

- 3.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:220 lid 3 BW wordt in geval van een complexgewijze renovatie een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien tenminste 70% van het aantal huurders dat bij de renovatie betrokken is met de renovatie instemt én tenminste 70% van het aantal m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak in het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, bij de renovatie betrokken is. Onder complexgewijze renovatie wordt in dit verband verstaan een renovatie die tien of meer woon- of bedrijfsruimten betreft, die een bouwkundige eenheid vormen.
4. De uitvoering door verhuurder van alle in dit artikel genoemde werkzaamheden levert een gebrek op in de zin van de wet, indien het genot van het gehuurde daardoor op enigerlei wijze wordt verstoord. In dat geval behoudt huurder zijn aanspraken op evenredige huurprijsvermindering, vermindering van enige andere betalingsverplichting, schadevergoeding en/of (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst.

#### **Artikel 15 Diensten-/serviceverlening**

1. Als Bijlage VIII aan deze huurovereenkomst is gevoegd een door verhuurder en huurder ondertekende lijst van door verhuurder te leveren en bij de gebruiker van het gehuurde overeenkomstig het bepaalde in lid 5 van dit artikel in rekening te brengen diensten-/serviceverlening, gespecificeerd naar activiteiten en diensten. De prijzen c.q. de prijzengrondslagen worden tevens in de bijlage vermeld.
2. De onderhoudscontracten/abonnementen met betrekking tot de diensten-/service-verlening zullen door verhuurder in overleg met huurder worden gesloten. Het zal verhuurder niet vrijstaan de omvang van het pakket van de diensten-/serviceverlening zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder te wijzigen en diensgevolge het in Bijlage VIII overeengekomen (voorschot)bedrag te veranderen. Huurder zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
3. Indien in het gebouw of complex, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, meerdere huurders zijn gehuisvest, zullen de kosten van diensten-/serviceverlening zoveel mogelijk op basis van de verhouding gehuurde oppervlakte ten opzichte van de totaal verhuurbare oppervlakte – zowel qua voorschot als qua definitieve eindafrekening – worden vastgesteld.
4. Indien en voor zover de door huurder gehuurde ruimten voorzien zijn van eigen tussenmeters ten behoeve van de nutsbedrijven, zal huurder slechts de werkelijk door hem afgenomen hoeveelheden betalen.
5. Partijen komen overeen dat de in rekening te brengen kosten van diensten-/ serviceverlening – daaronder niet begrepen de facturering van het opheffen van storingen en andere op grond van deze overeenkomst ten laste van verhuurder komende kosten – rechtstreeks aan de gebruiker van het gehuurde zullen worden gefactureerd en rechtstreeks door de gebruiker aan verhuurder zullen worden betaald:

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

Belastingdienst/Centrum voor Facilitaire Dienstverlening  
Engelse Kamp 1  
9722 AX Groningen

- 5.1 Een betaling door de gebruiker van het gehuurde ter zake van de kosten van diensten-/ serviceverlening werkt bevrijdend ten opzichte van huurder jegens verhuurder. Huurder staat voor de betaling van de facturen van verhuurder in, indien de gebruiker van het gehuurde deze facturen onbetaald laat.
- 5.2 Huurder zal bij aanvang van de huurovereenkomst de naam en het adres van de gebruiker van het gehuurde schriftelijk kenbaar maken.
6. Partijen komen overeen dat ter zake van administratiekosten een vergoeding van maximaal 2% door verhuurder aan de gebruiker van het gehuurde in rekening zal worden gebracht.
7. Indien een systeem van voorschotbetalingen is overeengekomen zal verrekening plaatsvinden binnen 3 maanden na afloop van elk kalenderjaar waarbij verhuurder een rubrieksgewijs overzicht zal verstrekken van de kosten van diensten-/serviceverlening en voorts afschriften van door hem ontvangen facturen zal overleggen indien huurder dan wel de gebruiker van het gehuurde daarom verzoekt.

#### **Artikel 16 Belastingen, heffingen, retributies, precario e.d.**

1. Voor rekening van huurder zijn de lasten die thans en in de toekomst voortvloeien uit het feitelijk gebruik van het gehuurde, zoals onroerende zaak belasting en milieuheffingen, verontreinigingsheffing oppervlaktewater en zuiveringskosten afvalwater. Eveneens voor rekening van huurder zijn precario, retributies en dergelijke indien en voor zover deze worden opgelegd voor voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen die door of vanwege huurder zijn aangebracht.
2. Voor rekening van verhuurder zijn de ten laste van de zakelijk gerechtigde(n) opgelegde onroerende zaak belasting en andere zakelijke belastingen, alsmede polderlasten, waterschapslasten en dergelijke die van het gehuurde thans en in de toekomst worden geheven.

