

#### **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.

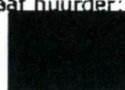
#### **Artikel 19 Schade met het gehuurde**

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 hem gevraagde richtprijs.~~

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:

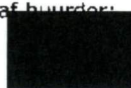


2. ~~Indien huurder niet binnen één maand na een kennisgeving door verhuurder als bedoeld in lid 1 van dit artikel schriftelijk verklaart de onroerende zaak te willen verwerven, staat het verhuurder vrij om de onroerende zaak aan een derde te vervreemden, doch niet tegen een lagere prijs en/of minder 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.

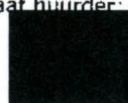
#### **Artikel 29 Slotbepaling**

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:



Paraaf huurder:



## **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 nutszaken door de verhuurder een voorschot worden gevraagd conform bijlage XIII

### **3 Milieubepalingen**

[Redacted text block containing the word 'waarin']

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 het hier een monument betreft.

### **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

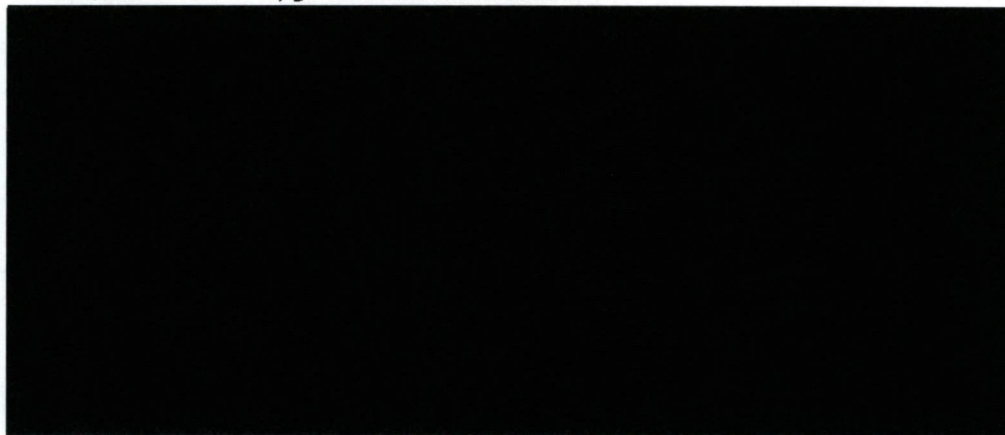
Paraaf [Redacted] rder:

Paraaf huurder:

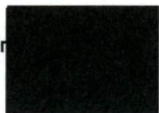


met [REDACTED]. Inzake de verdeling, is aanvullend op de artikelen die betrekking hebben op onderhoud, een demarcatielijst opgesteld met verhuurder. Zie bijlage XII.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend



Paraaf verhuur



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~~  
niet van toepassing, monument
- XI ~~EPA maatwerkadvies conform artikel 12 lid 5.3~~  
niet van toepassing, monument
- XII Demarcatielijst onderhoud
- XIII Voorschotregeling na overschrijven nutscontracten zonder SNO en service- en dienstverleningsoverzicht.

Paraaf verhuurder:

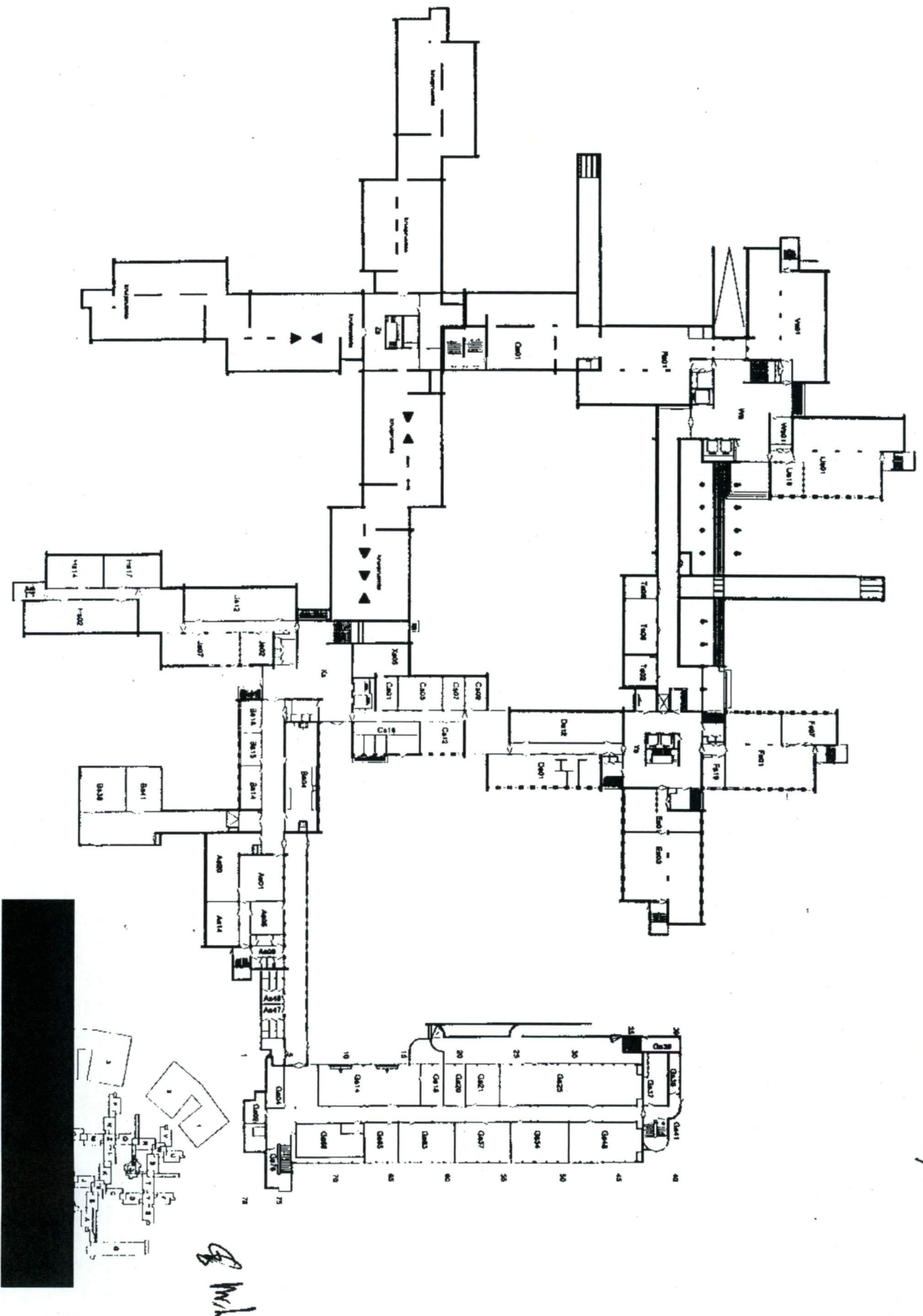


Paraaf huurder:



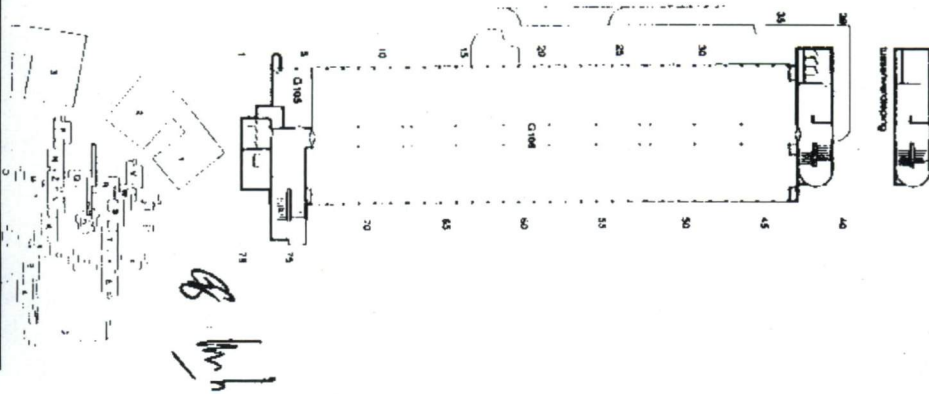
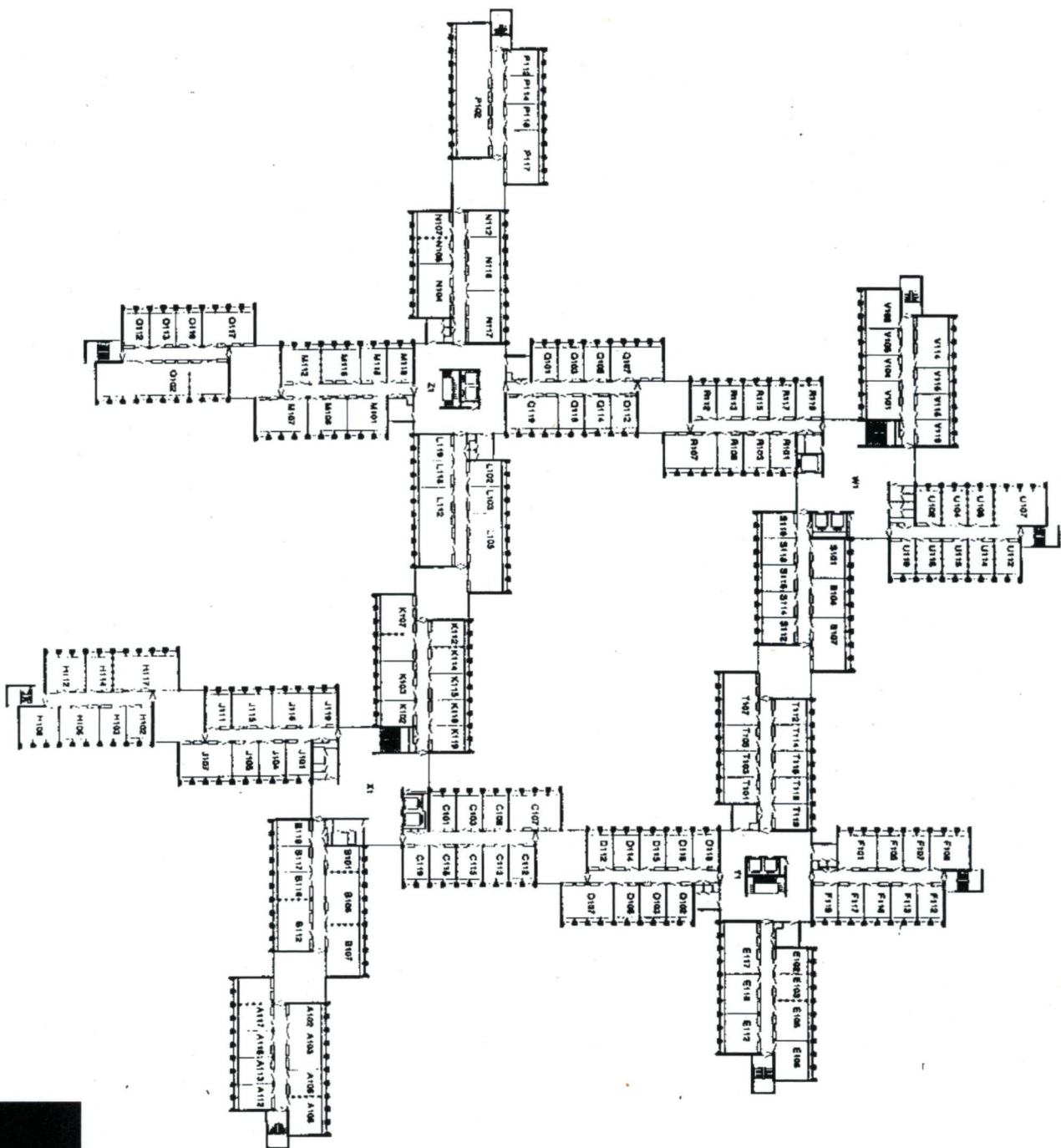


BYIMAGE 1 1/5

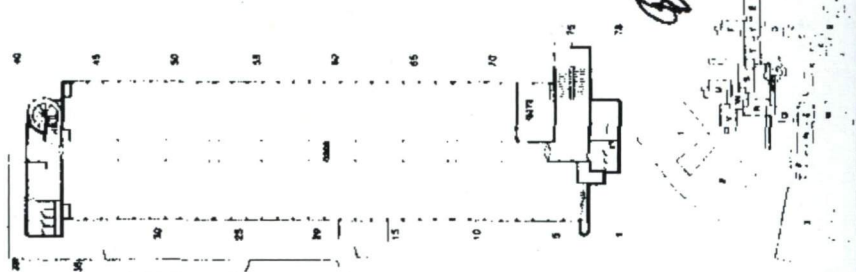
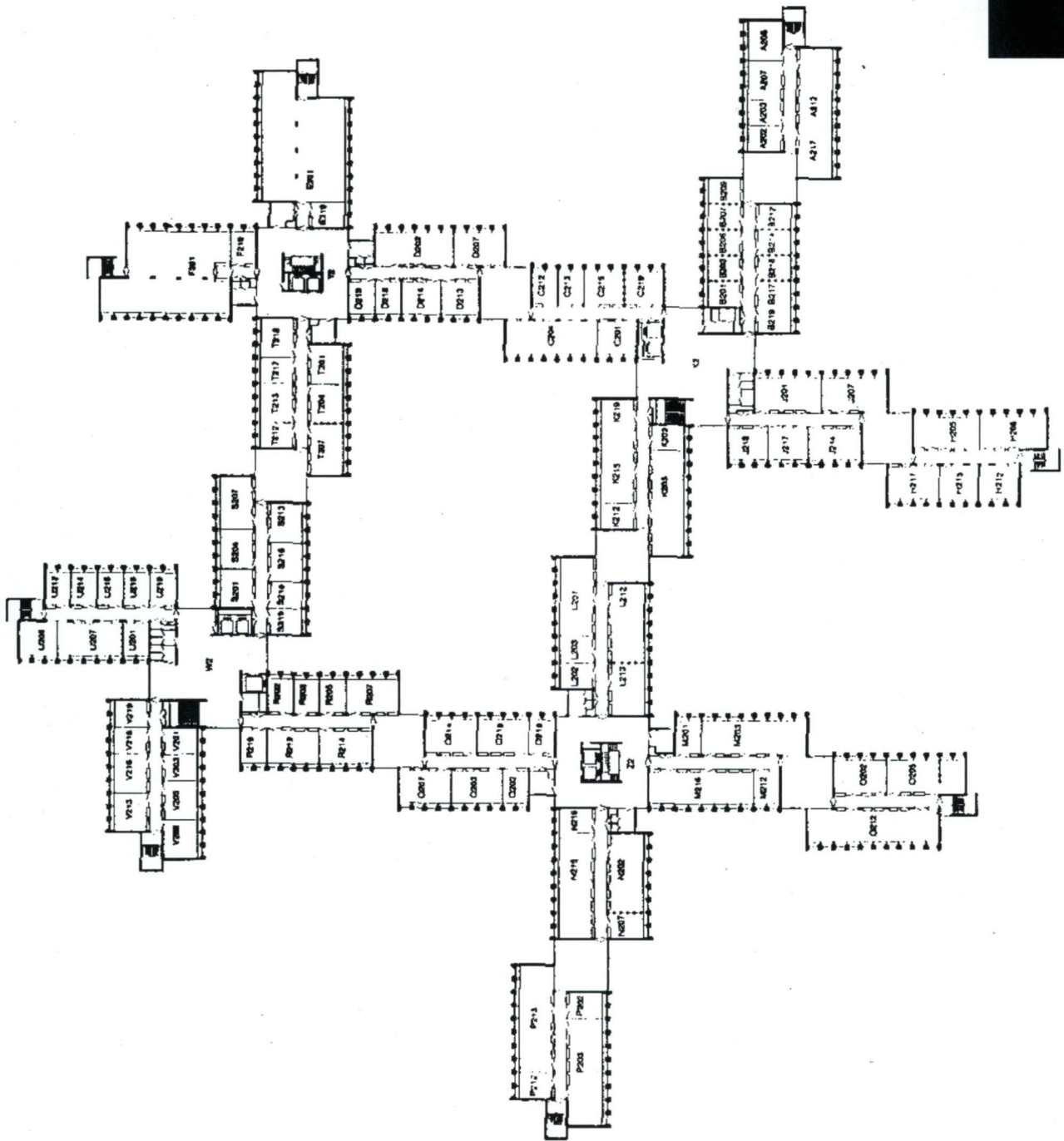




