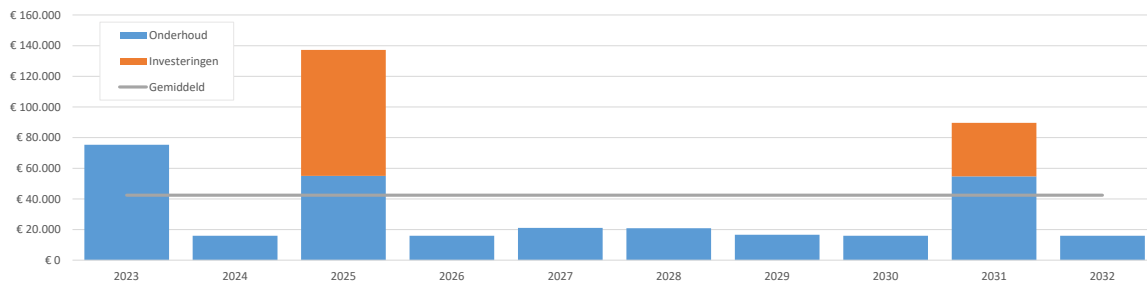
Over de periode 2023 t/m 2042 (20 jaar) betreft de totale onderhoudsbehoefte ca. € 1.983.528, derhalve gemiddeld ca € 99.176 per jaar en ca € 17 per m² BVO per jaar.

Verantwoordelijke	Metrage	Onderhoud	Investerings	Totaal	Per m ² per jaar
Eigenaar	5.883	€ 829.871	€ 1.153.657	€ 1.983.528	€ 16,90

De begroting is gesplitst in onderhoud en investeringen voor eigenaar. Investerings betreffen alle vervangende activiteiten met een (relatief) langere cyclus en een waarde veelal groter dan € 10.000.

In de navolgende paragrafen worden de investeringen en onderhoudskosten over de periode van 10 jaar (2023 – 2032) weergegeven.

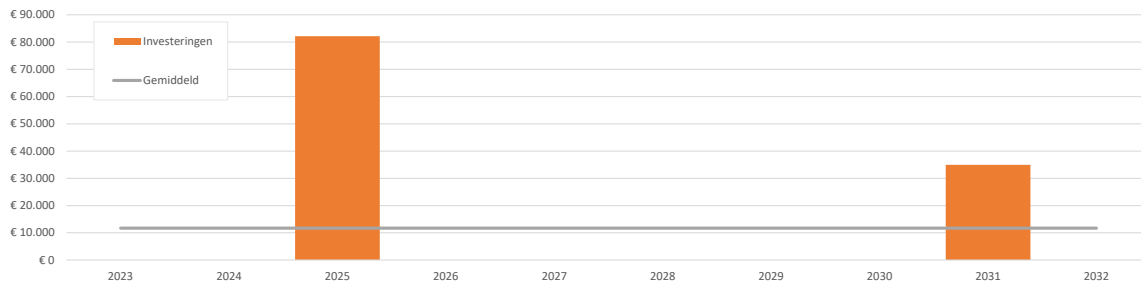
Over een periode van 10 jaar bedraagt de gemiddelde onderhouds- en investeringsbehoefte per jaar ca. € 42.500 en de investeringsbehoefte per jaar ca. € 11.500. In grafiekvorm ziet dit er als volgt uit:



Opvallend zijn de pieken in 2023, 2025 en 2031. Deze pieken worden hierna toegelicht.

2.1 Meerjaren investeringsplan 2023 - 2032

Over een periode van 10 jaar dient per jaar gemiddeld circa € 11.500 te worden gereserveerd voor vervangingsinvesteringen.

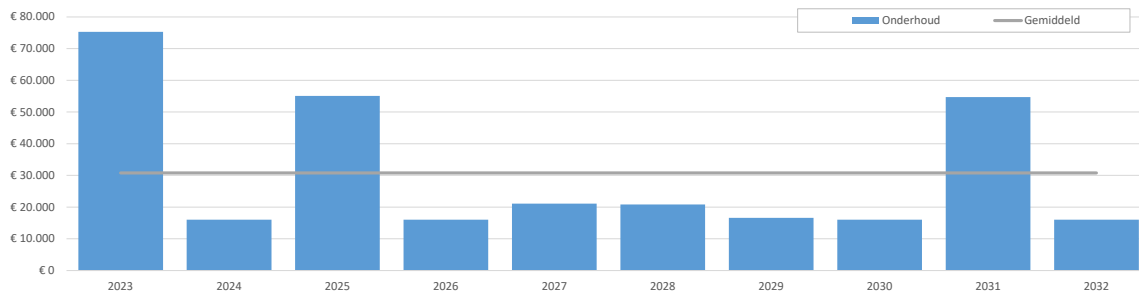


De investeringen vertonen een rustig verloop met een piek in 2025 en 2031. De piek in 2025 wordt veroorzaakt door het geplande groot buitenschilderwerk. Tevens zijn er kosten opgenomen voor het vervangen van de overheaddeuren, hetelucht heaters, regeling van het klimaat en de wasinstallatie. Daarnaast zijn er kosten begroot voor het herstraten van de aanwezige klinkers ter plaatse van het terrein.

De piek in 2031 komt evenals in 2025 door het geplande buitenschilderwerk. Daarnaast zijn er kosten opgenomen voor het vervangen van de sprinklermeldinstallatie, sprinklerpomp en elektromotor.

2.2 Meerjaren onderhoudsplan 2023 - 2032

In de onderstaande grafiek worden weergegeven de totale onderhoudskosten, alsmede het gemiddelde over het totaal over de periode 2023 – 2032.



Het gemiddeld benodigde onderhoudsbudget over de eerste 10 jaar bedraagt circa € 30.000 per jaar. Het onderhoud vertoont een stabiel verloop met een piek in 2023, 2025 en 2031.

De kosten voor onderhoud worden deels bepaald door dagelijks onderhoud, oftewel het correctief en preventief onderhoud aan bouwkundige elementen en installaties, veelal vastgelegd in onderhoudscontracten. Deze kosten betreffen ca. € 16.000 per jaar.

De piek in 2023 wordt voornamelijk veroorzaakt door het geplande correctieve onderhoud voortkomend uit de uitgevoerde inspectie. Dit betreft onder andere carbonatatie en scheurvorming van de betonconstructie, beschadigde hemelwaterafvoeren, beschadigingen en houtrot ter plaatse van de buitendeuren van hout, scheuren in het metselwerk, corrosie ter plaatse van het vloerluis en buitenschilderwerk wat onderhevig is aan craquelé, barsten, kale delen, afbladdering en onthechting. Tevens zijn er kosten opgenomen voor het uitvoeren van de NEN 1006, NEN 3140 inspectie.