#### **Artikel 17 Levering Nutsbedrijven**

1. Het aangaan van overeenkomsten tot levering van water en energie met de nutsbedrijven zal door of vanwege huurder geschieden. In afwijking van het vorenstaande zal verhuurder deze overeenkomsten sluiten indien afzonderlijke aansluitingen niet mogelijk zijn. Indien huurder zulks wenst zal verhuurder, op kosten van verhuurder, tussenmeters ten behoeve van het gehuurde plaatsen.
2. Voor rekening van huurder zijn de kosten voor het gebruik van water en energie van het gehuurde alsmede eventueel vastrecht en meterhuur.

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder





#### **Artikel 18 Schade aan het gehuurde**

1. Huurder is verplicht onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, tenzij sprake is van een gebrek aan het gehuurde zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven. Daarenboven is huurder verplicht na constatering van schade aan het gehuurde verhuurder daarvan onverwijld op de hoogte te stellen.
2. Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij huurder bewijst dat hem, alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven. Schade die niet aan de schuld van huurder is te wijten en schade die ten gevolge van een gebrek is ontstaan, is derhalve voor rekening en risico van verhuurder.
3. Voor brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde is huurder niet aansprakelijk tenzij verhuurder bewijst dat de brand en/of de schade aan de buitenzijde van het gehuurde door schuld van huurder alsmede de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, is veroorzaakt.

#### **Artikel 19 Schade met het gehuurde**

1. Huurder is niet aansprakelijk voor schade die met en/of door het gehuurde aan derden wordt toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf c.q. de activiteiten van huurder in het gehuurde. Partijen zullen elkaar over en weer vrijwaren ter zake van eventuele aanspraken van derden.
2. Voor brandschade die met het gehuurde aan derden wordt toegebracht is huurder niet aansprakelijk, tenzij verhuurder bewijst dat de brand door schuld van huurder alsmede de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, is veroorzaakt.
3. Verhuurder is aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de verhuurder. Bij (dreigend) optreden van bedrijfsschade is huurder verplicht passende en proportionele maatregelen te nemen om bedrijfsschade te voorkomen c.q. te beperken. De redelijke kosten verband houdende met het treffen van deze maatregelen zijn voor rekening van verhuurder; huurder is gerechtigd deze kosten met de huurprijs te verrekenen.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

#### **Artikel 20 Verzuim en ingebrekestelling**

1. Een partij zal in geval van een (toerekenbaar) tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen eerst in verzuim zijn wanneer de ander hem bij schriftelijke aanmaning in gebreke heeft gesteld, waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gegund en nakoming binnen die termijn is uitgebleven, een en ander met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 7:206 lid 1 en 7:207 BW.
2. Indien huurder (toerekenbaar) tekortschiet in de tijdige betaling van de huurprijs is hij aan verhuurder de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 lid 1 BW verschuldigd over de periode dat hij in verzuim is.

#### **Artikel 21 Opschortingsbevoegdheid**

Een partij is gerechtigd tot het opschorten van zijn uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen indien de andere partij diens verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst aantoonbaar niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, een en ander onverminderd de aanspraken die verhuurder en huurder uit hoofde van titel 7.4 BW hebben.

#### **Artikel 22 Ontbinding door rechterlijke tussenkomst**

In geval één der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, zal een uit dien hoofde door de andere partij verlangde ontbinding alleen door de rechterlijke tussenkomst kunnen worden bewerkstelligd, tenzij zich de situatie als voorzien in de artikelen 7:210 en/of 7:231 lid 2 BW voordoet.

#### **Artikel 23 Domiciliekeuze**

1. Huurder kiest voor niet-gerechtelijke mededelingen, aanzeggingen, correspondentie en het overige ter zake van uitvoering van deze huurovereenkomst domicilie aan het in de aanhef van de huurovereenkomst vermelde adres van huurder. Voor gerechtelijke mededelingen, als het uitbrengen van exploiten, behoudt huurder zijn wettelijke domicilie.
2. Partijen geven elkaar bij aangetekende brief zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in domiciliekeuze en tenminste 14 dagen vòòr de effectuering van deze wijziging.

#### **Artikel 24 Vertegenwoordiging, overdracht van eigendom of beheer**

1. Voor alle kwesties, betrekking hebbend op de uitvoering van deze overeenkomst is [REDACTED] het beslissingsbevoegde aanspreekpunt van de zijde van verhuurder.