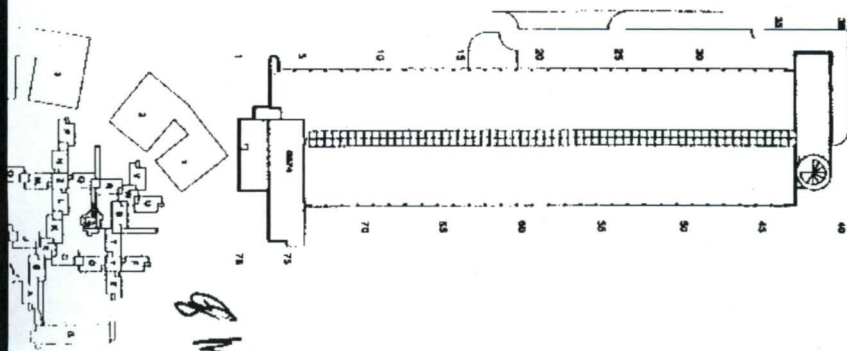
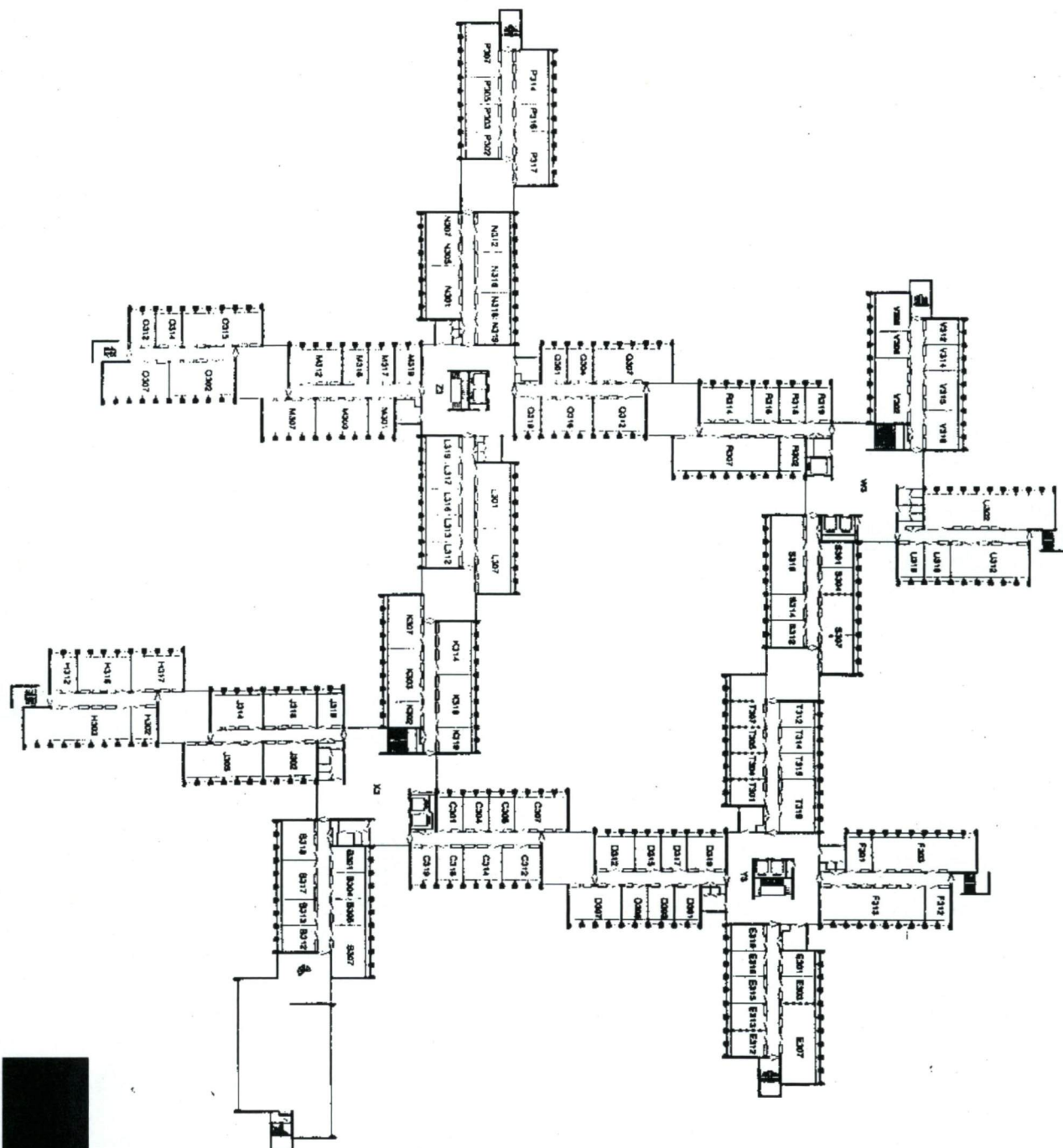




4/5







QML

**BIJLAGE II en VI BEHORENDE BIJ MHO RGD 2003**  
**OMSCHRIJVING VAN HET GEHUURDE**

1/3

Op ..... heeft ten behoeve van de terbeschikkingstelling van (een deel van) het kantoorpand c.s., staande en gelegen te. aan de Kloosterweg nr. 1a . (het ON-gebouw), verder: het gehuurde, een opname plaatsgevonden, waarvan de resultante in het navolgende wordt vastgelegd. De opname vloeit voort en houdt verband met de navolgende huurovereenkomst.

Huurovereenkomst: dd ..... 20.../ ..... 20 .....  
Verhuurder: .....  
Huurder: Min BZK/Rijksgebouwendienst, Rijnstraat 8. te Den Haag.  
BRS nummer: OR700546.

De opname vond plaats in aanwezigheid van de navolgende personen:

....., namens: .....  
....., namens: .....  
....., namens: .....  
....., namens: .....

De opname vond plaats op grond van artikel 8 lid 1 van de huurovereenkomst. De naar aanleiding daarvan opgestelde beschrijving maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst.

**Opleverings(niveau) van het gehuurde**

Het opleveringsniveau van het gehuurde kan qua vloer-, wand- en plafondwerking als volgt worden omschreven:

<u>Vloerafwerkingen:</u>	kantoorvleugels	vloeren afgewerkt met pvc vloerbedekking vloeren trappenhuisnatuursteen. vloeren sanitaireruimten tegelwerk. computerruimten op 1e etage voorzien van verhoogde vloeren.
<u>Wandafwerkingen:</u>	kantoorvleugels	kantoorscheidende wanden: stalen puiken met glas en deels bestaande uit metalstud. gangscheidende wanden: stalen puiken met glas wanden in trappenhuis en sanitaire ruimten gemetseld en met stucwerk en of tegelwerk Aan de langsgevels is een zgn klimaatgevel aangebracht bestaande uit hardglazen panelen.
<u>Plafondafwerkingen:</u>	gehele pand	Beton met akoestisch pleister. In kantoorruimten hangen klimaatpanelen. ( In de computerruimten zijn deze niet aangesloten.)



<u>Klimaattechniek:</u>	CV-installaties	cv-installatie en combinatie met klimaatplafonds
	Luchtbehandeling	voorzien van top-koeling en bevochtiging. koelmachine 1 is tbv gebouwkoeling koelmachine 2 en 3 is tbv koeling computerruimtes. (bedrijfsinstallatie belastingdienst)
	Regeling	GBS systeem (Johnsoncontrols)
<u>Electrotechniek:</u>	Standaard installaties	standaard kantoor installatie, PL (bol) verlichting en wcd's
	Brandmeldinstallatie	vluchtwegbewaking. centrale is gekoppeld naar de hoofdcentrale CBS gebouw.
	Toegangscontrole	elektrische deurgrendels voorzien van paslezers. (bedrijfsinstallatie belastingdienst)
	Inbraakinstallatie	centrale en PIR ruimtemelders. (bedrijfsinstallatie belastingdienst)
<u>Diverse afwerking:</u>	Kantoorruimten zijn voorzien van binnen lichtwering aan gesloten op het GBS.	
	In de hal beg.gr is een vaste balie gesitueerd.	
	Vaste stofzuiginstallatie aanwezig (bedrijfsinstallatie belastingdienst)	

**Overige constatering**

Aan het gehuurde werden voorts de navolgende gebreken c.q. onvolkomenheden geconstateerd:

ruimte:	gebrek:	actie verhuurder/huurder
trapportaal souterrain.	lekkage bovenliggend bordes	verhuurder

Behoudens de normale gebruiksveroudering zijn er geen bijzondere gebreken geconstateerd.

Aldus in 3-voud opgemaakt dd ..... 2012 te .....

namens verhuurder:

namens huurder:





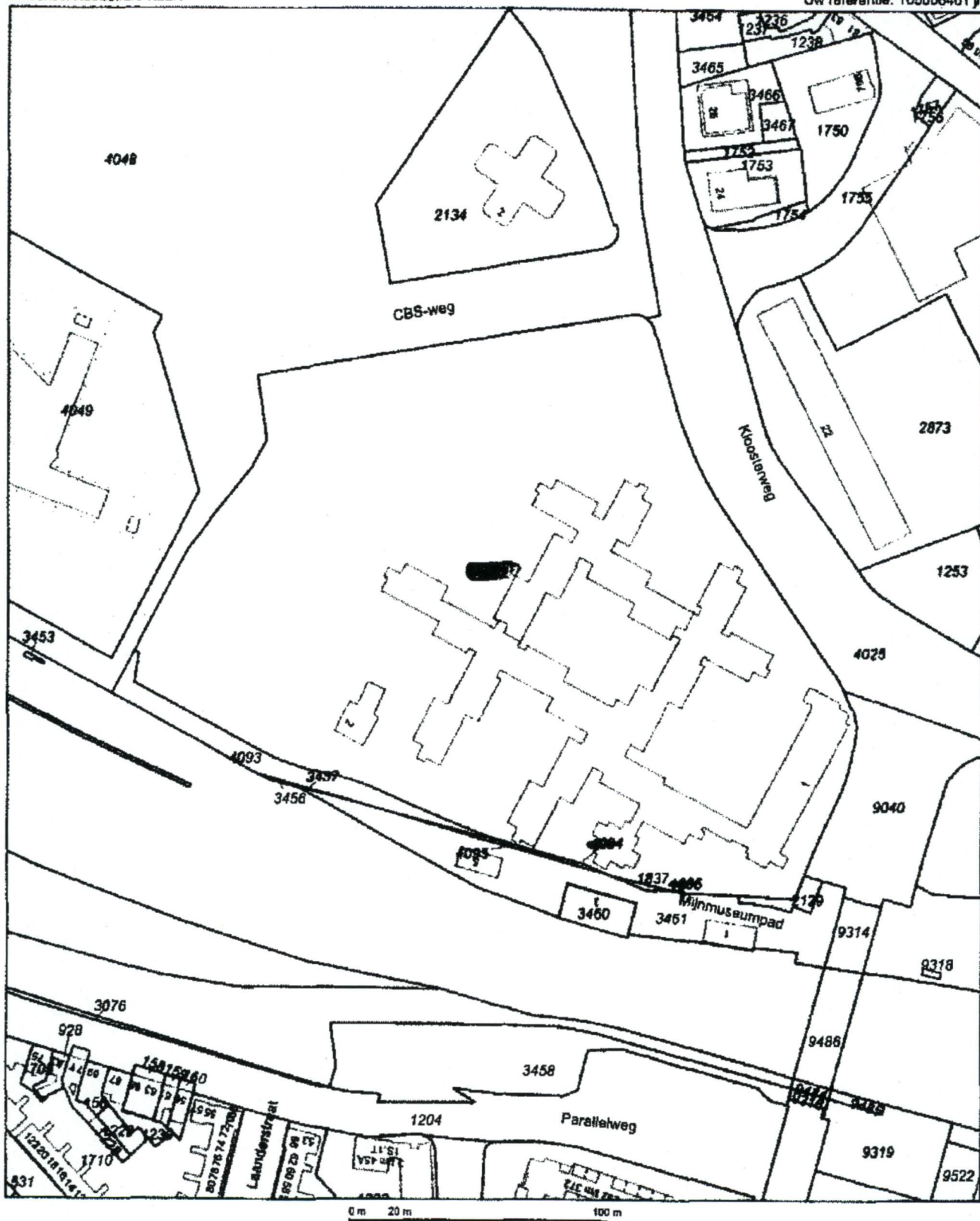
voor gezien, de gebruiker:



## BÖLAGE III

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 105006461 jm



Deze kaart is noordgericht

12345 Parcelnummer

25 Hulsnummer

— Kadastrale grens

## Voorlopige grens Februaria

## Bebouwing

### Overige Ionografie

Copyright © 2000 by McGraw-Hill, Inc.