De piek in 2025 komt door het geplande groot onderhoud waarin diverse gevelonderdelen gereinigd dienen te worden en het grote schilderwerk wordt uitgevoerd. Ook is er een herstellpost opgenomen voor het stucwerk aan de buitenzijde en de binnenwanden. Ter plaatse van het terrein worden diverse herstel maatregelen uitgevoerd. Ook zijn er installaties welke het einde van hun technische levensduur bereiken en vervangen dienen te worden, denk hierbij aan de aanwezige Rolluik, de boiler, circulatiepompen, een expansievat en dak- en gevel ventilatoren.

De piek in 2031 komt evenals in 2025 voort uit het geplande grote onderhoud. Daarnaast zijn er kosten opgenomen voor de NEN 1006 en NEN 3140. Tevens naderen diverse installaties het einde van hun technische levensduur en zijn

opgenomen voor vervanging waaronder het camera systeem, de regelkast van de sprinklerinstallatie, de jockeypomp van de sprinklerinstallatie, het brandmeldpaneel en de zonwering.

2.3 Onderhoudsbegroting 2023

Het benodigde onderhoudsbudget (ook wel onderhoudsbehoefte) voor 2023 bedraagt ca. € 75.000.

	Preventief onderhoud	Correctief onderhoud	Vervangingen	Vervangings- investerings	Eindtotaal
Eigenaar	€ 12.150	€ 63.156	€ 0	€ 0	€ 75.306

De lasten voor de eigenaar bestaan in 2023 deels uit dagelijks onderhoud, oftewel het correctief en preventief onderhoud aan bouwkundige elementen en installaties, veelal vastgelegd in onderhoudscontracten. Deze kosten zijn ca. € 16.000.

Daarnaast zijn er een groot aantal correctieve handelingen opgenomen voortkomend uit de uitgevoerde inspectie en zijn er kosten opgenomen voor het uitvoeren van de NEN 1006 en NEN 3140 inspectie. Ook zijn er revisies opgenomen voor de aanwezige alarmkleppen, sprinklerpomp en elektromotor.

Onderstaande tabel toont de onderhoudsbehoefte in 2023, uitgezet tegen de prioriteit van het gebrek (horizontaal) en de conditie van het element (verticaal). De maatregelen met een hoge prioriteit en een slechte elementconditie (4, 5 en 6) verdienen directe aandacht.

	Hoog	Midden	Laag	Eindtotaal
Conditie 1	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Conditie 2	€ 13.189	€ 6.232	€ 182	€ 19.602
Conditie 3	€ 666	€ 12.282	€ 0	€ 12.947
Conditie 4	€ 9.075	€ 9.801	€ 0	€ 18.876
Conditie 5	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Conditie 6	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Eindtotaal	€ 22.930	€ 28.314	€ 182	€ 51.425

Uit de tabel blijkt dat er diverse gebreken zijn waargenomen met een hoge prioriteit. Zo is er carbonatatie waargenomen in de betonconstructie, zijn er lekkages/vocht aanwezig ter plaatse van de binnenwanden en plafonds, is er houtrot waargenomen op de buitendeuren, zijn er ontbrekende daktrimmen waargenomen ter plaatse van het dak, zijn er hemelwaterafvoeren waargenomen welke beschadigt zijn en is er corrosie aanwezig op het vloerluik naar de sprinklerruimte.

3 Bevindingen statusinspectie

3.1 Bevindingen

In de navolgende paragrafen worden de meest belangrijke bevindingen toegelicht, voorkomend uit de gebrekenrapportage, opgenomen als bijlage 4.

De overall (geaggregeerde) conditie is conditie 3. Het gebouw is verouderd en vertoont diverse gebreken welke aandacht behoeven.

3.2 Bouwkundig

Het gebouw is opgetrokken uit metselwerk en een betonconstructie. In de gevelopeningen zijn stalen en houten kozijnen en deuren toegepast, voorzien van beglazing. De daken waren tijdens de inspectie niet toegankelijk maar zijn vermoedelijk voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Het water wordt afgevoerd middels hemelwaterafvoeren van pvc.

Het terrein is voornamelijk voorzien van klinkers en tegels, tevens zijn er stelconplaten aanwezig en asfalt. Het terrein is omheind door een hekwerk welke is voorzien van een automatische schuifpoort en een handbediende poort. Op het terrein bevinden zich diverse lantaarnpalen en beveiliging camera's. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Bouwkundig gezien verkeert het gebouw in een redelijke tot matige staat van onderhoud. Er zijn diverse gebreken waargenomen welke aandacht behoeven. Dit betreft onder andere carbonatie en scheurvorming van de betonconstructie, beschadigde hemelwaterafvoeren, beschadigde en houtrot ter plaatse van de buitendeuren van hout, scheuren in het metselwerk, corrosie ter plaatse van het vloerluik en buitenschilderwerk wat onderhevig is aan craquelé, barsten, kale delen, afbladdering en onthechting.

De binnenwand- plafond en vloerafwerking verkeert in redelijke conditie. Er zijn diverse gebreken waargenomen waaronder lekkages en beschadigingen. Tevens zijn er beschadigingen waargenomen ter plaatse van de binnendeuren en zijn er verzakkingen geconstateerd ter plaatse van de klinkers in de loods.

3.3 Installaties

De klimaatinstallaties van het gebouw bestaat voornamelijk uit een conventioneel systeem. In het gebouw zijn diverse Cv-ketels aanwezig welke de radiatoren en luchtverhitters voeden. De radiatoren en luchtverhitters voorzien het gebouw van warmte. Voor ventilatie is het gebouw voorzien van een luchtbehandeling kast welke zich op het dak bevindt en niet bereikbaar was tijdens de inspectie. Daarnaast is het gebouw voorzien van diverse AC-split units, mechanische ventilatie units en regeling voor het klimaat. De gebouwen zijn voorzien van een standaard elektrische installatie en diverse beveiligingsinstallaties waaronder noodverlichting en vluchtaanduidingen. Tevens is er een sprinklerinstallatie aanwezig.

Werktuigkundige installaties

De werktuigkundige installaties verkeren over het algemeen in een redelijke (3) conditie. De elementen zijn veelal verouderd en naderen het einde van de technische levensduur of hebben deze bereikt.

Elektrotechnische installaties

De elektrotechnische installaties verkeren over het algemeen in een redelijke (3) conditie. De elementen zijn veelal verouderd en hebben het einde van de technische levensduur bereikt of naderen deze. Tevens zijn er beschadigingen waargenomen ter plaatse van de overheaddeuren, ontbreken er incidenteel beschermkappen ter plaatse van de binnen armaturen en is er corrosie waargenomen op de alarmkleppen van de sprinklerinstallatie.