Paraaf verhuurder

[REDACTED]

Paraaf huurder:

[REDACTED]



2. Verhuurder stelt huurder terstond schriftelijk in kennis van een voorgenomen eigendoms- of beheersoverdracht met betrekking tot het gehuurde respectievelijk de effectuering daarvan, zulks met mededeling van de naam, woonplaats en bankrekeningnummer van degene aan wie in het vervolg en met ingang van wanneer betaling van de huurpenningen en/of kosten van diensten-/serviceverlening dient te geschieden.
3. De in het vorige lid bedoelde kennisgeving dient te geschieden uiterlijk 15 dagen voordat de eerstvolgende betaling op de aangegeven datum en aangegeven wijze dient plaats te vinden.
4. Indien de kennisgeving niet heeft plaatsgevonden met inachtneming van de in lid 3 van dit artikel bedoelde termijn, en op zodanig tijdstip dat een door huurder gemaakte aanvang van de betaling niet meer ongedaan kan worden gemaakt en deswege betaling plaatsvindt op de bankrekening van verhuurder/beheerder, is verhuurder/beheerder gehouden de betaling terstond hetzij te restitueren aan huurder hetzij door te geleiden aan de nieuwe verhuurder/beheerder.
5. Blijft restitutie of doorgeleiding als genoemd in het in lid 4 van dit artikel bedoelde geval achterwege, dan is huurder niettemin jegens de nieuwe verhuurder/beheerder bevrijd. Verhuurder zal huurder vrijwaren voor elke aanspraak ter zake.
6. Verhuurder verbindt zich jegens huurder om in geval van eigendomsoverdracht van het gehuurde van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze een betaling als bedoeld in lid 4 van dit artikel met het daaraan in lid 5 van dit artikel verbonden gevolg tegen zich zal laten gelden en huurder niet andermaal ter zake tot betaling zal aanspreken.
7. Het is voor de huurder van belang dat het gehuurde is gefinancierd met rechtmatig verkregen vermogen. Verhuurder ondertekent in dat kader voorafgaand aan de ondertekening van deze huurovereenkomst een eigen verklaring omtrent de financiering met rechtmatig verkregen vermogen (Bijlage IX). Verhuurder verplicht zich voorts jegens huurder bij verkoop van het verhuurde uitdrukkelijk en schriftelijk aan de koper bekend te maken dat de huurder een eigen verklaring (Bijlage IX) omtrent de financiering met rechtmatig verkregen vermogen van het gehuurde aan de koper zal vragen.

#### **Artikel 25 Recht van koop**

1. ~~Verhuurder verbindt zich, indien hij gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, een eventuele ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW daaronder begrepen, tot verkoop van het gehuurde of van het gebouw/complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, of een deel van het gehuurde e.q. een deel van voornoemd gebouw/complex (hierna: de onroerende zaak) wenst over te gaan, huurder als eerste bij aangetekende brief van dit voornemen in kennis te stellen. Verhuurder maakt in deze aangetekende brief tevens melding van de door [REDACTED] e richtprijs.~~

Paraaf verhuurder: [REDACTED]

Paraaf huurder: [REDACTED]

2. ~~Indien huurder niet binnen één maand na een kennisgeving door verhuurder als bedoeld in lid 1 van dit artikel schriftelijk verklaart de onroerende zaak te willen verwerven, staat het verhuurder vrij om de onroerende zaak aan een derde te vervreemden, doch niet tegen een lagere prijs en/of minder bezwarende voorwaarden dan waarvoor het laatstelijk aan huurder is aangeboden.~~
3. ~~Indien huurder de onroerende zaak wenst te kopen, bericht hij verhuurder van deze wens tot aankoop binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van één maand dienovereenkomstig schriftelijk. Huurder heeft het recht om de onroerende zaak te kopen voor een prijs, die door verhuurder en huurder in onderling overleg wordt bepaald. Bij gebreke van overeenstemming wordt, indien huurder nog steeds tot aankoop van het gehuurde wenst over te gaan, op verzoek van huurder de koopprijs van de onroerende zaak door drie deskundigen nader vastgesteld.~~
4. ~~Indien een deskundigenprocedure wordt gevolgd, wordt van de drie deskundigen door iedere partij een deskundige aangewezen, binnen 14 dagen nadat huurder het in lid 3 van dit artikel genoemde verzoek verhuurder heeft bereikt. Een deskundige maakt binnen 8 dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen gezamenlijk binnen veertien dagen de derde deskundige aan. De derde deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend indien de deskundigen over de vast te stellen koopprijs geen overeenstemming kunnen bereiken. Indien een der partijen met de aanwijzing van een deskundige binnen 14 dagen in gebreke blijft dan wel indien de door partijen aangewezen deskundigen niet binnen 14 dagen de derde deskundige aanwijzen, wordt deze deskundige respectievelijk de derde deskundige op verzoek van de meest gerede partij aangewezen door de kantonrechter in wiens ambtsgebied het gehuurde is gelegen. De deskundigen brengen hun advies schriftelijk uit binnen twee maanden na de aanstelling van de derde deskundige.~~
- 4.1 ~~Indien huurder en verhuurder het erover eens zijn dat met één deskundige kan worden volstaan en bovendien omtrent de benoeming van deze ene deskundige schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, stelt in afwijking van het bepaalde in lid 3 van dit artikel deze ene deskundige de koopprijs nader vast.~~
- 4.2 ~~De kosten die gemoeid zijn met het advies worden gelijkelijk door partijen gedragen.~~