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 14 april 2011  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

**Schaal 1:2000**

**Kadastrale gemeente**

Section

**Perceet**

HEERLEN

R

4092

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BÜLAGE III

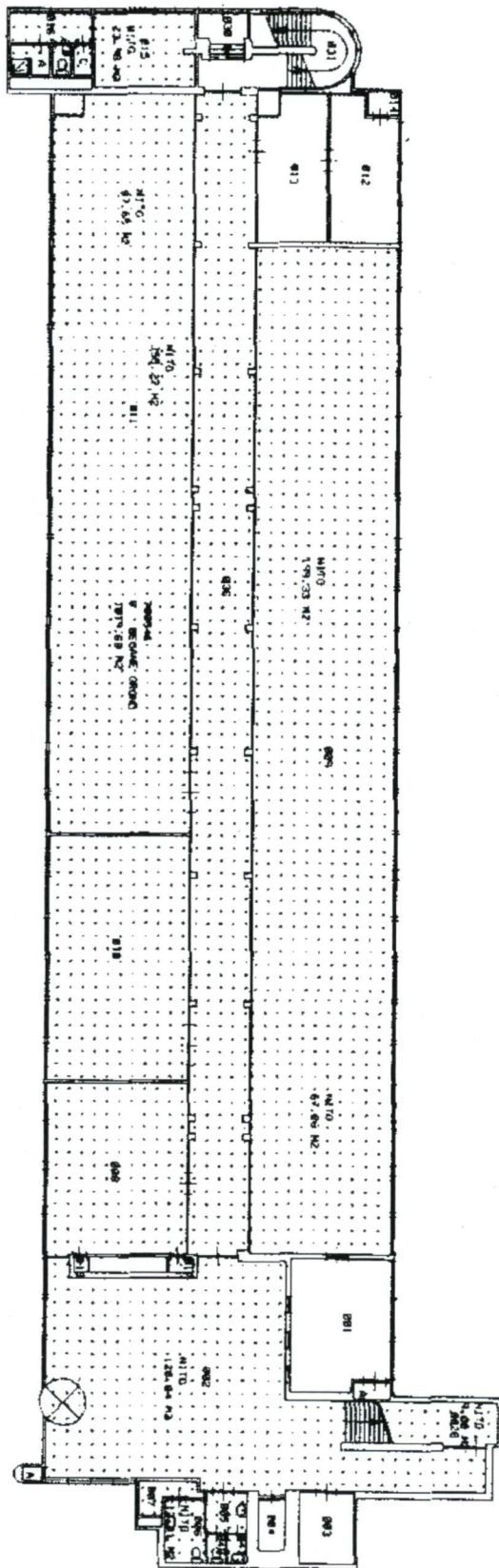


RUIMTE	FUNCTIE	OPP.	ONTREK
001	INSTALLATIERUIMTE	23.68	28.88
001A	INSTALLATIERUIMTE	1.89	4.58
002	VERKEERSRUIMTE	117.18	67.74
002A	INSTALLATIERUIMTE	8.51	2.89
002B	OPSLAGRUIMTE	9.88	13.69
003	INSTALLATIERUIMTE	7.19	18.82
004	VERKEERSRUIMTE	2.65	6.82
005	SANITAIRE RUIMTE	3.16	7.12
006	SANITAIRE RUIMTE	4.88	9.82
007	OPSLAGRUIMTE	2.72	8.78
008	BEDRIJFSRUIMTE	45.24	27.22
009	BEDRIJFSRUIMTE	285.11	99.88
010	KANTOORRUIMTE	65.13	33.58
011	BEDRIJFSRUIMTE	193.46	75.69
012	INSTALLATIERUIMTE	16.95	18.36
013	INSTALLATIERUIMTE	18.31	18.66
014	INSTALLATIERUIMTE	1.33	4.66
015	VERKEERSRUIMTE	13.51	16.89
016	SANITAIRE RUIMTE	4.46	9.68
016A	SANITAIRE RUIMTE	2.87	7.33
016B	SANITAIRE RUIMTE	1.88	4.18
016C	SANITAIRE RUIMTE	1.88	4.11
017	OPSLAGRUIMTE	8.73	3.51
018	OPSLAGRUIMTE	8.43	2.61
030	VERKEERSRUIMTE	3.32	7.88
031	VERKEERSRUIMTE	15.21	25.16
036	VERKEERSRUIMTE	131.87	118.24
047	SANITAIRE RUIMTE	1.86	4.28
048	SANITAIRE RUIMTE	1.88	4.28
TOTAAL		952.35	636.41

AFNEMER	OPP.
NITO	128.84
NITO	9.88
NITO	87.85
NITO	365.22
NITO	23.98
NITO	67.86
NITO	199.33
NITO	13.41
TOTAAL	876.49
TOTAAL	876.49

RIJKSGEBOUWDIENST		70040 C.B.S. HEERLEN		HIERBIJ BEHOORT	
DIRECTIE ZUID		700546 KANTOOR ON-GEBOUW		SCHAAL	1:200
KEIZERSGRACHT 5				GETEKEND	DGW&T
TEL. 040-2329392		FAX. 040-2329188		DATUM	31-07-19
		KLOOSTERING I		BRS-NR.	700546
		64120N HEERLEN		DISCIPLINE	FASE
				BOUNDEEL	BOUWLAAG
				VERKONR.	BLADNR
				R	17





0 2 4 6 8 10 12 1/4"

R.I. KESCEBOUENDIENST		HIERBII: BEHOORT	
DIRECTIE BUREAU		SCHAAL 1:1000	
KONINKRIJK DER NEDERLANDEN		ACQUAARD	
TEL. 00-22700		BETROUWDE ONT	
HOL. 00-22700		DATUM 31-07-11	
ELEVATOR 1		BES-100. 700046	
		VERBOD.	
		INTELLIGENTIE	

RUIJTE	FUNCTIE	OPP.	ONTREK
01.01	OPSLAGRUJNTE	15.22	17.95
01.02	OPSLAGRUJNTE	12.06	15.32
01.03	OPSLAGRUJNTE	5.96	10.23
01.14	OPSLAGRUJNTE	87.62	48.85
01.18	OPSLAGRUJNTE	32.47	22.85
01.20	OPSLAGRUJNTE	21.51	19.27
01.21	OPSLAGRUJNTE	32.44	22.84
01.22	OPSLAGRUJNTE	138.96	58.89
01.25	OPSLAGRUJNTE	12.48	15.84
01.25A	INSTALLATIERUJNTE	1.35	4.66
01.28	OPSLAGRUJNTE	9.43	13.98
01.30	VERKEERSRUJNTE	18.33	15.29
01.36	VERKEERSRUJNTE	215.24	152.57
01.36A	INSTALLATIERUJNTE	1.84	4.88
01.37	OPSLAGRUJNTE	22.94	24.46
01.39	OPSLAGRUJNTE	13.52	17.82
01.43	OPSLAGRUJNTE	17.32	23.82
01.44	INSTALLATIERUJNTE	5.82	9.82
01.46	VERKEERSRUJNTE	2.81	6.92
01.47	OPSLAGRUJNTE	9.98	14.51
01.48	OPSLAGRUJNTE	69.45	35.58
01.48A	INSTALLATIERUJNTE	8.91	4.88
01.57	OPSLAGRUJNTE	54.44	38.84
01.60	OPSLAGRUJNTE	55.54	38.48
01.63	OPSLAGRUJNTE	55.88	38.25
01.65	OPSLAGRUJNTE	32.38	22.82
01.68	OPSLAGRUJNTE	57.88	48.19
TOTAAL		992.31	784.49

AFNEMER	OPP.
EZ	238.85
EZ	17.32
EZ	5.96
EZ	15.22
EZ	12.06
EZ	318.78
EZ	78.68
EZ	57.88
EZ	289.59
TOTAAL	997.55
TOTAAL	997.55

RIJKSGEBOUWENDIENST		70040 C.B.S. HEERLEN		HIERBIJ BEHOORT	
DIRECTIE ZUID		700546 KANTOOR ON-GEBOUW		SCHAAL 1:200	ACCOORD
KEIZERSGRACHT 5		5611 GB EINDHOVEN		GETEKEND DGW&T	DATUM 03-08-1995
TEL. 040-2329392		FAX. 040-2329180		BRS-NR. 700546	VERKONR.
		KLOOSTERWEG 1		DISCIPLINE FASE	BOUWDEEL BOUWLAAG BLADNR.
		64120N HEERLEN		R	^

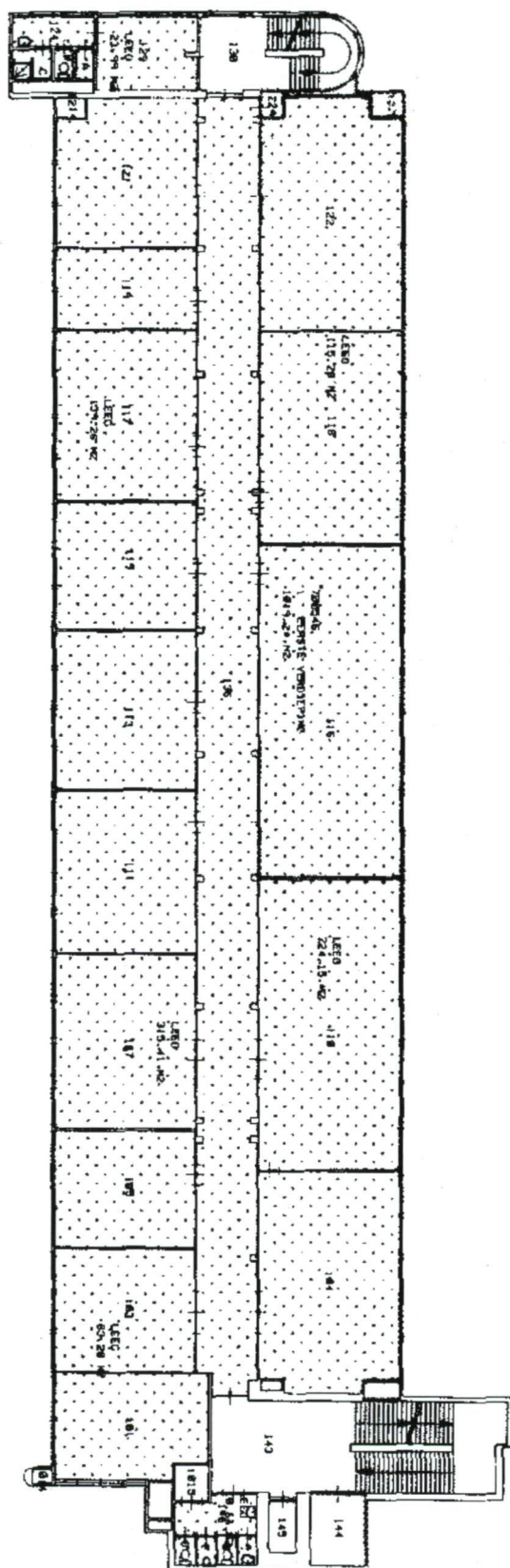




RUIJTE	FUNCTIE	OPP.	ONTREK
181	BEDRIJFSRUJTE	29.44	22.56
183	KANTOORRUJTE	32.41	22.84
184	OPSLAAGRUJTE	56.45	31.21
185	KANTOORRUJTE	38.76	22.38
187	KANTOORRUJTE	46.17	27.32
118	BEDRIJFSRUJTE	76.86	37.38
111	KANTOORRUJTE	43.53	26.46
113	KANTOORRUJTE	42.11	26.88
115	KANTOORRUJTE	33.89	23.86
116	BEDRIJFSRUJTE	87.68	48.92
117	KANTOORRUJTE	44.81	26.88
118	KANTOORRUJTE	55.78	38.48
119	KANTOORRUJTE	21.38	19.22
121	KANTOORRUJTE	37.56	24.98
122	KANTOORRUJTE	58.25	32.82
124	SANITAIRE RUJTE	4.46	9.88
124A	SANITAIRE RUJTE	1.88	4.11
124B	SANITAIRE RUJTE	1.88	4.18
124C	SANITAIRE RUJTE	2.87	7.33
129	VERKEERSRUJTE	13.51	16.89
138	VERKEERSRUJTE	28.64	18.96
136	VERKEERSRUJTE	145.73	138.45
143	VERKEERSRUJTE	49.42	34.18
144	INSTALLATIERUJTE	7.19	18.82
145	VERKEERSRUJTE	2.65	6.82
146	SANITAIRE RUJTE	5.78	18.72
146A	SANITAIRE RUJTE	1.86	4.28
146B	SANITAIRE RUJTE	1.86	4.28
146C	SANITAIRE RUJTE	1.86	4.28
146D	SANITAIRE RUJTE	1.13	4.38
1814	INSTALLATIERUJTE	8.51	2.89
1815	INSTALLATIERUJTE	2.25	6.88
1214	INSTALLATIERUJTE	1.87	4.22
1224	INSTALLATIERUJTE	1.84	4.88
1225	INSTALLATIERUJTE	1.33	4.66
TOTAAL		968.86	785.44

AFNEMER	OPP.
LEEG	224.15
LEEG	115.28
LEEG	18.64
LEEG	139.26
LEEG	315.41
LEEG	63.28
LEEG	23.99
TOTAAL	891.92
TOTAAL	891.92

RIJKSGEBOUWENDIENST		78848 C.B.S. HEERLEN		HIERBIJ BEHOORT	
DIRECTIE ZUID		788546 KANTOOR ON-BESOL		SCHAAL	1:200
KEIJSERGRACHT 5		3811 08 EINDHOVEN		ACCOORD	
TEL. 040-2329392		FAX. 040-2329188		GETEKEND	DGW&T
				DATUM	31-07-19
		KLOOSTERWEG 1		BRS-NR.	788546
		64120N HEERLEN		WERKNR.	
		DISCIPLINE	FASE	BOUWDEEL	BOUWLAAG
		B			1
				BLADNR.	