Bijlage 1. Meerjaren onderhoudsplan 2023 - 2042



Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Totaal	
00 Indir.projectvoorzieningen Werkerreinrichting																											
0000 Dagelijks onderhoud																											
	Actualiseren legionella beheersplan		1,00	st	2023	5	€ 1.815				€ 1.815				€ 1.815				€ 1.815							€ 7.260	
	Correctief onderhoud bouwkundig		5883,00	bvo	2022	1	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 7.118	€ 142.369	
	Correctief onderhoud e & w installaties		5883,00	bvo	2022	1	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 5.339	€ 106.776	
	NEN 2767 inspectie en actualisatie MJOP		1,00	st	2027	4				€ 2.662				€ 2.662				€ 2.662								€ 10.648	
	Preventief onderhoud e & w installaties		5883,00	bvo	2022	1	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 3.559	€ 71.184	
	Uitvoeren NEN 1006 inspectie		1,00	st	2023	4	€ 2.420			€ 2.420				€ 2.420				€ 2.420								€ 12.100	
	Uitvoeren NEN 3140 inspectie		1,00	st	2023	5	€ 3.025				€ 3.025				€ 3.025					€ 3.025						€ 12.100	
							€ 23.276	€ 16.016	€ 16.016	€ 16.016	€ 21.098	€ 20.856	€ 16.016	€ 16.016	€ 21.098	€ 16.016	€ 20.856	€ 16.016	€ 21.098	€ 16.016	€ 16.016	€ 20.856	€ 21.098	€ 16.016	€ 16.016	€ 16.016	€ 362.437
21 Buitenwanden																											
2110 Gevelconstructie metselwerk Gevel																											
	Herstellen	Scheuren	1,00	pst	2023		€ 6.050																			€ 6.050	
	Herstellen en reinigen	Subelementen manco	1,00	pst	2023		€ 726																			€ 726	
	Reinigen metselwerk		1,00	pst	2025	6			€ 4.235					€ 4.235												€ 12.705	
2110 Dilatatie kitvoeg Gevel																											
	Vervangen dilatatie kitvoeg		1,00	m1	2025	12			€ 3.933																	€ 7.865	
2121 Gevelconstructie beton Gevel																											
	Herstellen	Carbonatatie	1,00	pst	2023		€ 9.075																			€ 9.075	
	Reinigen gevelconstructie beton		1,00	pst	2025	6			€ 1.815					€ 1.815												€ 5.445	
							€ 15.851	€ 0	€ 9.983	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.050	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.983	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 41.866
22 Binnenwanden																											
2221 Binnenwanden Interieur																											
	Herstellen	lekkage/vocht	1,00	pst	2023		€ 605																			€ 605	
	Herstelpost binnenwanden		1,00	pst	2025	6			€ 7.260					€ 7.260												€ 21.780	
							€ 605	€ 0	€ 7.260	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.260	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.260	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 22.385
24 Trappen en hellingen																											
2410 Buitentrap staal Gevel																											
	Vervangen buitentrap trap staal		3,00	st	2049	48																				€ 0	
2410 Binnentrap staal Interieur																											
	Vervangen binnentrap staal		1,00	st	2049																					€ 0	
	Reinigen binnentrap staal		1,00	st	2023	6	€ 605				€ 605							€ 605							€ 605	€ 2.420	
							€ 605	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 605	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 605	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 605	€ 0	€ 2.420
31 Buitenwandopeningen																											
3120 Zonwering screens elektrisch Gevel																											
	Herstellen	Beschadiging	1,00	pst	2023		€ 605																			€ 605	
	Vervangen zonwering		33,00	m1	2031	24								€ 9.841												€ 9.841	
3120 Kozijn buiten hout Gevel																											

92111 • Helderseweg
Helderseweg 55-57 • Alkmaar

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Totaal	
Herstellen	Houtrot	1,00	pst	2023		€ 6.050																				€ 6.050	
3120 Kozijn buiten staal	Gevel																										
Vervangen	Gebroken ruit	1,00	pst	2023		€ 1.573																				€ 1.573	
3120 Waterslag aluminium	Gevel																										
Reinigen waterslag aluminium		57,00	m1	2025	6			€ 690						€ 690						€ 690						€ 2.069	
Vervangen waterslag aluminium		57,00	m1	2049	48																					€ 0	
3131 Buitendeur hout	Gevel																										
Herstellen/vervangen	Houtrot	1,00	pst	2023		€ 605																				€ 605	
Herstellen/vervangen	Beschadiging deur	1,00	pst	2023		€ 484																				€ 484	
Vervangen	Subelementen, manco	1,00	pst	2023		€ 182																				€ 182	
3131 Overheaddeur	Gevel																										
Herstellen	Beschadiging raam	1,00	pst	2023		€ 726																				€ 726	
Vervangen overheaddeur		4,00	st	2025	12			€ 29.040												€ 29.040						€ 58.080	
						€ 10.225	€ 0	€ 29.730	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.531	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 29.730	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 80.215	
32 Binnenwandopeningen																											
3210 Rolluik metaal	Interieur																										
Vervangen rolluik buiten metaal		1,00	m2	2025	36			€ 968																		€ 968	
3231 Binnendeuren	Interieur																										
Vervangen	Beschadiging deur	1,00	pst	2023		€ 908																				€ 908	
						€ 908	€ 0	€ 968	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.876	
37 Dakopeningen																											
3720 Lichtstraat (draad)glas	Dak																										
Vervangen lichtstraat		404,00	m2	2037	25															€ 138.967						€ 138.967	
3721 Lichtkoepel kunststof	Dak																										
Vervangen lichtkoepel		1,00	st	2037	20															€ 1.815						€ 1.815	
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 140.782	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 140.782	
41 Buitenwandafwerkingen																											
4111 Gevelafwerking voegwerk	Gevel																										
Herstelpost voegwerk		1,00	pst	2025	12			€ 6.050												€ 6.050						€ 12.100	
4111 Gevelafwerking stucwerk	Gevel																										
Reinigen stucwerk		60,00	m2	2025				€ 676																		€ 676	
4112 Gevelbekleding hout	Gevel																										
Vervangen	Breuk	1,00	pst	2023		€ 3.025																				€ 3.025	
Vervangen gevelbekleding zachthout		282,00	m2	2049	48																					€ 0	
						€ 3.025	€ 0	€ 6.726	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.050	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 15.801	
43 Vloerafwerkingen																											
4321 Vloerafwerking tapijt	Interieur																										
Vervangen tapijt		244,00	m2	2037	12															€ 17.649						€ 17.649	
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.649	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.649	