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder



5. ~~In geval verhuurder van (een) derde(n) een koopbieding ontvangt ten aanzien van de onroerende zaak en acceptatie van dat bod overweegt, biedt verhuurder aan huurder de onroerende zaak aan tegen dezelfde prijs en tegen dezelfde voorwaarden waaronder de bieding door deze derde(n) is uitgebracht, waarna huurder als eerste het recht heeft de onroerende zaak te verwerven. Deze aanbieding dient op dezelfde wijze te worden gedaan als omschreven in lid 1 van dit artikel.~~
6. ~~Heeft verhuurder de onroerende zaak niet binnen tien maanden na een aanbieding als bedoeld in lid 1 van dit artikel verkocht, dan herleeft het recht van koop voor huurder onder de in dit artikel gestelde voorwaarden.~~
7. ~~Huurder kan het in dit artikel aan hem toegekende kooprecht jegens zowel verhuurder als zijn rechtsopvolgers onder algemene dan wel bijzondere titel uitoefenen.~~

#### **Artikel 26 Toegang tot het gehuurde**

In het geval van voorgenomen toegang tot het gehuurde door, namens of in opdracht van verhuurder vindt deze plaats in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van beide partijen. Het tijdstip en de duur van de toegang wordt in onderling overleg en met inachtneming van de veiligheidseisen van de huurder en/of de gebruiker van het gehuurde vastgesteld, doch zoveel mogelijk op werkdagen tussen 09.00 en 16.30 uur plaatsvinden.

#### **Artikel 27 Algemene voorwaarden verhuurder**

Eventuele algemene voorwaarden van verhuurder zijn slechts van toepassing indien en voor zover daarnaar in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk wordt verwezen.

#### **Artikel 28 Bijlagen**

De in deze huurovereenkomst genoemde Bijlagen zijn onverbrekelijk met deze huurovereenkomst verbonden en maken daar onlosmakelijk deel van uit, met dien verstande dat de Bijlagen met de nummers I, II, IV, V, VI, VII, VIII en IX uitsluitend gelden indien deze door verhuurder en huurder zijn ondertekend. De Bijlagen zijn van toepassing behoudens en voor zover daarvan niet in deze overeenkomst is afgeweken. Bij onderlinge strijd tussen de huurovereenkomst en de Bijlagen prevaleren derhalve de bepalingen van de huurovereenkomst.

#### **Artikel 29 Slotbepaling**

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

Paraaf verhuurder:

### **Artikel 30 Bijzondere bepalingen**

#### **1 Niet van toepassing op deze huurovereenkomst:**

Het bepaalde in:

- art. 3 lid 2 en 3;
- art. 4 lid 2 en 3;
- art. 6;
- art. 10 lid 1;
- art. 12;
- art. 25;

#### **2 Service- en dienstverlening**

Vooruitlopend op een nader door verhuurder, huurder en gebruiker op te stellen overzicht service- en dienstverlening wordt de bestaande Service Niveau Overeenkomst(SNO) tussen de Rijksgebouwendienst en de Belastingdienst / Centrum voor facilitaire dienstverlening van 12 maart 2010 door verhuurder overgenomen (bijlage VIII).

De reden is een ongestoord huurgenot te bewerkstelligen voor de gebruiker. Het nader op te stellen service- en dienstverleningsoverzicht zal na de zomer van 2012 (of zoveel te eerder) in de plaats komen voor de SNO. Er wordt expliciet nog eens op gewezen dat er geen onderhouds- en of keuringskosten mogen worden doorberekend. Hierbij wordt verwezen naar de demarcatielijst (bijlage XII)

Wat betreft de overgang van nutscontracten zal de verhuurder in overleg met de gebruiker de overschrijvingen regelen. Zodra er overgeschreven is zal het overzicht service- en dienstverlening gereed moeten zijn. Mocht dat nog niet zo zijn, dan kan alvast voor de nutsaken door de verhuurder een voorschot worden gevraagd conform bijlage XIII.

#### **3 Milieubepalingen**

In afwijking op artikel 12:

[REDACTED]

Met betrekking tot legionella heeft er door verhuurder geen maatregelen te worden getroffen. Tussen verhuurder en gebruiker is een spoelprotocol afgesproken.