9

[illegible]

RUIMTE	FUNCTIE	OPP.	ONTREK
1.5.24	SANITAIRE RUIMTE	4.46	9.68
1.5.27	SANITAIRE RUIMTE	2.14	5.93
1.5.38	VERKEERSRUIMTE	34.28	32.46
1.5.56	SANITAIRE RUIMTE	2.14	5.93
TOTAAL		42.98	53.92

AFNEMER	OPP.
LEEG	24.82
TOTAAL	24.82
TOTAAL	24.82

RIJKSGEBOUWDIENST DIRECTIE ZIJN KEIZERSGRACHT 5 TEL. 040-2329392		70040 C.B.S. HEERLEN 70046 KANTOOR ON-GEBOUW		HIERBIJ BEHOORT	
		5611 GB EINDHOVEN FAX. 040-2329188		SCHAAAL 1:200 ACCOORD	
		KLOOSTERWEG 1 6412CN HEERLEN		GETEKEND DGW&T DATUM 23-07-19	
				BRS-NR. 700546 VERKNR.	
				DISCIPLINE R	FASE 2
				BOUWDEEL 2	BOUWLAAG 2
				BLADNR	

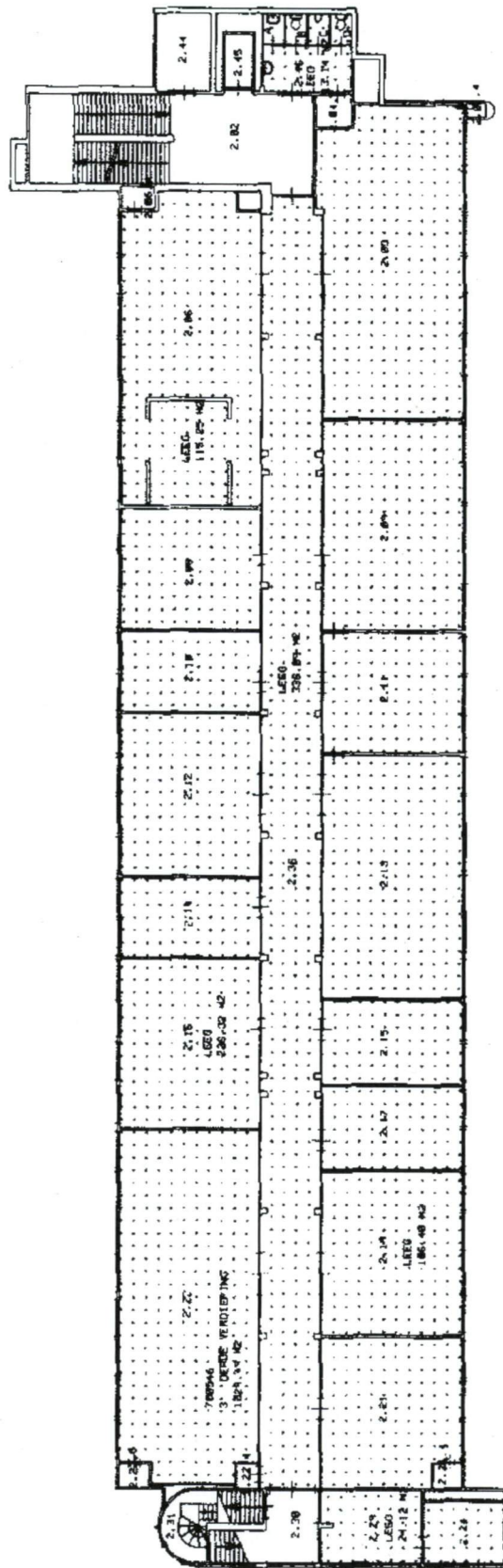




RUIMTE	FUNCTIE	OPP.	ONTREK
2.01.4	INSTALLATIERUIMTE	8.51	2.89
2.02	VERKEERSRUIMTE	49.50	34.83
2.03	KANTOORRUIMTE	62.69	39.96
2.04.5	INSTALLATIERUIMTE	2.15	0.88
2.06	OPSLAGRUIMTE	88.76	39.43
2.06.4	INSTALLATIERUIMTE	1.41	4.86
2.08	KANTOORRUIMTE	32.20	22.76
2.09	KANTOORRUIMTE	56.11	38.56
2.10	BEDRIJFSRUIMTE	21.39	19.22
2.11	KANTOORRUIMTE	32.29	22.88
2.12	KANTOORRUIMTE	43.80	28.46
2.13	KANTOORRUIMTE	65.56	33.64
2.14	KANTOORRUIMTE	21.26	19.19
2.15	KANTOORRUIMTE	22.18	19.48
2.16	OPSLAGRUIMTE	44.73	26.86
2.17	KANTOORRUIMTE	22.18	19.48
2.19	KANTOORRUIMTE	43.43	26.43
2.21	KANTOORRUIMTE	38.53	25.31
2.21.4	INSTALLATIERUIMTE	1.35	4.66
2.22	BEDRIJFSRUIMTE	91.24	42.84
2.22.4	INSTALLATIERUIMTE	1.04	4.88
2.22.5	INSTALLATIERUIMTE	1.33	4.86
2.24	OPSLAGRUIMTE	9.27	12.32
2.29	VERKEERSRUIMTE	13.51	16.89
2.30	VERKEERSRUIMTE	18.50	15.66
2.31	VERKEERSRUIMTE	8.66	13.83
2.36	VERKEERSRUIMTE	147.86	138.56
2.44	INSTALLATIERUIMTE	8.83	11.58
2.45	VERKEERSRUIMTE	2.76	7.88
2.46	SANITAIER RUIMTE	7.84	11.84
2.46A	SANITAIER RUIMTE	1.22	4.48
2.46B	SANITAIER RUIMTE	1.22	4.48
2.46C	SANITAIER RUIMTE	1.22	4.48
2.46D	SANITAIER RUIMTE	1.22	4.48
TOTAAL		967.78	712.17

AFNEMER	OPP.
LEEG	13.14
LEEG	24.12
LEEG	226.32
LEEG	115.25
LEEG	186.48
LEEG	338.89
TOTAAL	981.32
TOTAAL	981.32

<b>RIJKSGEBOUWENDIENST</b> DIRECTIE ZUID REIZERSWEG 5 TEL. 040-2321912		70046 C.B.S. HEERLEN 700546 KANTOOR ON-GEBOUW KLOOSTERING 1 6412CH HEERLEN		HIERBIJ BEHOORT SCHAAL 1:200 GETEKEND DGM&T BRS-NR. 700546 DISCIPLINE FASE R		ACCOORD DATUM 31-07-19 VERSIENR. BOUWDEEL BOUWLAAG BLADNR 3	
---	--	---	--	---	--	---	--





RUIJTE	FUNCTIE	OPP.	ONTREK
ZB1	INSTALLATIERUIJTE	56.24	36.88
ZB2	VERKEERSRUIJTE	2.51	5.68
TOTAAL		58.75	41.68

AFNEMER

OPP.

DO. DO. DO.		<b>RIJKSGEBOUWDIENST</b> DIRECTIE ZUID KEIZERSGRACHT 5 TEL. 040-2329392		70040 C.B.S. HEERLEN 700546 KANTOOR ON-OEBOUW	HIERBIJ BEHOORT	
		5611 GB EINDHOVEN FAX. 040-2329188		KLOOSTERRING 1 6412CN HEERLEN	SCHAAL 1:200 GETEKEND DGW&T BRS-NR. 700546 DISCIPLINE FASE R	ACCOORD DATUM 27-07-1 WERKNR. BOUWDEEL BOUWLAAG BLAD 7



**Inhoudsopgave**

**Verklaring 2**

1. Inleiding 3
2. Gegevens van de Opdrachtgever 4
  - 2.1. N.A.W. gegevens Opdrachtgever en omvang 4
  - 2.2. Rechtsvorm Opdrachtgever 4
  - 2.3. Contactpersonen van de Opdrachtgever 4
  - 2.4. Huisvesting Opdrachtgever 4
  - 2.5. Bijzonderheden 4
3. Algemene bepalingen 5
  - 3.1. Normering, wet- en regelgeving 5
  - 3.2. Verantwoordelijkheid van de Opdrachtgever 5
  - 3.3. Verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer 5
  - 3.4. Aansprakelijkheid en overmacht 5
  - 3.5. Wijzigingen in de dienstverlening 6
  - 3.6. Beëindiging van de overeenkomst 7
  - 3.7. Calamiteiten 7
  - 3.8. BHV-plan 8
  - 3.9. Toegang tot het gebouw 8
  - 3.10. Planbare onderhoudswerkzaamheden 8
  - 3.11. Gevaarlijke voorwerpen en/of stoffen 8
  - 3.12. Openstelling 8
4. Communicatie 10
  - 4.1. Bewonersservice 10
  - 4.2. Overleg 10
  - 4.3. Rapportage 10
  - 4.4. Klachtenprocedure 10
5. Financiën 11
  - 5.1. Uitgangspunten facturering 11
  - 5.2. Wijze van factureren en betalen 11
6. Serviceniveau-afspraken 12
  - 6.1 Algemeen 12
  - 6.2 Afsproken facilitaire dienstverlening 12

**Bijlage 1 - Klachtenprocedure 13**

**Bijlage 2 - Kosten facilitaire dienstverlening 14**



Belastingdienst

02 700595  
Centrum voor facilitaire  
dienstverlening

hoofdkantoor B/CFD

> Tiberdreef 12-24

3561 GG UTRECHT

Telefoon (030) 263 66 51

Telefax (030) 263 65 74

PPO

Doorkiesnummer [REDACTED]

Rijksgebouwendienst, Directie Vastgoed

Assetmanagement

[REDACTED]

RGD / STAF FAC-Z / EIN  
dn matie

Postbus 2025

5600 CA EINDHOVEN

13 APR. 2010

Ontvangstdatum

Datum

9 april 2010

Uw kenmerk

D201048401

Kenmerk

Betreft

Serviceniveau overeenkomst, Heerden, Kloosterweg 1

Geachte [REDACTED],

Bijgaand een getekend exemplaar van de Serviceniveau Overeenkomst voor het pand Kloosterweg 1 in Heerden.

Afwikkeling heeft iets langer geduurd [REDACTED]

Met vriendelijk groet,

[REDACTED]

In uw antwoord datum en kenmerk van deze brief vermelden

Bezoekadres

Tiberdreef 12 24

UTRECHT

[REDACTED]

## Verklaring

De Rijksgebouwendienst, te 's Gravenhage, in deze vertegenwoordigd door  
hoofd Assetmanagement de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], hierna te noemen:  
Opdrachtgever

en

Belastingdienst/Centrum voor facilitaire dienstverlening, in deze  
vertegenwoordigd door het lid van het managementteam, de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] hierna te noemen: Opdrachtnemer,

verklaren hierbij deze overeenkomst aan te gaan met betrekking tot de  
dienstverlening en de voorwaarden die zijn opgenomen in deze  
Serviceniveau-overeenkomst (SNO). De contractperiode van deze SNO  
gaat in op 1 januari 2010 en eindigt op 31 december 2010. De  
overeenkomst wordt aan het einde van de contractperiode verlengd voor de  
duur van telkens 1 jaar, tenzij er een opzegging plaatsvindt door  
Opdrachtgever of Opdrachtnemer. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

Aldus overeengekomen te



## 1. Inleiding

Opdrachtgever heeft met de Opdrachtnemer een klant-leverancierrelatie. Om deze relatie inzichtelijk en beheersbaar te maken, wordt gewerkt met een Serviceniveau-overeenkomst (SNO). In de SNO worden afspraken rond de te leveren facilitaire dienstverlening en de facturering van de financiële consequenties vastgelegd.

### **Facilitaire dienstverlening**

De totale dienstverlening van de Opdrachtnemer aan derden is gebaseerd op de vraag van de Opdrachtgever. Op basis van deze vraag zijn met de Opdrachtgever afspraken gemaakt over de te leveren facilitaire dienstverlening. De afspraken zijn in deze SNO vastgelegd.

### **Leeswijzer**

In deze SNO komen de volgende onderwerpen aan de orde:


Onderwerp	Toelichting	Hoofdstuk
Gegevens van de Opdrachtgever	Informatie over de Opdrachtgever	2
Algemene bepalingen	Invoering van de algemene bepalingen voor Opdrachtgever en Opdrachtnemer	3
Communicatie	Afspraken over overleg, rapportages, afstemming en klachtenafhandeling	4
Financiën	Afspraken over prijzen, facturering en betaling	5
Serviceniveau-afspraken	Afspraken met de Opdrachtgever over de dienstverlening van de Opdrachtnemer	6



## 2. Gegevens van de Opdrachtgever

In dit hoofdstuk zijn enkele belangrijke gegevens opgenomen van de Opdrachtgever.

### 2.1. N.A.W. gegevens Opdrachtgever en omvang

Naam van de Opdrachtgever:	Rijksgebouwendienst
Factuuradres	Directie Vastgoed
	
	o.v.v. OR700545
Postadres	Postbus 20951
Bezoekadres	2500 EZ 's Gravenhage

Hierna te noemen: Opdrachtgever.

### 2.2. Rechtsvorm Opdrachtgever

De Opdrachtgever kan worden gekenmerkt als een rechtspersoon behorende tot de rechtspersoon Staat der Nederlanden. Aangezien sprake is van onderlinge leveringen binnen dezelfde rechtspersoon is geen sprake van economische mededinging. De Opdrachtnemer behoeft geen omzetbelasting in rekening te brengen of af te dragen.

### 2.3. Contactpersonen van de Opdrachtgever

De Opdrachtgever wijst enkele functionarissen aan die de dagelijkse contacten met de Opdrachtnemer onderhouden. Het doel hiervan is de communicatie te stroomlijnen en eventuele problemen snel en adequaat op te lossen. Daarnaast zijn deze functionarissen gerechtigd bij de Opdrachtnemer bestellingen te plaatsen.

### 2.4. Huisvesting Opdrachtgever

De Opdrachtgever is gehuisvest in 's Gravenhage aan de Rijnstraat 8.

### 2.5. Bijzonderheden

In het gebouw CBS-gebouw aan de Kloosterweg 1, Heerten zijn gehuisvest (een gedeelte van) het Belastingdienst/Centrale Administratie en Belastingdienst/Centrale Invoer. Daarnaast is er leegstand in het gebouw. Opdrachtgever heeft Opdrachtnemer verzocht de facilitaire dienstverlening te verzorgen voor het gehele gebouw.