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Totaal	
45 Plafondafwerkingen																											
4511	Plafond en wandafwerking loods / wasplaats	Interieur																									
■	Herstellen/vervangen	Lekkage	1,00	pst	2023	€ 9.075																					€ 9.075
■	Vervangen	Beschadiging	1,00	pst	2023	€ 9.075																					€ 9.075
4512	Systeemplafond	Interieur																									
■	Vervangen	Beschadiging	1,00	pst	2023	12	€ 182												€ 182								€ 363
						€ 18.332	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 182	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 18.513
46 Schilderwerk																											
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Gevel																									
	Groot schilderwerk deur hout dekkend		18,00	st	2025	6		€ 3.267						€ 3.267						€ 3.267							€ 9.801
4621	Buitenschilderwerk deur staal	Gevel																									
	Groot schilderwerk deur staal		7,00	st	2025	6		€ 1.271						€ 1.271						€ 1.271							€ 3.812
4621	Buitenschilderwerk gevelbekleding hout	Gevel																									
	Groot schilderwerk gevelbekleding hout dekkend		282,00	m2	2025	6		€ 14.280						€ 14.280						€ 14.280							€ 42.840
4621	Buitenschilderwerk stucwerk	Gevel																									
	Groot schilderwerk stucwerk		60,00	m2	2025	12		€ 2.362												€ 2.362							€ 4.725
4622	Binnenschilderwerk	Interieur																									
	Groot schilderwerk hout dekkend		1,00	pst	2025	12		€ 18.150												€ 18.150							€ 36.300
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Gevel																									
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		408,00	m2	2025	6		€ 20.661						€ 20.661						€ 20.661							€ 61.982
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam staal	Gevel																									
	Groot schilderwerk kozijn en raam staal		95,00	m2	2025	6		€ 5.208						€ 5.208						€ 5.208							€ 15.625
						€ 0	€ 0	€ 65.199	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 44.686	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 65.199	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 175.084
47 Dakafwerkingen																											
4711	Dakbedekking bitumen	Dak																									
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen ongeballast		4182,00	m2	2036	18														€ 207.115							€ 207.115
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Dak																									
■	Herstellen	Loszittende afwerking	1,00	pst	2023			€ 303																			€ 303
■	Herstellen	Ontbrekende delen	1,00	pst	2023			€ 363																			€ 363
	Vervangen daktrim aluminium		265,00	m1	2037	18															€ 9.539						€ 9.539
4712	Golfplaat	Dak																									
■	Herstellen	Afdichting, manco	1,00	pst	2023			€ 605																			€ 605
	Vervangen golfplaat		425,00	m2	2037	18															€ 37.540						€ 37.540
						€ 1.271	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 207.115	€ 47.080	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 255.465	
51 Warmteopwekking																											
5121	CV-ketel	Technische ruimte																									
	Vervangen cv-ketel		2,00	st	2036	18														€ 13.310							€ 13.310
5121	CV-ketel	Technische ruimte																									

92111 • Helderseweg
Helderseweg 55-57 • Alkmaar

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Totaal	
Vervangen cv-ketel		1,00	st	2036	18														€ 6.655							€ 6.655	
5121 CV-ketel	Technische ruimte																										
Vervangen		1,00	st	2035	18													€ 3.025								€ 3.025	
5124 Schoorsteen metselwerk	Dak																										
Vervangen voegwerk schoorsteen		1,00	st	2037	24																					€ 968	
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.025	€ 19.965	€ 968	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 23.958	
52 Afvoeren																											
5211 Hemelwaterafvoer pvc	Gevel																										
Vervangen	Beschadiging (barsten/gaten)	1,00	pst	2023		€ 1.210																				€ 1.210	
Vervangen hemelwaterafvoer pvc		42,00	m1	2037	24																					€ 2.030	
						€ 1.210	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.030	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.240
53 Water																											
5321 Boiler elektrisch 10 liter	Interieur																										
Vervangen boiler elektrisch 10 l		1,00	st	2025	18			€ 1.331																			€ 1.331
5321 Boiler gasgestookt	Technische ruimte																										
Vervangen boiler gas		1,00	st	2036	18																					€ 2.420	
						€ 0	€ 0	€ 1.331	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.420	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.751
55 Koudeopwekking																											
5512 Splitsysteem	Technische ruimte																										
Vervangen splitsysteem		1,00	st	2026	15				€ 3.630																	€ 3.630	€ 7.260
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.630	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.260
56 Warmtedistributie																											
5610 Circulatiepomp	Technische ruimte																										
Vervangen circulatiepomp		3,00	st	2025	15			€ 4.356																		€ 4.356	€ 8.712
5610 Expansievat CV 25 liter	Technische ruimte																										
Vervangen CV-expansievat		3,00	st	2035	15																					€ 1.452	€ 1.452
5610 Expansievat CV 100 liter	Technische ruimte																										
Vervangen CV-expansievat		1,00	st	2025	15			€ 1.452																		€ 1.452	€ 2.904
5610 CV-leidingen																											
Herstellen	Corrosie	1,00	pst	2023		€ 303																					€ 303
5610 Expansievat CV 200 liter	Technische ruimte																										
Vervangen CV-expansievat		1,00	st	2033	15											€ 1.694											€ 1.694
						€ 303	€ 0	€ 5.808	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.694	€ 0	€ 1.452	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 15.065
57 Luchtbehandeling																											
5721 Dakventilator	Dak																										
Vervangen dakventilator		5,00	st	2025	15			€ 9.075																		€ 9.075	€ 18.150
5721 Gevelventilator	Gevel																										
Vervangen ventilator gevel		2,00	st	2025	15			€ 1.936																		€ 1.936	€ 3.872
5760 Indirect gestookte luchtverwarmer	Interieur																										