Voor het gebouw heeft geen energieprestatiecertificaat te worden geleverd, aangezien deze aanwezig is, zie bijlage X

#### **4 Gebreken, onderhoud, instandhouding en renovatie**

In aanvulling op artikel 13 en 14:

De verhuurder neemt voor eigen rekening en risico het onderhoudscontract met [REDACTED] over, en gaat daartoe in overleg

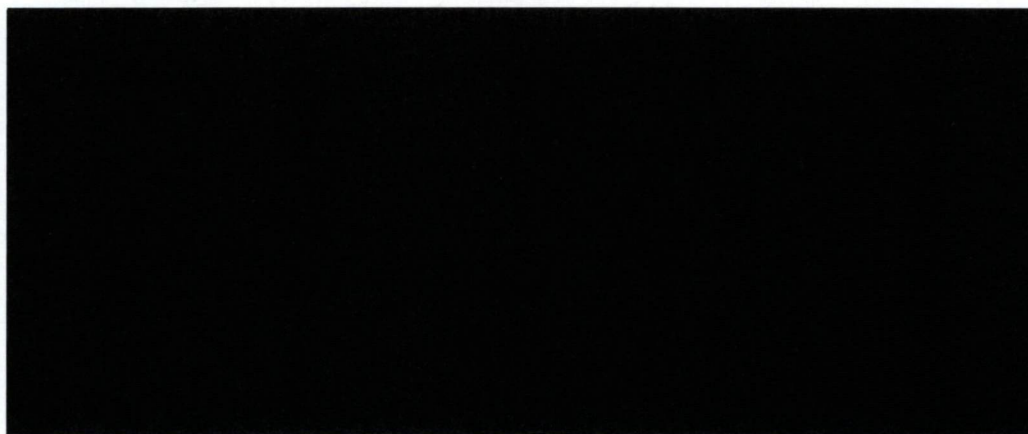
Paraaf verhuurder [REDACTED]

Paraaf huurder: [REDACTED]



met [REDACTED] Inzake de verdeling, is aanvullend op de artikelen die betrekking hebben op onderhoud, een demarcatielijst opgesteld met verhuurder. Zie bijlage XII.

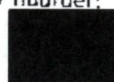
Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend



Paraaf verhuurder



Paraaf huurder:



## **BIJLAGEN**

- I Plattegrond
- II en VI gecombineerd : Omschrijving van het gehuurde + meterstanden
- III Kadastraal plan
- IV ~~Tekening betreffende de gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten~~  
Niet van toepassing, de huurruimten zijn gescheiden
- V Meetrapport van het gehuurde
- VI ~~Beschrijving-zie II en VI~~
- VII ~~Overzicht van voorzieningen door en voor rekening van verhuurder~~  
niet van toepassing
- VIII Service Niveau Overeenkomst, later te vervangen door een nader vast te stellen overzicht diensten-/ en serviceverlening
- IX Eigenverklaring omtrent de financiering met rechtmatig verkregen vermogen van het gehuurde
- X (Afschrift van) geldig Energielabel van het gebouw
- XI EPA maatwerkadvies conform artikel 12 lid 5.3  
niet van toepassing
- XII Demarcatielijst onderhoud
- XIII Voorschotregeling na overschrijven nutscontracten zonder SNO en service- en dienstverleningsoverzicht.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder:



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: voormalig cbs gebouw Heerlen  
**Datum:** woensdag 6 maart 2013 09:24:22  
**Bijlagen:** [REDACTED] CBS maart 2013.docx  
[REDACTED] besluit 05022013.pdf  
[onderzoeksopdracht en reikwijdte definitief nav besluit begeleidingscommissie.pdf](#)

---

zoals besproken.....

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 5 maart 2013 16:38  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** voormalig cbs gebouw Heerlen

Goedemiddag [REDACTED]

Vandaag is bijgevoegde brief naar u gestuurd met het verzoek om deel te nemen aan een interview met de Rekenkamercommissie over de belangstelling destijds voor het voormalig CBS gebouw in Heerlen. Dit interview vloeit voort uit het besluit van de raad van Heerlen van 5 februari jl. om naar de informatie over die belangstelling een onderzoek in te stellen. Ik stuur u de brief alvast per mail toe omdat de interviews al snel gepland zijn. Voor meer informatie verwijst ik naar de inhoud van de brief. Daarin staat ook vermeld dat u zich voor informatie over het interview zelf kunt wenden tot de heer [REDACTED], onderzoeker van de Rekenkamercommissie.

m..vr.gr.

[REDACTED]  
Griffier gemeente Heerlen

---

Bezoekt u binnenkort een locatie van de Rijksoverheid?

Dan dient u in het bezit te zijn van een geldige Rijkspas of een geldig identiteitsbewijs (paspoort, nationale identiteitskaart, rijbewijs of vreemdelingendocument). Indien u bij controle geen geldig identiteitsbewijs kunt tonen, wordt de toegang geweigerd. Legitimatiebewijzen van andere organisaties worden niet geaccepteerd.

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risk inherent in the electronic transmission of messages.