### **3. Algemene bepalingen**

#### **3.1. Normering, wet- en regelgeving**

De volgende bepalingen zijn van toepassing op de dienstverlening van de Opdrachtnemer:

- De werkzaamheden die de Opdrachtnemer uitvoert, voldoen aan de algemene wet- en regelgeving, zoals de Arbo-wetgeving en het Bouwbesluit.
- Deze wet- en regelgeving is altijd bepalend. Dit betekent ook dat veranderingen in wetgeving gevolgen kunnen hebben voor de dienstverlening van de Opdrachtnemer of van derden die de Opdrachtnemer heeft ingehuurd.
- De werkzaamheden die de Opdrachtnemer uitvoert moeten passen binnen de door de ministeries van Economische Zaken, Financiën en Justitie opgestelde aanwijzingen inzake het verrichten van marktactiviteiten door organisaties binnen de rijkdienst.

#### **3.2. Verantwoordelijkheid van de Opdrachtgever**

De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor:

- Het verschaffen van informatie aan de Opdrachtnemer die nodig is voor een adequate facilitaire dienstverlening en de administratieve afhandeling daarvan.
- Het tijdig melden van wijzigingen in de organisatiestructuur.
- Het tijdig melden van wijzigingen in de contactpersonen.
- Het tijdig aanvragen van de dienstverlening.

#### **3.3. Verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer**

De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor:

- Het leveren van de facilitaire dienstverlening volgens de in deze SNO gemaakte afspraken.
- Het (op verzoek) rapporteren aan de Opdrachtgever over geleverde facilitaire dienstverlening.
- Het verzorgen van een adequate klachtenprocedure en klachtenafhandeling.

De Opdrachtnemer kan derden inschakelen. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de activiteiten die hij of een ingehuurde partij in zijn naam uitvoert.

#### **3.4. Aansprakelijkheid en overmacht**

Voor schade aan huisvesting en middelen, ontstaan door gedrag van medewerkers of bezoekers van de Opdrachtgever, is deze zelf aansprakelijk.

De Opdrachtnemer verbindt zich de facilitaire dienstverlening volgens de vastgestelde kwaliteitseisen te leveren. Voor schade die ontstaat als gevolg van het niet nakomen daarvan, is de Opdrachtnemer niet aansprakelijk met betrekking tot productie- en gegevensverlies. Wel is de Opdrachtnemer aansprakelijk voor ontstane schade aan eigendommen en middelen van de Opdrachtgever en/of zijn medewerkers, als deze schade verwijtbaar is veroorzaakt door medewerkers van de Opdrachtnemer en/of door derden die via de Opdrachtnemer werkzaam zijn.

De Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het zoekraken van persoonlijke eigendommen of voor beschadigingen hieraan en evenmin voor schade die ontstaat door onjuist gebruik van persoonlijke eigendommen. Ook is de Opdrachtnemer niet aansprakelijk voor schade aan en/of diefstal van vervoermiddelen die op het parkeerterrein c.q. in de rijwielstalling staan.

De ontstane schade moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen vier weken schriftelijk worden gemeld bij de Opdrachtnemer. Voor zover de partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de aansprakelijkheid voor de ontstane schade, wordt het geschil voorgelegd aan de burgerlijke rechter te Utrecht, tenzij partijen gezamenlijk anders besluiten.

In geval van (dreigende) overmacht waardoor de dienstverlening zoals overeengekomen in deze SNO niet kan worden geleverd, zal in onderling overleg tussen de Opdrachtnemer en de Opdrachtgever naar een passende oplossing worden gezocht.

### **3.5. Wijzigingen in de dienstverlening**

#### ***Wijzigingen door de Opdrachtgever***

Als de Opdrachtgever een wijziging in en/of aanvulling op de facilitaire dienstverlening wenst zoals overeengekomen in deze SNO, wordt dit besproken met de Opdrachtnemer. Afhankelijk van de wijziging maakt de Opdrachtnemer hiervoor een offerte. Na akkoord door de Opdrachtgever wordt de SNO door de Opdrachtnemer aangepast aan de nieuwe afspraken inclusief de financiële consequenties.

#### ***Wijzigingen door de Opdrachtnemer***

De Opdrachtnemer stelt de Opdrachtgever van voorgenomen wijzigingen in de dienstverlening of procedures (bijvoorbeeld als gevolg van een nieuw contract met een leverancier) op de hoogte. Indien noodzakelijk kan de SNO na wederzijds goedvinden worden aangepast. Dit gebeurt na overleg met de Opdrachtgever, door een nieuwe SNO of door een bijlage bij deze SNO te maken.

#### ***Controle op naleving van de afspraken***

De Opdrachtgever en de Opdrachtnemer hebben een wederzijds recht op controle van naleving van de afspraken.



### 3.6. Beëindiging van de overeenkomst

#### ***Beëindiging door de Opdrachtgever***

De Opdrachtgever heeft gedurende de contractperiode van de SNO de mogelijkheid om deze te beëindigen. De Opdrachtgever deelt de beëindiging uiterlijk 3 maanden van tevoren schriftelijk mee aan de Opdrachtnemer. Vervolgens worden over de beëindiging concrete afspraken gemaakt tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer. Nadat overeenstemming is bereikt over de afspraken worden deze schriftelijk vastgelegd.

De voortijdige beëindiging van de overeenkomst kan mogelijk financiële consequenties hebben in verband met contractuele verplichtingen die de Opdrachtnemer is aangegaan op grond van de overeenkomst. Deze financiële consequenties worden met de Opdrachtgever verrekend. In aanvulling op de gemaakte afspraken worden de financiële consequenties schriftelijk vastgelegd.

#### ***Beëindiging door de Opdrachtnemer***

De Opdrachtnemer heeft gedurende de contractperiode van de SNO de mogelijkheid om deze te beëindigen. De Opdrachtnemer deelt de beëindiging uiterlijk 3 maanden van tevoren schriftelijk mee aan de Opdrachtgever. Vervolgens worden over de beëindiging concrete afspraken gemaakt tussen de Opdrachtnemer en de Opdrachtgever. Nadat overeenstemming is bereikt over de afspraken worden deze schriftelijk vastgelegd.

### 3.7. Calamiteiten

Bij calamiteiten of dreigende calamiteiten brengt de Opdrachtnemer de opdrachtgever zo spoedig mogelijk op de hoogte van de aard van de calamiteit. De Opdrachtgever is ook gehouden (dreigende) calamiteiten direct te melden aan de Opdrachtnemer. In overleg met de opdrachtgever wordt het te volgen "noodplan" besproken. Gedurende een calamiteit is het hoofd BHV of de voorzitter van het crisismanagementteam beslissingsbevoegd.

De Opdrachtgever sluit zoveel mogelijk aan bij de calamiteitenplannen van de Opdrachtnemer. De Opdrachtnemer kan de Opdrachtgever hierbij advies geven. Indien sprake is van twee afzonderlijke calamiteitenplannen dan worden het calamiteitenplan van de Opdrachtgever en het calamiteitenplan van de Opdrachtnemer op elkaar afgestemd. De Opdrachtgever is daarmee op de hoogte van de calamiteitenregelingen en noodtelefoonnummers in het gebouw.

De Opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van een calamiteitenplan voor het beheer van gegevens.

De Opdrachtnemer stelt de Opdrachtgever in kennis van alle informatie of voorvallen die mogelijk inbreuk maken op de betrouwbaarheid (beschikbaarheid, exclusiviteit en integriteit) van het primaire proces van de Opdrachtgever.



### 3.8. BHV-plan

De Opdrachtgever sluit aan bij het bedrijfshulpverleningsplan (BHV-plan) van de Opdrachtnemer behorende bij het gebouw CBS-gebouw te Heerlen. In het BHV-plan is beschreven hoe de ontruiming van het gebouw is geregeld. Aansluiten bij het BHV-plan van de Opdrachtnemer kan bestaan uit deelname aan BHV-cursussen, oefeningen en zitting nemen in het crisismanagementteam. Bij een daadwerkelijke ontruiming van het gebouw blijft de Opdrachtgever altijd eindverantwoordelijk voor de ontruiming van dat deel van het gebouw dat de Opdrachtgever in gebruik heeft. Tevens blijft de Opdrachtgever altijd eindverantwoordelijk voor het in veiligheid brengen van de eigen medewerkers en eventueel aanwezige bezoekers. Bij ontruiming zijn de Opdrachtgever en diens medewerkers gehouden de aanwijzingen van de BHV-ers op te volgen.

### 3.9. Toegang tot het gebouw

Over de toegang tot de ruimte(n) die de Opdrachtgever in gebruik heeft, zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor het beheer van de ruimte(n) die bij hem in gebruik zijn.
- De Opdrachtgever bepaalt de toegangsregels tot de ruimten die hij in gebruik heeft.
- De medewerkers van de Opdrachtnemer hebben, als dit nodig is voor het uitoefenen van hun functie en het leveren van de dienstverlening, toegang tot de ruimten van de Opdrachtgever. Als begeleiding van deze medewerkers noodzakelijk is, worden hierover afspraken gemaakt met de Opdrachtgever.

### 3.10. Planbare onderhoudswerkzaamheden

Onderhoudswerkzaamheden die vooraf planbaar zijn en die mogelijk het primaire proces van de Opdrachtgever verstoren, worden in overleg met de Opdrachtgever gepland. Als medewerkers tijdens hun werk hinder kunnen ondervinden van werkzaamheden van de Opdrachtnemer, zal hierover vooraf worden gecommuniceerd.

### 3.11. Gevaarlijke voorwerpen en/of stoffen

Op verzoek van de Opdrachtnemer worden persoonlijke eigendommen, voorwerpen en/of stoffen die mogelijk gevaar opleveren voor medewerkers of het gebouw, door de eigenaar of door de Opdrachtnemer verwijderd. Dit gebeurt in overleg met de opdrachtgever.

### 3.12. Openstelling

Op de algemeen geldende officiële feestdagen in Nederland en de voor de Opdrachtnemer verplicht vrije dagen, is het gebouw standaard gesloten en worden er geen diensten verzorgd door de Opdrachtnemer.

Algemeen geldende officiële feestdagen zijn:

- 1 januari Nieuwjaarsdag.
- 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> Paasdag.



- 30 april Koninginnedag.
- 5 mei.
- Hemelvaartsdag.
- 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> Pinksterdag.
- 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> Kerstdag.

Verplichte extra vrije dagen in de contractperiode wordt door B/CFD gecommuniceerd met Rgd.



## 4. Communicatie

### 4.1. Bewonersservice

De bewonersservice is het centrale meldpunt van de Opdrachtnemer. Vragen, storingen, klachten, reserveringen en dergelijke kunnen aan de bewonersservice worden doorgegeven. De bewonersservice is te bereiken met telefoonnummer (045) 570 53 08.

### 4.2. Overleg

Periodiek vindt een overleg plaats tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer over de facilitaire dienstverlening.

Overleg periode	Deelnemers Opdrachtgever	Deelnemers Opdrachtnemer
Strategisch overleg 1 x per jaar		
Tactisch overleg 4 x per jaar		

De belangrijkste uitkomsten van deze overleggen worden vastgelegd in een verslag met actiepunten. De Opdrachtnemer draagt zorg voor de verslaglegging.

### 4.3. Rapportage

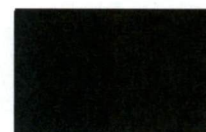
De Opdrachtnemer maakt periodiek een rapportage over de verleende facilitaire dienstverlening. De frequentie en inhoud van de rapportage over de verleende facilitaire dienstverlening worden in onderling overleg bepaald.

### 4.4. Klachtenprocedure

Alle klachten over de facilitaire dienstverlening van de Opdrachtnemer kunnen worden doorgegeven aan de bewonersservice. De bewonersservice draagt zorg voor een goede registratie van de klacht en bewaakt de voortgang van de afhandeling.

Als een klacht niet naar tevredenheid wordt afgehandeld of indien sprake is van structurele klachten kan de Opdrachtgever of zijn contactpersoon contact opnemen met het managementteam van B/CFD in Utrecht.

Klachten over de bewonersservice kunnen worden doorgegeven aan de Opdrachtnemer.





## 5. Financiën

In dit hoofdstuk staan de afspraken over de uitgangspunten voor facturering en betaling.

### 5.1. Uitgangspunten facturering

Ten aanzien van de facturering van de facilitaire dienstverlening van de Opdrachtnemer zijn de volgende uitgangspunten van belang.

- De dienstverlening wordt geleverd tegen kostendekkende tarieven.
- Prijzen zijn gebaseerd op integrale kosten.
- De kostendekkende uurtarieven voor de inzet van B/CFD medewerkers zijn gebaseerd op de Handleiding overheidstarieven zoals vastgesteld door het Ministerie van Financiën.
- Voor de materiële kosten geldt dat na afloop van de contractperiode nacalculatie plaatsvindt. Een eventuele verrekening vindt plaats in het eerste kwartaal van het kalenderjaar. De Opdrachtgever ontvangt voor de extra vormen van dienstverlening vooraf een offerte waarin B/CFD een inschatting maakt van de kosten. Deze offerte moet door de Opdrachtgever worden goedgekeurd.

### 5.2. Wijze van factureren en betalen

Per kwartaal stuurt de Opdrachtnemer de Opdrachtgever een voorschotnota voor de geleverde facilitaire dienstverlening. Deze nota wordt vóór de zevende werkdag van het kwartaal verzonden. De Opdrachtgever betaalt de nota binnen veertien dagen na dagtekening. Overboeking van het verschuldigde notabedrag vindt plaats op rekeningnummer 1018401 ten name van Belastingdienst/Centrale Administratie, onder vermelding van het notanummer.

De Opdrachtnemer stuurt de nota naar onderstaand adres:

Naam van de Opdrachtgever:	Rijksgebouwendienst, directie Vastgoed
Factuuradres van de	Postbus 20951
Opdrachtgever:	2500 EZ 's-Gravenhage
Ter attentie van:	
o.v.v.	OR700545

Als de Opdrachtgever het niet eens is met de nota moet binnen 10 werkdagen schriftelijk bezwaar worden gemaakt bij de Opdrachtnemer. Als het bezwaar gegrond is kan in overleg met de Opdrachtgever worden gekozen voor creditering van het betwiste bedrag op de eerstvolgende factuur of de Opdrachtnemer maakt een creditfactuur aan voor het betwiste bedrag. Indien de Opdrachtnemer en de Opdrachtgever niet tot overeenstemming komen wordt het geschil voorgelegd aan het managementteam van B/CFD. De betaling van het niet betwiste deel van de nota vindt wel plaats.