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Totaal	
Vervangen hetelucht heater		9,00	st	2025	25			€ 29.948																		€ 29.948	
5771 Luchtbehandelingskast	Dak																										€ 21.175
Vervangen luchtbehandelingskast toevoer		1,00	st	2028	25						€ 21.175																€ 21.175
						€ 0	€ 0	€ 40.959	€ 0	€ 0	€ 21.175	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.011	€ 0	€ 0	€ 73.145	
58 Regeling klimaat en sanitair																											
5820 Regeling klimaat	Technische ruimte																										
Vervangen regeling klimaat		5883,00	bvo	2025	15			€ 17.796																			€ 35.592
						€ 0	€ 0	€ 17.796	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.796	€ 0	€ 0	€ 35.592	
61 Centrale elektrotechnische voorzieningen																											
6151 Hoofdverdeelinrichting licht/kracht	Technische ruimte																										
Vervangen hoofdverdeelinrichting		1,00	st	2028	30						€ 24.200																€ 24.200
6151 Verdeelinrichting licht/kracht	Technische ruimte																										
Vervangen verdeelinrichting licht/kracht inclusief bedrading		2,00	st	2028	30						€ 12.100																€ 12.100
6171 Bliksembeveiligingsinstallatie	Dak																										
Vervangen bliksembeveiligingsinstallatie		1,00	pst	2037	18																						€ 1.815
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 36.300	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.815	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 38.115
63 Verlichting																											
6311 Elektra armaturen buiten TL	Gevel																										
Vervangen armaturen buiten TL voor LED		16,10	st	2023	36			€ 4.870																			€ 4.870
6311 Elektra armaturen binnen	Interieur																										
Vervangen armaturen binnen voor LED		1176,60	m2	2023	36			€ 28.474																			€ 28.474
						€ 33.344	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 33.344
65 Beveiliging																											
6511 Sprinklermeldinstallatie	Pompkamer																										
Vervangen sprinklermeldinstallatie		5883,00	bvo	2031	15																						€ 53.388
Periodiek vervangen accu's		1,00	st	2023	5			€ 162			€ 162																€ 649
6511 Brandmeldinstallatie paneel	Interieur																										
Vervangen brandmeldinstallatie paneel		1,00	st	2031	15																						€ 1.210
6513 Brandventilatievoorziening (RWA) rookluik	Dak																										
Vervangen brandventilatievoorziening rookluik		16,00	st	2037	20																						€ 74.536
6513 Sprinklerinstallatie elektromotor met pomp	Pompkamer																										
Vervangen sprinklerpomp en elektromotor		1,00	pst	2031	30																						€ 42.350
Revisie sprinklerpomp en elektromotor		1,00	pst	2023	20			€ 9.075																			€ 9.075
6513 Sprinklerinstallatie jockeypomp	Pompkamer																										
Vervangen jockeypomp sprinklerinstallatie		1,00	st	2031	15																						€ 4.840
6513 Sprinklerinstallatie regelkast	Pompkamer																										
Vervangen regelkast		1,00	st	2031	24																						€ 5.445
6513 Sprinklerinstallatie alarmklep																											

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Totaal	
Revisie alarmklep		7,00	st	2023	3	€ 6.353			€ 6.353			€ 6.353			€ 6.353			€ 6.353			€ 6.353			€ 6.353		€ 44.468	
6522 Toegangs / beveiligings installatie																	€ 8.712									€ 8.712	
Vervangen toegangscontrole installatie		1,00	pst	2034	15												€ 8.712									€ 8.712	
						€ 15.590	€ 0	€ 0	€ 6.353	€ 0	€ 162	€ 6.353	€ 0	€ 107.233	€ 6.353	€ 162	€ 8.712	€ 6.353	€ 0	€ 74.536	€ 6.515	€ 0	€ 0	€ 6.353	€ 0	€ 244.672	
72 Vaste gebruikersvoorzieningen																											
7222 Wasinstallatie bussen	Interieur																										
Vervangen wasinstallatie		1,00	pst	2025	15			€ 72.600																€ 72.600		€ 145.200	
Onderhoud wasinstallatie (na 30.000 wassingen)		1,00	pst	2028	3						€ 6.655			€ 6.655			€ 6.655			€ 6.655						€ 26.620	
Vervangen zijborstels wasinstallatie (na 60.000 wassingen)		1,00	pst	2028	6						€ 3.146						€ 3.146									€ 6.292	
						€ 0	€ 0	€ 72.600	€ 0	€ 0	€ 9.801	€ 0	€ 0	€ 6.655	€ 0	€ 0	€ 9.801	€ 0	€ 0	€ 6.655	€ 0	€ 0	€ 72.600	€ 0	€ 0	€ 178.112	
73 Vaste keukenvoorzieningen																											
7311 Keukenblok	Interieur																										
Vervangen keukenblok		1,50	st	2031	24									€ 4.538												€ 4.538	
Vervangen keukenmengkraan		1,50	st	2031	24									€ 363												€ 363	
Vervangen kitvoeg boven blad inclusief inwendige hoeken		3,00	pst	2031	12									€ 726												€ 726	
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.627	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.627	
74 Vaste sanitairvoorzieningen																											
7410 Douchegroep	Interieur																										
Herstellen	Beschadiging vloer	1,00	pst	2023		€ 303																				€ 303	
Herstellen	Barsten	1,00	pst	2023		€ 182																				€ 182	
Renovatie douchegroep		2,00	pst	2043	30																					€ 0	
7410 Toiletgroep	Interieur																										
Renovatie toiletgroep		6,00	pst	2043	30																					€ 0	
						€ 484	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 484	
90 Terrein																											
9010 Vloerluis staal	Terrein																										
Vervangen	Corrosie	1,00	pst	2023		€ 908																				€ 908	
Vervangen vloerluis staal		1,00	st	2053	30																					€ 0	
9022 Opstellen algemeen rijwielberging	Terrein																										
Behandelen	Corrosie	1,00	pst	2023		€ 363																				€ 363	
Vervangen rijwielberging		3,00	m2	2049	24																					€ 0	
Reinigen rijwielberging		3,00	m2	2025	3			€ 3.630			€ 3.630			€ 3.630			€ 3.630			€ 3.630					€ 3.630	€ 21.780	
9031 Keerwand beton	Terrein																										
Reinigen keerwand beton		16,00	m2	2025				€ 242																		€ 242	
Vervangen keerwand beton		3,20	m2	2023		€ 1.259																				€ 1.259	
9032 Hekwerk, gaashek	Terrein																										
Herstellen	Loszittende delen, deformatie, beschadiging	1,00	pst	2023		€ 2.420																				€ 2.420	
Vervangen gaaswerk		424,00	m1	2037	20																					€ 23.446	