---

[REDACTED]  
p/a RGD vestiging Eindhoven / Zuid

Postbus 2025

5600 CA EINDHOVEN



Datum

5 maart 2013

Uw kenmerk

Onderwerp

Ons kenmerk

Onderzoek van de raad van Heerlen naar belangstelling voormalig CBS gebouw

Bijlage(n)

Geachte [REDACTED],

2

[REDACTED]  
Griffie

(045) 56 0 4411

De raad van de gemeente Heerlen heeft op 5 februari j.l. besloten een onderzoek te laten instellen naar de belangstelling destijds voor de koop, de ontwikkeling of de exploitatie van het voormalige CBS gebouw. Voor de begeleiding van het onderzoek is een commissie van 6 raadsleden benoemd.

Deze begeleidingscommissie heeft de onderzoeksopdracht geformuleerd en de Rekenkamercommissie van de gemeente Heerlen gevraagd het onderzoek uit te voeren.

De Rekenkamercommissie heeft aangegeven met u een interview te willen houden op 13 of op 15 maart a.s. Om efficiencyredenen worden de interviews met externen geconcentreerd op deze twee dagen en vinden zij in principe plaats in het stadhuis van Heerlen. Mocht u bezwaar hebben tegen deze locatie dan kan een ontmoeting desgewenst ook op een andere plek in de stad plaatsvinden.

Ik stel het zeer op prijs indien u deelneemt aan het interview en mij laat weten wanneer en welk tijdstip u schikt.

Voor vragen over de aard, de opzet en de uitvoering van het interview kunt u terecht bij de heer [REDACTED], onderzoeker. Zijn telefoonnummer is [REDACTED] en u kunt hem per mail bereiken op het mailadres [REDACTED]

Ter uwer informatie heb ik het raadsbesluit van 5 februari j.l en de onderzoeksopdracht bijgevoegd.



Pagina 2/2

Hoogachtend,



Voorzitter Begeleidingscommissie

# Heerlen

De raad van de gemeente Heerlen

Overwegende dat inzake de kwestie oud CBS-gebouw:

- De feiten over de belangstelling voor de ontwikkeling van het gebouw tot op heden niet tot een samenhangend en eenduidig verhaal hebben geleid;
- De achtergronden van bepaalde feiten niet achterhaald zijn kunnen worden;
- Veel belang wordt gehecht aan het antwoord op de vraag of de feiten en de daaruit afgeleide informatie ten tijde van het raadsbesluit van 26 april 2012 gepresenteerd zijn overeenkomstig de kennis en de wetenschap van dat moment;

Besluit:

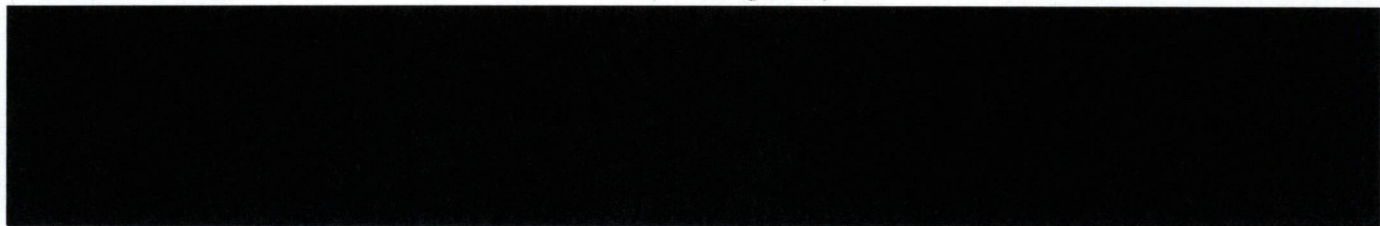
Tot het instellen van een begeleidingscommissie, bestaande uit zes leden van de raad, die namens de raad een onderzoek laat instellen door een door haar aan te wijzen derde en de onderzoeksvraag hiervoor formuleert.

De begeleidingscommissie wordt ondersteund door de griffier.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heerlen op 5 februari 2013,

De voorzitter,

De griffier,





**Onderzoeksopdracht naar aanleiding van het besluit van de raad dd. 5 februari 2013 inzake de belangstelling voor de ontwikkeling, de exploitatie of de aankoop van het oud CBS gebouw**

***Kernoverweging Raad***

"Veel belang wordt gehecht aan het antwoord op de vraag of de feiten en de daaruit afgeleide informatie ten tijde van het raadsbesluit van 26 april 2012 gepresenteerd zijn overeenkomstig de kennis en de wetenschap van dat moment."

***Onderzoeksopdracht***

Geef antwoord op de vraag of de feiten en de daaruit afgeleide informatie over de belangstelling voor de ontwikkeling van het oud CBS gebouw ten tijde van het raadsbesluit van 26 april 2012 door het college gepresenteerd zijn overeenkomstig de kennis en de wetenschap van dat moment.