## **6. Serviceniveau-afspraken**

### **6.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke facilitaire dienstverlening is overeengekomen..

Naast de in deze SNO aangevraagde facilitaire dienstverlening kan de Opdrachtgever extra vormen van dienstverlening - zowel Incidenteel als structureel - aanvragen. De Opdrachtnemer volstaat met het versturen van een orderbevestiging na het uitvoeren van de opdracht.

Voor de extra vormen van dienstverlening geeft de Opdrachtnemer bij bedragen vanaf € 700 vooraf een formele offerte. Deze offerte moet door de Opdrachtgever schriftelijk worden goedgekeurd. Voor opdrachten beneden € 700 ontvangt de Opdrachtgever via de e-mail een prijsopgave.

### **6.2 Afgesproken facilitaire dienstverlening**

Door de Opdrachtnemer zijn met de Opdrachtgever afspraken gemaakt over de facilitaire dienstverlening. In bijlage 2 is deze dienstverlening met de daarbij behorende kosten opgenomen.

## **Bijlage 1 - Klachtenprocedure**


Alle klachten over de dienstverlening van de Opdrachtnemer kunnen worden doorgegeven aan de bewonersservice. De bewonersservice draagt zorg voor een goede registratie van de klacht en bewaakt de voortgang van de afhandeling. De teamleider onder wiens verantwoordelijkheid de aanleiding van de klacht valt, informeert degene die de klacht heeft gemeld.

Klachten worden binnen 2 werkdagen na melding afgehandeld. Als door de aard van de klacht de afhandeling niet binnen deze termijn mogelijk is, dan wordt eveneens binnen 2 werkdagen contact opgenomen om te laten weten binnen welke termijn de klacht naar verwachting wel afgehandeld kan worden.

Om een klacht goed te kunnen beoordelen kan in sommige gevallen extern onderzoek noodzakelijk zijn. In het geval dat de klacht gegrond blijkt te zijn (naar oordeel van de Ingeschakelde onafhankelijke derde) komen de kosten van het onderzoek voor rekening van de Opdrachtnemer. Als de klacht niet gegrond blijkt te zijn komen de kosten voor rekening van de Opdrachtgever.

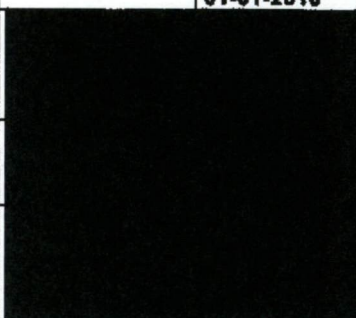
Als een klacht niet naar tevredenheid wordt afgehandeld of indien sprake is van structurele klachten kan de Opdrachtgever of zijn contactpersoon contact op nemen met het managementteam van het B/CFD in Utrecht.

**Bijlage 2 - Kosten facilitaire dienstverlening**

Onderwerp	Opmerkingen	Periode na 01-01-2010	Verrekening periode na 01-01-2010
Ramen wassen binnen/ schoon- maak binnen (leegstand)	Uitbesteed		
Toiletvoorziening	Uitbesteed		
Ongedierte bestrijding	Steipost, uitbesteed		
Groenvoorziening Incl. fonteinbeheer	Uitbesteed		
Gladheidsbestrij- ding			
Reinigen straatkolken	Uitbesteed		
Brandmeldinstal- latie	Abonnements- kosten		
Beveiliging (specifiek voor leegstand) • Dagelijkse ronde om gebouw	Na 1-1-2010 nagaan of aanvullend nacht- en dagcontrole noodzakelijk is		
Alarmopvolging	Leegstand		
Totaal			

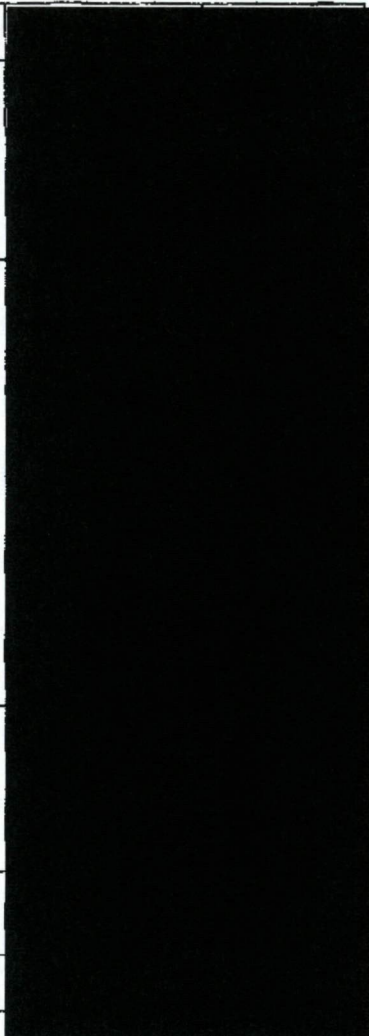
10.2b

**Personele kosten B/CFD**

Onderwerp	Opmerkingen	Periode na 01-01-2010	Verrekening periode na 01-01-2010
Coördinatie beveiliging/ schoonmaak (leegstand)			
Sleutelbeheer (specifiek voor leegstand)			
Beheer server sleutelbeheer en TCS (specifiek voor leegstand)			

10.2b



Installatie noodaggregaat	Proefdraaien 1x per maand	
Energiebeheer	Incl. maandelijks opnemen meterstanden en beheer contracten nutsbedrijven en netwerkdiensten	
BHV-taken, Incl. testen en onderhoud plan (specifiek voor leegstand)	Inclusief gebruikerstaken zoals onderhoud BMI. opmaken en actueel houden van ontruimingsplan controle op BHV middelen maandelijks testen brandmeld-installatie in leegstand	
Legionella-beheer (specifiek voor leegstand)	inclusief handhaving en bijhouden logboek	
Leegstand-controle (specifiek voor leegstand)	Maandelijks controle volledig gebouw	
Piketdienst (leegstand)		
<b>Totaal</b>		


10.2b

Overig:

- De in bovenstaand overzicht genoemde bedragen zijn een indicatie van de aan de Rgd door te rekenen kosten (inclusief BTW).
  - o Gasverbruik: voor de verwarming wordt (ca medio januari 2010) een tussenmeter geplaatst voor kern Y zodat aparte bemetering van het gedeelte van de Belastingdienst plaatsvindt. Op basis van werkelijk verbruik zullen kosten worden doorberekend aan de Rgd.
  - o Elektra voor het elektra zijn er tussenmeters aanwezig. Opname van de meterstanden gebeurt tot en met 31-12-2009 wekelijks door het CBS. Vanaf 1-1-2010 gebeurt dit maandelijks door het B/CFD. Op basis van werkelijk verbruik zullen kosten worden doorberekend aan de Rgd
  - o Water: waterverbruik wordt niet gemeten aan de hand van tussenmeters. Het leegstaande gedeelte zal nagenoeg geen water verbruiken. Voor waterverbruik zullen geen kosten worden doorberekend aan de Rgd.

- Binnen 3 maanden na afloop van het kalenderjaar wordt de eindafrekening opgemaakt, op basis van de werkelijke kosten.

**Verdeling metrages:**

Kloosterweg 1 Heerlen OR700545	Periode vanaf 01-01-2010 M² bvo	Periode vanaf 01-01-2010 %
Belastingdienst		
CBS		
RGD		
Totaal		

10.2b



## Integriteitverklaring verhuurder / verkoper

Betreft het gebouw / de gebouwen met adres:

straat Kloosterweg 1 en 1a alsmede Mijn museum pad 2 nr

Heerlen

plaats

### Verklaring rechtmatige financiering

1.	Verklaart u dat het betreffend vastgoed is gefinancierd met rechtmatig gekregen vermogen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
		<input type="checkbox"/> Nee
2.	Kunt u aangeven hoe - vanuit welke bron - het betreffend vastgoed is gefinancierd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
	Het antwoord kunt u hieronder aanvullen of een verklaring meesturen.	<input type="checkbox"/> Nee

Toelichting op de vragen 1 en 2:

De financiering komt van de gemeente Heerlen.

### Verklaring gedrag

3. Is in de laatste 5 jaar jegens de onderneming, de directieleden en/of de bestuurders door een (buitenlandse <sup>1</sup> ) rechter een onherroepelijk vonnis uitgesproken voor:	
• Deelneming aan een criminele organisatie?(art. 140 Wetboek van Strafrecht, voortaan SR).	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
• Omkoping van een ambtenaar? (art. 177, 177a, 178 SR).	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
• Valsheid in geschrifte, opgave onware gegevens, schending verplichting gegevens te verstrekken? (art. 225, 226, 227, 227a, 227b, SR, art. 68, 69 AWR).	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
• Fraude, zoals bedoeld in artikel 45 sub c 2004/18/EG, resp. artikel 323a SR? (fraude in relatie tot middelen afkomstig uit de algemene begroting van de Europese Gemeenschappen dan wel door of voor de Europese Gemeenschappen beheerde begrotingen).	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
• Opzetheling, gewoonteheling of schuldheiling? (art. 416, 417, 417bis SR).	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
• Het witwassen van geld? (art. 420bis, 420ter, 420quater SR).	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
4. Loopt er (voor zover u weet) tegen de onderneming, de directieleden en/of de bestuurders een onderzoek en/of gerechtelijke procedure naar een gedraging zoals omschreven in de wetsartikelen in bovenstaande vragen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

<sup>1</sup> In geval van een onherroepelijke veroordeling door een buitenlandse rechter gaat het om een veroordeling op basis van vergelijkbare wetsartikelen als genoemd in onderdeel 3 van de Instructie aan de verzoeker / verkoper.



<p>5. Is in de laatste 5 jaar door de onderneming, de directieleden en/of de bestuurders een schikking getroffen met het Openbaar Ministerie voor een gedraging zoals omschreven in de wetsartikelen in bovenstaande vragen?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nee</p>
<p>Toelichting op vraag 5:</p>	

- Ondergetekende verklaart de vragen volledig en naar waarheid te hebben beantwoord en dat de in deze vragenlijst verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen en volledig zijn.
- Ondergetekende is zich bewust van het feit dat de verstrekte informatie gebruikt zal worden ter beoordeling van de geschiktheid van de onderneming als gegadigde voor de verhuur/verkoop van het in de kop genoemde vastgoed object.
- Ondergetekende is zich bewust van het feit dat aanvullende documentatie en inlichtingen verlangd kunnen worden.

Ondertekening  
datum

Plaats

Naam en functie

Handtekening

30-04-2012

<sup>2</sup> Onder schikkingen met h  
instanties/autoriteiten op t  
Integriteitverklaring verhu

[illegible]

### Bijlage XIII

Voorschotindicatie zodra nutscontracten overgeschreven zijn naar de nieuwe eigenaar, maar het overzicht service- en dienstverlening nog niet beschikbaar is:

ON gedeelte:	Elektra		vm rekencentrum ON
	Gas		
	Water		10.2b
	Adm kn		
	Totaal excl		

Verhuurder kan dit voorschot conform de voorwaarden bij de gebruiker in rekening brengen.

Het betreft een indicatie. Zodra het overzicht service- en dienstverlening is overeengekomen tussen verhuurder, huurder en gebruiker vervalt deze bijlage XIII



# huurovereenkomst

Als model gepubliceerd in de Staatscourant van 12 november 2003 nr. 219

Ondergetekenden:

Namens de Staat der Nederlanden, ten deze vertegenwoordigd door  
de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
voor deze:  
de directeur-generaal van de Rijksgebouwendienst,  
voor deze:  
het hoofd Assetmanagement, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] domicilie  
houdend en gevestigd te Den Haag, Rijnstraat 8, (postadres: Postbus  
20952, 2500 EZ Den Haag)

hierna te noemen: "huurder",

en

[REDACTED] ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]  
[REDACTED] domicilie houdend en gevestigd te [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

hierna te noemen: "verhuurder",

komen het volgende overeen:

verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt een deel van  
het kantoorpand c.a., staande en gelegen te Heerlen aan de  
Kloosterweg 1 (6412 CN), plaatselijk bekend als het voormalige CBS-  
gebouw, zijnde blok D, E, F en kern Y en de tunnel tussen blok E en het  
ON-gebouw;

en verklaren dat de volgende bepalingen en bedingen van toepassing  
zijn op deze overeenkomst van huur en verhuur:

Paraaf verhuurder: [REDACTED]

Paraaf huurder: [REDACTED]



## **Artikel 1 Algemeen**

1. Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede plaatselijke verordeningen en gebruiken, alsmede voorschriften van overheden en nutsbedrijven, huurder en verhuurder verplichten voor zover daarvan bij deze huurovereenkomst niet is afgeweken.
2. Tevens verplichten partijen zich tegenover elkaar tot nakoming van voorschriften van door overheid en nutsbedrijven erkende instituten voor zover daarvan bij deze huurovereenkomst niet is afgeweken.

## **Artikel 2 Huurobject**

1. Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder huurt van verhuurder, een deel van het gebouw staande en gelegen aan de Kloosterweg 1 te Heerlen, inclusief 90 parkeerplaatsen op het parkeerdek, hierna te noemen : "het gehuurde", een en ander zoals aangegeven op de aangehechte en door verhuurder en huurder ondertekende plattegrond (Bijlage I), alsmede overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst gehechte en door huurder en verhuurder ondertekende technische en kwalitatieve omschrijving van het gehuurde (Bijlage II en VI).
2. Het gehuurde bevindt zich op of is onderdeel van het perceel/de percelen, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie R nrs. 4092, 4094 en 1835, een en ander zoals aangegeven op de kadastrale tekening (Bijlage III).
3. De huur en verhuur omvat voorts het (mede)gebruik door huurder van de navolgende gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, die bij de aanvang van de huur aanwezig zijn in het gebouw/complex waarin het gehuurde zich bevindt:  
- niet van toepassing, de huurruimten zijn gescheiden.  
Deze opsomming is niet limitatief. Waar mogelijk zijn de gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten op een door verhuurder en huurder ondertekende tekening aangegeven (Bijlage IV).
4. Het gehuurde is opgemeten volgens de NEN-methode nr. 2580, conform de versie die geldt ten tijde van het ondertekenen van deze huurovereenkomst, en bevat blijkens het door verhuurder en huurder ondertekende meetrapport (Bijlage V) 6.732 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

## **Artikel 3 Duur huurovereenkomst**



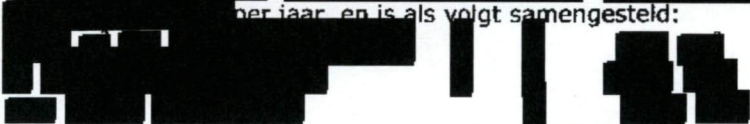
1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op 7 mei 2012 en kan alleen door huurder worden opgezegd bij aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

2. ~~Indien huurder niet, met inachtneming van een termijn van Aantal jaar/maanden, voor afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde periode, derhalve vóór Datum, de huurovereenkomst bij aangetekende brief heeft opgezegd, wordt deze huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden en bepalingen verlengd voor de duur van Aantal jaar/maanden, derhalve tot Datum.~~
3. ~~Na afloop van de in lid 2 van dit artikel bedoelde periode loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door, tenzij één der partijen de huurovereenkomst opzegt bij aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.~~

#### **Artikel 4 Huurprijs en additionele vergoedingen**


1. De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huur   
() per jaar, en is als volgt samengesteld:  
  
Over deze huurprijs van de kantoorruimte wordt geen BTW in rekening gebracht.