92111 • Helderseweg
Helderseweg 55-57 • Alkmaar

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Totaal
9034	Schuifpoorten algemeen elektrisch	Terrein																								
	Vervangen schuifpoorten		1,00	st	2025 30			€ 9.075																		€ 9.075
9034	Looppoort staal	Terrein																								
	Vervangen	Subelementen manco	1,00	pst	2023	€ 303																				€ 303
	Vervangen stalen looppoort		2,00	st	2037 30															€ 1.815						€ 1.815
9034	Poort staal	Terrein																								
	Vervangen grote stalen poort		1,00	st	2031 30									€ 3.630												€ 3.630
9034	Draai hek automatisch	Terrein																								
	Aanbrengen afdekkap	Subelementen manco	1,00	pst	2023	€ 363																				€ 363
	Behandelen	Corrosie	1,00	pst	2023	€ 605																				€ 605
	Vervangen draaiport		2,00	st	2030 30								€ 8.470													€ 8.470
9041	Terreinverharding klinkers en tegels	Terrein																								
	Herstraten klinkers en tegels		900,00	m2	2025 5			€ 5.445					€ 5.445				€ 5.445						€ 5.445			€ 21.780
9041	Terreinverharding stelconplaten	Terrein																								
	Vervangen stelconplaten		108,00	m2	2025 10			€ 11.662									€ 11.662									€ 23.324
9041	Terreinverharding asfalt	Terrein																								
	Vervangen asfalt		1,00	m2	2059 40																					€ 0
	Nieuwe toplaag asfalt		1,00	m2	2059 40																					€ 0
9041	Loods verharding klinkers	Terrein																								
	Herstellen	Afbrokkelen, afboeren	1,00	pst	2023	€ 1.210																				€ 1.210
	Herstraten klinkers en tegels		2044,00	m2	2025 5			€ 12.366					€ 12.366				€ 12.366						€ 12.366			€ 49.465
9063	Verlichting lantaarnpaal inclusief paal	Terrein																								
	Aanbrengen	Ontbrekende verlichting	1,00	pst	2023	€ 484																				€ 484
9064	CCTV-camera terrein video	Terrein																								
	Vervangen CCTV-camera		1,00	st	2031 10									€ 7.865										€ 7.865		€ 15.730
						€ 7.914	€ 0	€ 42.420	€ 0	€ 0	€ 3.630	€ 0	€ 26.281	€ 15.125	€ 0	€ 0	€ 3.630	€ 29.473	€ 0	€ 28.891	€ 0	€ 0	€ 21.441	€ 7.865	€ 0	€ 186.670
Totaal object						€ 132.941	€ 16.016	€ 316.795	€ 25.999	€ 21.098	€ 91.925	€ 22.974	€ 42.298	€ 224.266	€ 22.369	€ 22.713	€ 38.159	€ 62.188	€ 245.516	€ 454.644	€ 27.371	€ 21.098	€ 144.673	€ 34.469	€ 16.016	€ 1.983.528

Bijlage 2. Elementenlijst

92111 • Helderseweg
Helderseweg 55-57 • Alkmaar

ausems.

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
00	Indir.projectvoorzieningen Werkterreinrichting									
0000	Dagelijks onderhoud		5883,00	bvo						9
21	Buitenwanden									
2110	Gevelconstructie metselwerk	Gevel	1,00	pst						3
2110	Dilatatie kitvoeg	Gevel	1,00	pst						3
2121	Gevelconstructie beton	Gevel	1,00	pst						2
22	Binnenwanden									
2221	Binnenwanden	Interieur	1,00	pst						2
24	Trappen en hellingen									
2410	Buitentrap staal	Gevel	3,00	st						2
2410	Binnentrap staal	Interieur	1,00	st						3
2410	Binnentrappen	Interieur	3,00	st						1
31	Buitenwandopeningen									
3120	Waterslag aluminium	Gevel	57,00	m1						2
3120	Kozijn buiten hout	Gevel	408,00	m2						2
3120	Kozijn buiten staal	Gevel	95,00	m2						3
3120	Zonwering screens elektrisch	Gevel	33,00	m1						2
3131	Buitendeur staal	Gevel	7,00	st						2
3131	Buitendeur hout	Gevel	18,00	st						2

92111 • Helderseweg
Helderseweg 55-57 • Alkmaar

ausems.

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
3131	Overheaddeur <i>2x Nauta 2018 4x Nauta 2022 2x Nauta 2010 2x Nauta 2009 2x Nauta 2023 2x Nauta 2021 2x Onbekend</i>	Gevel	16,00 st							4
32	Binnenwandopeningen									
3210	Rolluik metaal	Interieur	1,00 st							3
3230	Kozijnen hout	Interieur	1,00 pst							2
3231	Binnendeuren	Interieur	1,00 pst							3
37	Dakopeningen									
3720	Lichtstraat (draad)glas <i>Dak niet toegankelijk</i>	Dak	404,00 m2							9
3721	Lichtkoepel kunststof <i>Dak niet toegankelijk</i>	Dak	1,00 st							9
41	Buitenwandafwerkingen									
4111	Gevelafwerking stucwerk	Gevel	60,00 m2							1
4111	Gevelafwerking voegwerk	Gevel	1,00 pst							2
4112	Gevelbekleding hout	Gevel	282,00 m2							3
43	Vloerafwerkingen									
4321	Vloerafwerking tapijt	Interieur	244,00 m2							1
45	Plafondafwerkingen									
4511	Plafond en wandafwerking loods / wasplaats	Interieur	1,00 pst							4

92111 • Helderseweg
Helderseweg 55-57 • Alkmaar

ausems.

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
4512	Systeemplafond	Interieur	1,00 pst							2
46	Schilderwerk									
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Gevel	18,00 st							3
4621	Buitenschilderwerk gevelbekleding hout	Gevel	282,00 m2							3
4621	Buitenschilderwerk deur staal	Gevel	7,00 st							2
4621	Buitenschilderwerk stucwerk	Gevel	60,00 m2							3
4622	Binnenschilderwerk	Interieur	1,00 pst							3
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Gevel	408,00 m2							3
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam staal	Gevel	95,00 m2							2
47	Dakafwerkingen									
4711	Dakbedekking bitumen <i>Dak niet toegankelijk</i>	Dak	4182,00 m2							9
4711	Dakrandafwerking aluminium trim <i>Dak niet toegankelijk</i>	Dak	265,00 m1							3
4712	Golfplaat <i>Dak niet toegankelijk</i>	Dak	425,00 m2							2
51	Warmteopwekking									
5121	CV-ketel	Technische ruimte	1,00 st	2018	F3B-NPU-3UV		Remeha	Quinta pro 115	107kW	1
5121	CV-ketel	Technische ruimte	1,00 st	2017	F3B-NPU-3UV		Vaillant	VHR NL35-38		1
5121	CV-ketel	Technische ruimte	2,00 st	2018			Remeha	Quinta pro 115	107kW	1

4-7-2023

4

92111 • Helderseweg
Helderseweg 55-57 • Alkmaar

ausems.

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
5124	Schoorsteen metselwerk <i>Dak niet toegankelijk</i>	Dak	1,00	st							9
52	Afvoeren										
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Gevel	42,00	m1							2
53	Water										
5321	Boiler elektrisch 10 liter <i>Bouwjaar onbekend</i>	Interieur	2,00	st				Itho Daalderop	Close-in	10 ltr	2
5321	Boiler gasgestookt	Technische ruimte	1,00	st	2018			AO Smith	Eq 155 n	144 ltr	1
54	Gassen										
5410	Gasleidingnet compleet <i>Gekeurd op: 01-06-2022</i>	Technische ruimte	1,00	pst							1
55	Koudeopwekking										
5512	Splitsysteem <i>Bouwjaar onbekend</i>	Technische ruimte	9,00	st							4
56	Warmtedistributie										
5610	Circulatiepomp <i>1x Wilo Yonos MAXO 65 2021 1x Wilo Yonos MAXO 30 2021 1x Grundfos UP20-30 2008 2x Onbekend</i>	Technische ruimte	5,00	st							3
5610	Expansievat CV 25 liter <i>Bouwjaar onbekend</i>	Technische ruimte	3,00	st	2020			Flexcon		25 liter	1
5610	Expansievat CV 100 liter <i>Bouwjaar onbekend</i>	Technische ruimte	1,00	st				Flexcon		100 liter	4
5610	Expansievat CV 200 liter	Technische ruimte	1,00	st	2018			Flexcon		200 liter	1

92111 • Helderseweg
Helderseweg 55-57 • Alkmaar

ausems.