***Reikwijdte opdracht***

***1. procesgang, vastlegging en rollen actoren***

De onderzoeker inventariseert de procesgang, de schriftelijke vastlegging en de rollen van de betrokken ambtelijke en bestuurlijke actoren bij de inventarisatie en selectie van belangstellenden voor de ontwikkeling en/of exploitatie van het voormalige CBS gebouw voor zover deze selectie plaatsgevonden heeft onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders van Heerlen en niet van de Rijksgebouwendienst.

***2. Belangstelling***

De onderzoeker inventariseert de belangstelling voor de ontwikkeling en de exploitatie van het gebouw en de wijze waarop, aan wie en wanneer deze belangstelling kenbaar is gemaakt.

***3. Informatie aan de raad over belangstelling***

De onderzoeker onderzoekt aan de hand van de resultaten van de inventarisatie onder 1 en 2 of het college de raad op 26 april 2012 over de belangstelling feitelijk volledig heeft geïnformeerd en de destijds gegeven informatie logisch uit de toen bij het college bekende feiten afgeleid kan worden.

***4. Zorgvuldigheid selectie***

De onderzoeker onderzoekt op welke wijze ten behoeve van het principebesluit van het college op 17 april 2012 de selectie van de kandidaat koper heeft plaatsgevonden en de wijze waarop daarbij rekening is gehouden met eventueel andere gegadigden en objectiviteit is betracht in relatie tot die gegadigden. In het licht daarvan onderzoekt de onderzoeker of bij deze selectie de van toepassing zijnde voorschriften afdoende zijn betrokken. Hierbij wordt gedacht aan het Treasurystatuut, de aanbestedingsvoorschriften, het subsidiehoofdstuk van de Algemene wet bestuursrecht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van die wet. Voorts betreft de onderzoeker bij dit onderzoek de vraag of het college in voldoende mate de financiële positie van de kandidaat koper(s) heeft afgewogen mede gelet op de risico's van de haalbaarheid van de plannen van de kandidaat koper(s).

***Toelichting***

*Het belangrijkste referentiepunt voor de onderzoeksopdracht is de overweging in het derde gedachtestreepje van het besluit van de raad.*

*Het is logisch deze overweging letterlijk als onderzoeksopdracht te formuleren.*

*Daarnaast is het van belang het object van onderzoek zo nauwkeurig mogelijk te omschrijven zonder de onderzoeker daarbij teveel te binden.*

*Het object van onderzoek is kortweg het onderzoeken van de feiten en het beoordelen van de informatie over **de belangstelling** voor de ontwikkeling van het oud cbs gebouw op 26 april 2012.*

*Uitgaande van dit object van onderzoek zijn 4 deelopdrachten geformuleerd die tevens de reikwijdte van het onderzoek aangeven.*

*De eerste twee opdrachten hebben betrekking op het inventariseren van feiten waarbij onderscheid wordt gemaakt in feiten mbt de procesgang, vastlegging en rollen actoren (deelopdracht 1) en feiten mbt de belangstelling zelf (deelopdracht 2).*

*De deelopdrachten 3 en 4 vragen van de onderzoeker een oordeel te geven.*

*In deelopdracht 3 over de volledigheid van de feiten en over de informatie aan de hand van de feiten.*

*Dit oordeel moet antwoord geven op de kernvraag van de raad zoals geformuleerd in de onderzoeksopdracht.*

*In deelopdracht 4 wordt een oordeel gevraagd over het selectieproces.*

*Dit oordeel is belangrijk te vernemen om duidelijkheid te krijgen over de objectiviteit van de selectie en de afwezigheid van de schijn van vooringenomenheid.*

*De wijze waarop objectiviteit is betracht bij de selectie is mede bepalend voor de zorgvuldigheid waarmee hierbij met eventuele andere gegadigden rekening is gehouden.*

Vastgesteld door de begeleidingscommissie op 18 februari 2013

De griffier

■■■■■■■■■■

Rijksgebouwendienst  
t.a.v. [REDACTED]  
Assetmanagement  
Postbus 20952  
2500 EZ DEN HAAG

RGD / STAF / BV  
documentaire informatie

20 NOV 2012

ONTVANGSTDATUM

540

Heerlen, 18 november 2012

Geachte heer [REDACTED]

Hierbij informeren wij u over de contractueel overeengekomen huurprijsaanpassingen met betrekking tot de huurcontracten Kloosterweg 1 en Kloosterweg 1a te Heerlen (ON gebouw en voormalig CBS gebouw). De huurprijzen worden aangepast conform de overeengekomen methodiek zoals beschreven in artikel 5, lid 1 en 2:

10.2b

- Huurprijs ON gebouw gaat van [REDACTED] naar [REDACTED] per m2 per jaar;
- Huurprijs CBS gebouw gaat van [REDACTED] naar [REDACTED] per m2 per jaar;
- De parkeerplaatsen gaan van [REDACTED] naar [REDACTED] per plaats per jaar te vermeerderen met BTW, thans 21%.