2. ~~Naast en geheel los van de huurprijs is huurder de navolgende additionele vergoedingen per jaar verschuldigd:~~
- a. ~~de verschuldigde dan wel niet verrekenbare BTW als bedoeld in lid 3 van dit artikel ten bedrage van €-Bedrag. In geval deze betaling anders wordt voldaan dan bij een som ineens, eindigt deze betalingsplicht op Datum. Indien de huurovereenkomst op een eerder tijdstip eindigt, eindigt de betalingsverplichting op dat eerdere tijdstip.~~
- b. .... Deze betalingsverplichting eindigt op Datum
- c. .... Deze betalingsverplichting eindigt op Datum

~~Op alle additionele vergoedingen is artikel 5 niet van toepassing. Indien de huurovereenkomst tussentijds door huurder wordt opgezegd of gerechtelijk wordt ontbonden dan wel indien de huurovereenkomst tussentijds minnelijk wordt beëindigd, zal het restant van de additionele vergoedingen, met uitzondering van de vergoeding als bedoeld onder a van dit artikellid, ineens door huurder worden voldaan.~~

3. ~~Indien verhuurder ter zake van de onderhavige verhuur BTW is verschuldigd op grond van artikel 3, lid 3, letter b jo artikel 3 lid 9 van de Wet op de omzetbelasting 1968 dan wel indien geen sprake is van een heffing op grond van artikel 3, lid 1, letter h, maar verhuurder op de huuringangsdatum de BTW op investeringen met betrekking tot het gehuurde niet in aftrek kan brengen, komen partijen het navolgende overeen:~~

Paraaf verhuurd 

Paraaf huurder: 



- 3.1. — ~~Indien verhuurder op de ingangsdatum van de huurovereenkomst BTW is verschuldigd op grond van artikel 3, lid 3, letter b jo artikel 3 lid 9 van de Wet op de omzetbelasting 1968 dient verhuurder deze omzetbelastingsschuld te onderbouwen met een verklaring van een externe registeraccountant. Indien huurder de aldus door verhuurder verschuldigde omzetbelasting aan verhuurder geheel of gedeeltelijk vergoedt, vindt betaling van deze vergoeding plaats binnen een termijn van Aantal maanden na ontvangst van deze verklaring, een en ander ongeacht of de vergoeding in één keer dan wel gefaseerd in nader door huurder te bepalen termijnen wordt betaald.~~
- 3.2. — ~~Indien verhuurder op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst geen BTW is verschuldigd op grond van artikel 3, lid 3, letter b jo artikel 3 lid 9 van de Wet op de omzetbelasting 1968, maar de BTW op de investering ter zake van het gehuurde niet in aftrek kan brengen, zal verhuurder deze niet-verrekenbare BTW onderbouwen met behulp van een verklaring van een externe registeraccountant in geval van de verhuur van een door verhuurder verbouwd pand dan wel door middel van een door verhuurder aan huurder te overhandigen notariële akte van levering in geval van de verhuur van een door verhuurder verworven pand dan wel van een notariële akte van levering of verklaring van een externe registeraccount in geval van verwerving van de economische eigendom van het pand. Huurder zal de niet-verrekenbare BTW binnen een termijn van Aantal maanden na ontvangst van deze verklaring dan wel van deze akte geheel of gedeeltelijk vergoeden, een en ander ongeacht of de vergoeding in één keer dan wel gefaseerd in nader door huurder te bepalen termijnen wordt betaald.~~
- 3.3. — ~~Indien de vaststelling van de door verhuurder verschuldigde omzetbelasting door de Belastingdienst verschilt van het bedrag dat is vermeld in de verklaring van de externe registeraccountant van verhuurder dan wel van de notariële akte van levering, is de vaststelling door de Belastingdienst doorslaggevend en zal zo spoedig mogelijk een verrekening van het teveel c.q. te weinig door huurder betaalde bedrag plaatsvinden. Indien de Belastingdienst aan verhuurder een teruggaaf omzetbelasting heeft verleend, is verhuurder aan huurder over het aldus terugontvangen bedrag de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 lid 1 BW verschuldigd. Deze wettelijke rente wordt berekend vanaf de datum van teruggaaf door de Belastingdienst aan verhuurder tot de datum van algehele voldoening aan huurder. Onder de datum van teruggaaf wordt in dit verband verstaan (mede) de datum waarop het van de Belastingdienst terugontvangen bedrag in de boeken c.q. administratie van verhuurder is gecrediteerd. Indien de teruggaaf BTW aan verhuurder wordt verleend na het einde van de huurovereenkomst, laat dit de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder krachtens dit artikel onverlet.~~

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

- ~~3.4. Verhuurder verplicht zich jegens huurder om tijdig en volledig inzicht te geven in de aan de Belastingdienst te betalen en/of de van de Belastingdienst terugontvangen bedragen die verhuurder uit hoofde van de leden 3.1 tot en met 3.3 van dit artikel aan omzetbelasting verschuldigd is respectievelijk waartoe verhuurder op grond van dezelfde bepalingen gerechtigd is.~~
- ~~3.5. Huurder is gerechtigd, voor zijn rekening, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst alsmede gedurende een periode van 5 jaar na het eindigen van de huurovereenkomst de door verhuurder te verstrekken opgave door een (externe) deskundige te doen controleren.~~
4. De jaarhuurprijs en de additionele vergoedingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel zullen bij vooruitbetaling in vier termijnen per jaar worden voldaan op rekeningnummer [REDACTED] [REDACTED] ten name van [REDACTED]. De termijnbedragen zullen vervallen op 15 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober van ieder jaar. In afwijking van het voorgaande zal de jaarhuurprijs, indien deze minder bedraagt dan ~~€ 10.000, vooraf per 15 januari worden betaald.~~

Indien de huur en verhuur ingaat op een ander tijdstip dan 1 januari van enig jaar, zal de eerste betaling betrekking hebben op de periode lopende vanaf de ingangsdatum tot aan de eerstvolgende termijn. Deze betaling zal op basis van het aantal daadwerkelijk gehuurde dagen plaatsvinden binnen 15 dagen na ontvangst van een deugdelijke, naar kosten uitgesplitste, factuur doch niet eerder dan de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

#### **Artikel 5 Huurprijsindexering**

1. De huurprijs zal jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2013, worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdbasis vastgesteld. De geïndexeerde huurprijs zal behoudens het bepaalde in lid 2 van dit artikel, bestaan uit de laatst geldende huurprijs, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan de teller gelijk is aan het maandprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het CBS zal worden vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de huurprijs wordt geïndexeerd, en de noemer gelijk is aan het bovengenoemde maandprijsindexcijfer, zoals dit is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar.
2. De in lid 1 van dit artikel vermelde huurprijsindexering wordt in geval van verhoging als volgt beperkt:
  - indien de factor kleiner is dan of gelijk is aan 3% wordt de factor ongewijzigd toegepast;
  - indien de factor groter is dan 3% maar kleiner is dan of gelijk is aan 4% wordt de aanpassingsfactor: 3% + 75% van het meerdere boven 3%;

Paraaf verhuurder: [REDACTED]

Paraaf huurder: [REDACTED]



- indien de factor groter is dan 4% maar kleiner is dan of gelijk is aan 6% wordt de aanpassingsfactor: 3,75% + 50% van het meerdere boven 4%;
  - indien de factor groter is dan 6% wordt de aanpassingsfactor: 4,75%.
3. Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk 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.

#### **Artikel 6 Niet tijdige beschikbaarheid**

1. ~~Indien het gehuurde niet op de in artikel 3 genoemde ingangsdatum door verhuurder aan huurder ter beschikking wordt gesteld, onder andere doordat het gehuurde dan wel de in artikel 10 lid 1 genoemde en door verhuurder aan te brengen voorzieningen in, aan of op het gehuurde niet tijdig gereed is c.q. zijn gekomen of de vorige huurder/gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd c.q. heeft opgeleverd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege (nog) niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde aan hem alsnog in de overeengekomen staat ter beschikking wordt gesteld geen huur, geen additionele vergoedingen en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd.~~
2. ~~In het geval van niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde zoals in lid 1 van dit artikel omschreven, zullen de overeengekomen en in artikel 3 vastgelegde ingangs- en einddatum dienovereenkomstig opschuiven, met dien verstande dat huurder gerechtigd is om vast te houden aan de oorspronkelijke einddatum. Huurder zal verhuurder in het geval van niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde schriftelijk berichten of aan de oorspronkelijke einddatum wordt vastgehouden. De datum, waarop de huurprijs voor het eerst zal worden geïndexeerd, zal opschuiven naar de 1 januari datum volgend op de datum waarop het gehuurde ter beschikking wordt gesteld. Op laatstgenoemde datum geldt de in artikel 4 lid 1 vastgelegde en niet geïndexeerde, aanvangshuurprijs.~~
3. ~~Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is verhuurder aansprakelijk voor alle uit de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, indien de latere terbeschikkingstelling wordt veroorzaakt door een tekortkoming door of vanwege verhuurder. Een aanspraak tot schadevergoeding laat onverlet de bevoegdheid van huurder om de huurovereenkomst op de voet van artikel 22 te ontbinden.~~

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder:

## **Artikel 7 Bestemming en gebruik**

1. Huurder is gerechtigd het gehuurde te gebruiken als kantoorruimte en parkeerplaatsen c.a. Verhuurder staat er voor in dat de bestemming van het gehuurde bij aanvang en gedurende de looptijd van de huurovereenkomst in overeenstemming is met het op het gehuurde rustende bestemmingsplan.
2. Het is huurder, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel niet toegestaan om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, de uit deze huurovereenkomst voortvloeiende rechtsverhouding geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen. Verhuurder zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
3. Het is huurder toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur en/of in gebruik af te staan. Huurder stelt verhuurder schriftelijk per aangetekende brief van zijn voornemen daartoe in kennis. Indien verhuurder binnen twee weken na dagtekening van deze aangetekende brief hetzij te kennen heeft gegeven geen bezwaar te hebben, hetzij geen uitsluitel heeft gegeven, is huurder bevoegd tot gehele of gedeeltelijke onderhuur of ingebruikgeving van het gehuurde aan derden en geldt dat verhuurder geen bezwaren heeft. Indien verhuurder wel tegen het voornemen van huurder bezwaar maakt, zal hij zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
4. Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de gebruiker van het gehuurde, niet zijnde huurder wordt verzelfstandigd, heeft huurder, in afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, het recht de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de alsdan verzelfstandigde gebruiker zonder wijziging van de overige voorwaarden van de huurovereenkomst. Verhuurder zal in dat geval van de verzelfstandigde gebruiker, en tevens opvolgend huurder, een zekerheidsstelling ontvangen in de vorm van een bankgarantie ten bedrage van 3 maanden huur en kosten voor bijkomende leveringen en diensten, tenzij de wet, regelgeving of het besluit waarbij de gebruiker van het gehuurde is verzelfstandigd anders mocht bepalen.
5. Het is huurder niet toegestaan het in gebruik zijnde vloeroppervlak hoger te belasten dan voor het gehuurde gemiddeld bouwtechnisch toelaatbaar is: 350 kg/m<sup>2</sup>. ~~Op de volgende plaatsen in het gehuurde is een hogere belasting toegestaan: .....~~ : #### kg/m<sup>2</sup>.
6. Het is huurder niet toegestaan bij het gebruik van het gehuurde hinder of overlast te veroorzaken.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder:



7. Huurder zal op zijn kosten zorgdragen voor het verkrijgen en behouden van eventuele voor de uitoefening van zijn bedrijf en/of beroep of dat van de gebruiker van het gehuurde benodigde vergunningen en/of ontheffingen. Voor zover nodig zal verhuurder zijn volledige en onvoorwaardelijke medewerking verlenen aan het verkrijgen en behouden van bedoelde vergunningen en/of ontheffingen.
- 7.1 Verhuurder zal op zijn kosten zorgdragen voor het verkrijgen en behouden van eventuele aan de staat van het gehuurde, zoals omschreven in de kwalitatieve en technische omschrijving (Bijlage II en VI), gerelateerde vergunningen.

#### **Artikel 8 Terbeschikkingstelling en wederoplevering**

1. Bij de terbeschikkingstelling van het gehuurde door verhuurder aan huurder bij aanvang van de huurovereenkomst zullen partijen een beschrijving opstellen en ondertekenen (Bijlage II en VI). In deze beschrijving wordt de toestand waarin het gehuurde zich bevindt omschreven. Eventuele door verhuurder overeenkomstig artikel 10 lid 1 aangebrachte voorzieningen in, aan of op het gehuurde zijn op een separaat door verhuurder en huurder ondertekend overzicht (Bijlage VII) weergegeven.
2. Bij de wederoplevering door huurder aan verhuurder van het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst zullen partijen een proces-verbaal van wederoplevering opstellen en ondertekenen.
3. Huurder is verplicht de uit de beschrijving en het proces-verbaal van wederoplevering blijkende verschillen ongedaan te maken, met uitzondering van de geoorloofde voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen als bedoeld in de artikelen 7:215 en 7:216 BW en hetgeen daaromtrent aanvullend in artikel 9 is bepaald, alsmede met uitzondering van hetgeen door normale slijtage en/of veroudering van het gehuurde teniet is gegaan of beschadigd.