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
5610	CV-leidingen <i>Bouwjaar onbekend</i>		1,00 pst							1
57	Luchtbehandeling									
5721	Gevelventilator <i>Dak niet toegankelijk</i>	Gevel	2,00 st	1985			Xpelair			5
5721	Dakventilator <i>Dak niet toegankelijk</i>	Dak	9,00 st							9
5760	Indirect gestookte luchtverwarmer <i>Bouwjaar onbekend</i>	Interieur	9,00 st				Wesper			4
5771	Luchtbehandelingskast <i>Dak niet toegankelijk</i>	Dak	1,00 st							9
58	Regeling klimaat en sanitair									
5820	Regeling klimaat <i>Bouwjaar onbekend</i>	Technische ruimte	5883,00 bvo				Siemens	RVL470		4
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen									
6151	Hoofdverdeelinrichting licht/kracht <i>Bouwjaar onbekend</i>	Technische ruimte	1,00 pst							4
6151	Verdeelinrichting licht/kracht <i>Bouwjaar onbekend</i>	Technische ruimte	2,00 st							3
6171	Bliksembeveiligingsinstallatie <i>Dak niet toegankelijk</i>	Dak	1,00 pst							9
63	Verlichting									
6311	Elektra armaturen binnen	Interieur	5883,00 m2							3
6311	Elektra armaturen buiten TL	Gevel	23,00 st							4
6324	Noodverlichtingsarmatuur decentraal	Interieur	5883,00 bvo							2

92111 • Helderseweg
Helderseweg 55-57 • Alkmaar

ausems.

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
65	Beveiliging										
6511	Sprinklermeldinstallatie <i>Bouwjaar onbekend</i>	Pompkamer	1,00	pst							1
6511	Brandmeldinstallatie paneel <i>Bouwjaar onbekend</i>	Interieur	1,00	st							4
6513	Brandventilatievoorziening (RWA) rookluik <i>Dak niet toegankelijk</i>	Dak	16,00	st							9
6513	Brandslanghaspel <i>Laatste keuring: januari 2023</i>	Interieur	11,00	st							2
6513	Sprinklerinstallatie jockeypomp <i>Bouwjaar onbekend</i>	Pompkamer	1,00	st				Grundfos			2
6513	Sprinklerinstallatie alarmklep <i>Bouwjaar onbekend</i>		7,00	st							3
6513	Sprinklerinstallatie leidingnet <i>Bouwjaar onbekend</i>		1,00	pst							2
6513	Sprinklerinstallatie regelkast <i>Bouwjaar onbekend</i>	Pompkamer	1,00	st							4
6513	Sprinklerinstallatie elektromotor met pomp <i>Bouwjaar onbekend</i>	Pompkamer	1,00	pst				Kolmer	SG 200 L2B		4
6522	Toegangs / beveiligings installatie <i>T.b.v. Entree chauffeurs</i>		1,00	pst				Honeywell	Galaxy 96		1
72	Vaste gebruikersvoorzieningen										
7222	Wasinstallatie bussen	Interieur	1,00	st	1998			Rotomat	PB 500		3
73	Vaste keukenvoorzieningen										
7311	Keukenblok	Interieur	3,00	st							2

92111 • Helderseweg
Helderseweg 55-57 • Alkmaar

ausems.

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
74	Vaste sanitairvoorzieningen									
7410	Douchegroep	Interieur	2,00 st							2
7410	Toiletgroep	Interieur	6,00 st			LXG- GLJ- DLG				1
90	Terrein									
9010	Vloerluik staal	Terrein	1,00 st							4
9022	Opstallen algemeen rijwielberging	Terrein	3,00 st							2
9031	Keerwand beton	Terrein	16,00 m2							2
9032	Hekwerk, gaashek	Terrein	424,00 m1							3
9034	Draai hek automatisch <i>Bouwjaar onbekend</i>	Terrein	2,00 st							2
9034	Looppoort staal	Terrein	2,00 st							2
9034	Poort staal	Terrein	1,00 st							2
9034	Schuifpoorten algemeen elektrisch	Terrein	1,00 st							4
9041	Terreinverharding klinkers en tegels	Terrein	4500,00 m2							2
9041	Loods verharding klinkers	Terrein	2044,00 m2							3
9041	Terreinverharding asfalt	Terrein	1,00 pst							1
9041	Terreinverharding stelconplaten	Terrein	540,00 m2							4
9063	Verlichting lantaarnpaal inclusief paal	Terrein	24,00 st							3
9064	CCTV-camera terrein video <i>Bouwjaar onbekend</i>	Terrein	1,00 pst							2

4-7-2023

8

Bijlage 3. Onderhoudsplan 2023



Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2023
00	Indir.projectvoorzieningen Werkterreinrichting			
0000	Dagelijks onderhoud	Actualiseren legionella beheersplan	1,00 st	€ 1.815
0000	Dagelijks onderhoud	Correctief onderhoud bouwkundig	5883,00 bvo	€ 7.118
0000	Dagelijks onderhoud	Correctief onderhoud e & w installaties	5883,00 bvo	€ 5.339
0000	Dagelijks onderhoud	Preventief onderhoud e & w installaties	5883,00 bvo	€ 3.559
0000	Dagelijks onderhoud	Uitvoeren NEN 1006 inspectie	1,00 st	€ 2.420
0000	Dagelijks onderhoud	Uitvoeren NEN 3140 inspectie	1,00 st	€ 3.025
21	Buitenwanden			
■ 2110	Gevelconstructie metselwerk Gevel	Herstellen Scheuren	1,00 pst	€ 6.050
■ 2110	Gevelconstructie metselwerk Gevel	Herstellen en reinigen Subelementen manco	1,00 pst	€ 726
■ 2121	Gevelconstructie beton Gevel	Herstellen Carbonatatie	1,00 pst	€ 9.075
22	Binnenwanden			
■ 2221	Binnenwanden Interieur	Herstellen lekkage/vocht	1,00 pst	€ 605
24	Trappen en hellingen			
2410	Binnentrap staal Interieur	Reinigen binnentrap staal	1,00 st	€ 605
31	Buitenwandopeningen			
■ 3120	Zonwering screens elektrisch Gevel	Herstellen Beschadiging	1,00 pst	€ 605
■ 3120	Kozijn buiten hout Gevel	Herstellen Houtrot	1,00 pst	€ 6.050
■ 3120	Kozijn buiten staal Gevel	Vervangen Gebroken ruit	1,00 pst	€ 1.573
■ 3131	Buitendeur hout Gevel	Herstellen/vervangen Houtrot	1,00 pst	€ 605
■ 3131	Buitendeur hout Gevel	Herstellen/vervangen Beschadiging deur	1,00 pst	€ 484
■ 3131	Buitendeur hout Gevel	Vervangen Subelementen, manco	1,00 pst	€ 182
■ 3131	Overheaddeur Gevel	Herstellen Beschadiging raam	1,00 pst	€ 726
32	Binnenwandopeningen			
■ 3231	Binnendeuren Interieur	Vervangen Beschadiging deur	1,00 pst	€ 908
41	Buitenwandafwerkingen			
■ 4112	Gevelbekleding hout Gevel	Vervangen Breuk	1,00 pst	€ 3.025