In bijlagen treft u aan de gehanteerde berekening. De ingangsdatum voor deze wijzigingen is 1 januari 2013.

Met vriendelijke groet,

Bijlagen.

[REDACTED]





Centraal Bureau voor de Statistiek

## Directe berekening huurprijsaanpassing

Berekening gewijzigde huurprijs

Gewijzigde huurprijs =

CPI  ,  = 100,  , CPI  ,  = 100,  , 

Op basis van de door u ingevoerde gegevens wordt de gewijzigde huurprijs berekend door de geldende huurprijs te vermenigvuldigen met de op één decimaal afgeronde procentuele verandering, ofwel de op drie decimalen afgeronde breuk van desbetreffende indexcijfers:

$$\text{Gewijzigde huurprijs} = \frac{\text{CPI alle huishoudens, 2006} = 100, \text{ augustus 2012}}{\text{CPI alle huishoudens, 2006} = 100, \text{ augustus 2011}}$$

10.2b

$$= \frac{112,24}{109,76}$$

1,023

© Centraal Bureau voor de Statistiek, 15-11-2012 13:46

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) doet geen uitspraak over de vraag of de toepassing van een bepaalde indexeringsclausule op grond van wettelijke bepalingen of anderszins al of niet correct is. Het CBS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten in de voor de berekening gebruikte software en/of voor fouten tijdens de verzending van de informatie.

Indien u problemen hebt met de berekeningen op deze pagina, bel dan met de Infoservice van het CBS: 088 5707070 en kies 2. Indien van toepassing, lees voor het invullen van de huuraanpassingsmodule eerst zorgvuldig uw huurcontract door.



Centraal Bureau voor de Statistiek

## Directe berekening huurprijsaanpassing

Berekening gewijzigde huurprijs

Gewijzigde huurprijs =

CPI  ,  = 100,  CPI  ,  = 100,  

Op basis van de door u ingevoerde gegevens wordt de gewijzigde huurprijs berekend door de geldende huurprijs te vermenigvuldigen met de op één decimaal afgeronde procentuele verandering, ofwel de op drie decimalen afgeronde breuk van desbetreffende indexcijfers:

$$\text{Gewijzigde huurprijs} = \frac{\text{CPI alle huishoudens, 2006} = 100, \text{ augustus 2012}}{\text{CPI alle huishoudens, 2006} = 100, \text{ augustus 2011}}$$

10.2b

$$= \frac{112,24}{109,76}$$

$$= 1,023 \times$$

© Centraal Bureau voor de Statistiek, 15-11-2012 13:43

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) doet geen uitspraak over de vraag of de toepassing van een bepaalde indexeringsclausule op grond van wettelijke bepalingen of anderszins al of niet correct is. Het CBS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten in de voor de berekening gebruikte software en/of voor fouten tijdens de verzending van de informatie.

Indien u problemen hebt met de berekeningen op deze pagina, bel dan met de Infoservice van het CBS: 088 5707070 en kies 2. Indien van toepassing, lees voor het invullen van de huuraanpassingsmodule eerst zorgvuldig uw huurcontract door.



Centraal Bureau voor de Statistiek

## Directe berekening huurprijsaanpassing

Berekening gewijzigde huurprijs

Gewijzigde huurprijs =

CPI alle huishoudens  $\updownarrow$ , 2006  $\updownarrow$  = 100, augustus  $\updownarrow$  2012  $\updownarrow$ CPI alle huishoudens  $\updownarrow$ , 2006  $\updownarrow$  = 100, augustus  $\updownarrow$  2011  $\updownarrow$ 

Op basis van de door u ingevoerde gegevens wordt de gewijzigde huurprijs berekend door de geldende huurprijs te vermenigvuldigen met de op één decimaal afgeronde procentuele verandering, ofwel de op drie decimalen afgeronde breuk van desbetreffende indexcijfers:

$$\text{Gewijzigde huurprijs} = \frac{\text{CPI alle huishoudens, 2006} = 100, \text{ augustus 2012}}{\text{CPI alle huishoudens, 2006} = 100, \text{ augustus 2011}}$$

10.2b

$$= \frac{112,24}{109,76} = 1,023 \dots = \dots$$

© Centraal Bureau voor de Statistiek, 15-11-2012 13:45

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) doet geen uitspraak over de vraag of de toepassing van een bepaalde indexeringsclausule op grond van wettelijke bepalingen of anderszins al of niet correct is. Het CBS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten in de voor de berekening gebruikte software en/of voor fouten tijdens de verzending van de informatie.

Indien u problemen hebt met de berekeningen op deze pagina, bel dan met de Infoservice van het CBS: 088 5707070 en kies 2. Indien van toepassing, lees voor het invullen van de huuraanpassingsmodule eerst zorgvuldig uw huurcontract door.