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2023
45	Plafondafwerkingen			
4511	Plafond en wandafwerking loods / wasplaats Interieur	Herstellen/vervangen Lekkage	1,00 pst	€ 9.075
4511	Plafond en wandafwerking loods / wasplaats Interieur	Vervangen Beschadiging	1,00 pst	€ 9.075
4512	Systeemplafond Interieur	Vervangen Beschadiging	1,00 pst	€ 182
47	Dakafwerkingen			
4711	Dakrandafwerking aluminium trim Dak	Herstellen Loszittende afwerking	1,00 pst	€ 303
4711	Dakrandafwerking aluminium trim Dak	Herstellen Ontbrekende delen	1,00 pst	€ 363
4712	Golfplaat Dak	Herstellen Afdichting, manco	1,00 pst	€ 605
52	Afvoeren			
5211	Hemelwaterafvoer pvc Gevel	Vervangen Beschadiging (barsten/gaten)	1,00 pst	€ 1.210
56	Warmtedistributie			
5610	CV-leidingen	Herstellen Corrosie	1,00 pst	€ 303
63	Verlichting			
6311	Elektra armaturen buiten TL Gevel	Vervangen armaturen buiten TL voor LED	16,10 st	€ 4.870
6311	Elektra armaturen binnen Interieur	Vervangen armaturen binnen voor LED	1176,60 m2	€ 28.474
65	Beveiliging			
6511	Sprinklarmeldinstallatie Pompkamer	Periodiek vervangen accu's	1,00 st	€ 162
6513	Sprinklerinstallatie alarmklep	Revisie alarmklep	7,00 st	€ 6.353
6513	Sprinklerinstallatie elektromotor met pomp Pompkamer	Revisie sprinklerpomp en elektromotor	1,00 pst	€ 9.075
74	Vaste sanitairvoorzieningen			
7410	Douchegroep Interieur	Herstellen Beschadiging vloer	1,00 pst	€ 303
7410	Douchegroep Interieur	Herstellen Barsten	1,00 pst	€ 182
90	Terrein			
9010	Vloerluik staal Terrein	Vervangen Corrosie	1,00 pst	€ 908
9022	Opstallen algemeen rijwielberging Terrein	Behandelen Corrosie	1,00 pst	€ 363
9031	Keerwand beton Terrein	Vervangen keerwand beton	3,20 m2	€ 1.259
9032	Hekwerk, gaashek Terrein	Herstellen Loszittende delen, deformatie, beschadiging	1,00 pst	€ 2.420

92111 • Helderseweg
Helderseweg 55-57 • Alkmaar

ausems.

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2023
■ 9034	Looppoort staal Terrein	Vervangen Subelementen manco	1,00 pst	€ 303
■ 9034	Draai hek automatisch Terrein	Aanbrengen afdekkap Subelementen manco	1,00 pst	€ 363
■ 9034	Draai hek automatisch Terrein	Behandelen Corrosie	1,00 pst	€ 605
■ 9041	Loods verharding klinkers Terrein	Herstellen Afbrokkelen, afboeren	1,00 pst	€ 1.210
■ 9063	Verlichting lantaarnpaal inclusief paal Terrein	Aanbrengen Ontbrekende verlichting	1,00 pst	€ 484
Totaal object				€ 132.941

Bijlage 4. Gebrekenrapportage

Postbus 16, 1960 AA Heemskerk

Connexion Taxi Services B.V.

Crediteurenadministratie

Postbus 224

1200 AE Hilversum

0200041301



WOZ-beschikking / Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen

Telefoonnummer 023-5563500

Adres: Postbus 16, 1960 AA Heemskerk

Rekeningnummer: NL98 BNGH 0285 1604 51

BIC: BNGHNL2G

Jaar	2025
Uw klantnummer	1699088
Aanslagbiljetnummer	1010053735
Waardepeildatum WOZ	01-01-2024
Verzenddatum	25-02-2025
Betalen voor	30-04-2025

Belasting / Beschikking	Periode	Objectnummer en omschrijving	Berekend met	Bedrag
OZB gebruiker niet-woning	1-1-2025	7012806 Helderseweg 55 1817BB Alkmaar	€ 3.284.000	€ 2.210,13
WOZ-beschikking	1-1-2025	7012806 Helderseweg 55 1817BB Alkmaar	€ 3.284.000	
OZB gebruiker niet-woning	1-1-2025	7013152 Hertog Aalbrechtweg 8 1823DL Alkmaar	€ 658.000	€ 442,83
WOZ-beschikking	1-1-2025	7013152 Hertog Aalbrechtweg 8 1823DL Alkmaar	€ 658.000	
OZB gebruiker niet-woning	1-1-2025	7045096 De Hertog 1 1831EK Koedijk	€ 12.000	€ 8,07
WOZ-beschikking	1-1-2025	7045096 De Hertog 1 1831EK Koedijk	€ 12.000	
OZB gebruiker niet-woning	1-1-2025	7056006 Stationsweg 0 Alkmaar 51PP BUS	€ 360.000	€ 242,28
WOZ-beschikking	1-1-2025	7056006 Stationsweg 0 Alkmaar 51PP BUS	€ 360.000	
			Totaalbedrag	€ 2.903,31

Het totaalbedrag van de aanslag moet voor 30 april 2025 betaald zijn.
Als u te laat betaalt, brengen wij u rente en kosten in rekening.

Betaal de aanslag direct met iDEAL door het scannen van deze QR-code:
U kunt het totaalbedrag ook overmaken naar rekeningnummer
NL98 BNGH 0285 1604 51 van de gemeente Alkmaar.
Vermeld betalingskenmerk 7000 0010 1005 3735 bij uw betaling.



Wilt u via automatische incasso betalen in 9 termijnen? Dit regelt u binnen één maand na de verzenddatum van deze