#### **Artikel 9 Voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen door huurder**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 BW is huurder gerechtigd om voorafgaande aan de daadwerkelijke ingebruikname van het gehuurde alsmede gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, op zijn kosten de door hem noodzakelijk geachte voorzieningen in, aan of op het gehuurde te treffen. Onder deze voorzieningen worden in ieder geval verstaan het inbouwpakket, bestaande uit:
  - niet van toepassing
2. Huurder is voorts bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen, die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden en verwijderd. Tot deze veranderingen en/of toevoegingen als bedoeld in dit artikellid behoren, onder meer, veranderingen en/of toevoegingen aan het in lid 1 van dit artikel genoemde inbouwpakket.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

3. Huurder is onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 leden 3 en 4 BW gerechtigd om zowel bij aanvang van als gedurende de looptijd van de huurovereenkomst op zijn kosten, na schriftelijke toestemming van verhuurder, alle door hem noodzakelijk geachte veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen. Verhuurder zal zijn toestemming slechts op zwaarwichtige gronden onthouden.
4. Onder veranderingen en/of toevoegingen als in lid 3 van dit artikel bedoeld worden, behalve die veranderingen en/of toevoegingen die voor een doelmatig gebruik van het gehuurde noodzakelijk zijn, mede verstaan (i) die veranderingen en/of toevoegingen die op grond van door of vanwege de overheid gestelde of te stellen eisen moeten worden aangebracht of anderszins uit hoofde van vergunningen en/of ontheffingen benodigd zijn voor de uitoefening van het bedrijf en/of beroep van huurder dan wel van de gebruiker van het gehuurde vereist zijn en (ii) de door huurder in, aan of op het gehuurde aan te brengen naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames. Huurder zal bij het aanbrengen van de naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames een redelijke verhouding in aanmerking nemen tussen het gehuurde en de omvang van de voor het gehuurde bestemde naamsaanduiding, verwijzingen en reclames.
5. Bij het aanbrengen van de voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen zal huurder de ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen in acht nemen, zorgdragen voor de verkrijging van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen, alsmede erop toezien dat de werkzaamheden door een te goeder naam en faam bekend staande onderneming worden uitgevoerd.
6. Het onderhoud van en/of het verhelpen van eventuele gebreken aan de door huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van huurder, met uitzondering van onderhoud en/of gebreken die het gevolg zijn van een tekortkoming van verhuurder om gebreken zoals in deze huurovereenkomst en in de wet omschreven, te verhelpen.
7. Huurder is bij het einde van de huurovereenkomst niet verplicht tot ongedaanmaking van de door hem op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk en schriftelijk een verplichting tot ongedaanmaking, per categorie en/of per type voorziening, verandering en/of toevoeging heeft bedongen dan wel een dergelijke verplichting door de rechter in een machtigingsprocedure ex artikel 7:215 BW is opgelegd. Een verplichting tot ongedaanmaking kan niet worden bedongen voor de veranderingen en/of toevoegingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel en/of 7:215 lid 1 BW.

Paraaf verhuurder: 

Paraaf huurder: 



8. Huurder heeft het recht alle door hem in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen die aan het einde van de huur niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, aan een opvolgend huurder over te doen en/of te verkopen. Overdracht en/of verkoop leidt er toe dat huurder ter zake van de (weder)oplevering van deze voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen jegens verhuurder volledig en finaal is gekweten. Verhuurder vrijwaart huurder voor alle aanspraken van de opvolgend huurder ter zake.

**Artikel 10 Voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen door verhuurder**

1. ~~Door en voor rekening en risico van verhuurder worden de in Bijlage VII omschreven voorzieningen in, aan of op het gehuurde aangebracht, welke voorzieningen bij aanvang van de huurovereenkomst ten genoegen van huurder door verhuurder worden opgeleverd. Verhuurder zal ervoor zorg dragen dat op uiterlijk Datum de in Bijlage VII omschreven voorzieningen voor huurder beschikbaar zijn. Het onderhoud van en/of het verhelpen van eventuele gebreken aan de door verhuurder aangebrachte voorzieningen komt voor rekening en risico van verhuurder.~~
2. Veranderingen en/of toevoegingen door verhuurder aan, in of op de bij aanvang van de huur aanwezige gemeenschappelijke ruimten, centrale voorzieningen en/of voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten behoeven de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder. Huurder zal deze toestemming niet anders dan op redelijke gronden onthouden. Huurder kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in dit artikellid genoemde veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van verhuurder.
3. De plaatsing van antennes, beveiligingsinstallaties en dergelijke in, op of aan het gehuurde door verhuurder behoeft de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder. Huurder zal deze toestemming niet anders dan op redelijke gronden onthouden. Huurder kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in dit artikellid genoemde veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van verhuurder.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



4. Het is verhuurder toegestaan, na voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder, in, aan of op het gehuurde respectievelijk het gebouw/complex object waarvan het gehuurde deel uitmaakt, naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames aan te brengen. Huurder zal zijn toestemming alleen weigeren indien zijn bedrijfsvoering dan wel de bedrijfsvoering van de gebruiker van het gehuurde in ernstige mate wordt dan wel kan worden geschaad. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in dit artikellid genoemde naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames komt voor rekening en risico van verhuurder. Huurder en verhuurder zullen bij het aanbrengen van de in dit artikellid genoemde veranderingen en/of toevoegingen een redelijke verhouding in aanmerking nemen tussen het gehuurde en de omvang van de voor het gehuurde bestemde naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames.

#### **Artikel 11 Gebreken**

1. Het gehuurde dient bij aanvang en gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst te voldoen aan de technische en kwalitatieve omschrijving, zoals omschreven en opgenomen in Bijlage II en VI. Tevens dient het gehuurde, onverminderd het bepaalde in andere artikelen van deze overeenkomst, te voldoen aan de wettelijke eisen inzake brandveiligheid, waartoe verhuurder op zijn kosten de nodige aanpassingen en/of voorzieningen in, aan of op het gehuurde aanbrengt. Het niet dan wel in beperkte of onvoldoende mate voldoen aan de technische en kwalitatieve omschrijving en/of de wettelijke voorschriften inzake brandveiligheid levert een gebrek in de zin van de wet op.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is verhuurder aansprakelijk voor alle directe en indirecte gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken, die bij dan wel na aanvang van deze huurovereenkomst ontstaan dan wel reeds zijn ontstaan. In dit verband wordt als gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, onder meer, aangemerkt het niet of onvoldoende verrichten van onderhoud aan respectievelijk het niet of onvoldoende herstellen en/of vernieuwen van:
- a. constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels (met uitzondering van ruiten);
  - b. trappen, traptreden, leidingen, rioleringen, afvoeren, vetvangputten, goten, schoorstenen, ventilatiekanalen, buitenkozijnen, e.d.;
  - c. installaties, zoals lift-, centrale verwarmings- en hydrofoor-, brandmeld-, ontruimings-, automatische deurinstallaties en de vaste elektrische installaties, het opheffen van storingen en periodieke en incidentele keuringen daaronder begrepen;
  - d. buitenschilderwerk, en
  - e. de door verhuurder op grond van artikel 10 in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:





3. Indien huurder gebreken als genoemd in dit artikel aan het gehuurde ontdekt, zal hij verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis stellen. Verhuurder zal daarop onverwijld al die maatregelen treffen die noodzakelijk zijn om het gebrek te verhelpen. Blijft verhuurder daarmee in gebreke, dan geldt onverkort het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW. In aanvulling daarop komen partijen reeds nu voor alsdan overeen dat huurder in dat geval gerechtigd is een toeslag van 2% over de redelijke kosten verband houdende met het verhelpen van het gebrek bij verhuurder in rekening te brengen, onverminderd de aanspraken die huurder uit hoofde van de wet dan wel deze huurovereenkomst heeft. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

#### **Artikel 12 Milieubepalingen**

1. ~~Verhuurder verklaart dat de bodem van het gehuurde (inclusief het grondwater) niet is verontreinigd. Indien niettemin gedurende de looptijd van de huurovereenkomst en/of na de overeengekomen huurperiode, een eventuele ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW daaronder begrepen, van enige (bodem)verontreiniging blijkt, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van verhuurder, tenzij verhuurder bewijst dat de (bodem)verontreiniging aan de schuld van huurder is te wijten. Verhuurder vrijwaart huurder tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van (sanerings)maatregelen, alsmede tegen aanspraken van derden. De aanwezigheid van (bodem)verontreiniging levert een gebrek in de zin van de wet op.~~
2. ~~Van (bodem)verontreiniging als bedoeld in lid 1 van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gehuurde concentraties aan schadelijke stoffen bevinden die de vigerende wettelijke normen, normen volgend uit de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen, in relatie tot de bestemming van het gehuurde overschrijden. De omstandigheid dat ter zake van de (bodem)verontreiniging door het bevoegde gezag geen saneringsmaatregelen zijn of worden getroffen, neemt de kwalificatie (bodem)verontreiniging en de gevolgen daarvan niet weg.~~

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:

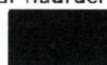


3. ~~Verhuurder stelt het gehuurde asbestschoon, zoals bedoeld in de Regeling Asbestbeleid Rijksgebouwendienst (Staatsecurant 30 november 2000, nr. 233) aan huurder ter beschikking. Verhuurder laat daartoe, op zijn kosten en voorafgaand aan de ondertekening van deze huurovereenkomst een volledige asbestinventarisatie uitvoeren conform de SC 540. Deze inventarisatie dient tevens een risicoclassificatie te bevatten van asbesthoudende elementen in een niet-sloop situatie conform de BRL 5052. De inventarisatie dient door een geclassificeerd bureau te worden uitgevoerd conform het vigerend Rijksgebouwendienst format; de rapportage betreffende de inventarisatie zal door verhuurder voor aanvang van de huurovereenkomst aan huurder ter hand worden gesteld. Het vorenstaande is niet vereist indien de bouw van het gehuurde aantoonbaar na 1994 is gestart. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst en/of na de overeengekomen huurperiode, een eventuele ontruimingsbescherming daaronder begrepen, van enige asbestverontreiniging blijkt, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van verhuurder. Verhuurder vrijwaart huurder tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen alsmede tegen aanspraken van derden. De aanwezigheid van asbestverontreiniging levert een gebrek in de zin van de wet op.~~
4. ~~Verhuurder heeft jegens huurder ter voorkoming van legionellabesmetting en/of legionellaverontreiniging de verplichtingen zoals die voortvloeien uit de wet, waaronder uitdrukkelijk ook de arbo-regelgeving. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van die verplichtingen zijn voor rekening van verhuurder. Indien na het sluiten van deze huurovereenkomst wetgeving op het gebied van legionella van kracht wordt die andere verplichtingen op verhuurder legt, is deze wetgeving aanvullend van kracht. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst en/of na de overeengekomen huurperiode, een eventuele ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW daaronder begrepen, van enige legionellabesmetting en/of verontreiniging blijkt, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van verhuurder, tenzij verhuurder bewijst dat de legionella-besmetting en/of verontreiniging aan de schuld van huurder is te wijten. Verhuurder vrijwaart huurder tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen, alsmede tegen aanspraken van derden. De aanwezigheid van legionellabesmetting en/of verontreiniging levert een gebrek op in de zin van de wet.~~
5. ~~Verhuurder verstrekt op zijn kosten en voorafgaand aan de ondertekening van deze huurovereenkomst (kopie van) een geldig energieprestatiecertificaat, tenzij een energieprestatiecertificaat op grond van de geldende regelgeving niet vereist is of aan de certificatieplicht voldaan kan worden op de wijze zoals is omschreven in de regelgeving. Verhuurder hangt het energieprestatiecertificaat op een voor publiek duidelijk zichtbare plaats in het gebouw indien dit op grond van de regelgeving is voorgeschreven.~~

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder:





- 5.1. ~~Het energieprestatiecertificaat als genoemd in lid 5 van dit artikel, dient te voldoen aan de eisen die de regelgeving daaraan stelt en dient te zijn afgegeven door een gecertificeerde adviseur als bedoeld in BRL 9500, delen 1 en 3"~~
- 5.2. ~~In het geval het gehuurde volgens het Bouwbesluit 2003 de hoofdgebruiksfunctie kantoor heeft en de looptijd tenminste 5 jaar bedraagt verklaart verhuurder dat het gehuurde bij aanvang en gedurende de looptijd van de huur minimaal en aantoonbaar voldoet aan de eisen ter verkrijging van het Energielabel Gebouw C. Verhuurder verstrekt daartoe voor ondertekening van de huurovereenkomst een (afschrift van) een geldig Energielabel Gebouw als genoemd in lid 5 van dit artikel welk document als Bijlage X bij de huurovereenkomst wordt gevoegd. Indien op enig moment na aanvang van de huur blijkt dat het gehuurde niet voldoet aan de eisen ter verkrijging van het Energielabel Gebouw C dan levert dit een gebrek in de zin van de wet op. Indien verhuurder additionele werkzaamheden moet verrichten om het gehuurde te laten voldoen aan de eisen ter verkrijging van het Energielabel Gebouw C komen de kosten daarvan voor zijn rekening.~~
- 5.3. ~~In het geval het gehuurde volgens het Bouwbesluit 2003 de hoofdgebruiksfunctie kantoor heeft en de looptijd tenminste 5 jaar bedraagt en blijkens het door verhuurder verstrekte Energielabel Gebouw het gehuurde ten tijde van de aanvang van de huur een Energielabel Gebouw D of lager heeft geldt het volgende. Verhuurder overlegt voor ondertekening van de huurovereenkomst een EPA maatwerkadvies van maximaal 2 jaren oud inclusief een lijst van door en voor rekening van verhuurder te treffen maatregelen ter verbetering van de energieprestaties van het gehuurde. De hiervoor aangegeven stukken worden als Bijlage XI bij de huurovereenkomst gevoegd. De verbetering omvat twee labelstappen indien het gehuurde ten tijde van de aanvang van de huur een Energielabel Gebouw E of lager heeft of één labelstap indien het gehuurde ten tijde van de aanvang van de huur een Energielabel Gebouw D heeft. De noodzakelijke maatregelen zullen door verhuurder worden uitgevoerd binnen 24 maanden na aanvang van de huurovereenkomst waarna verhuurder het schriftelijk bewijs dat aan het hierboven geeiste niveau is voldaan binnen 4 weken aan huurder ter hand zal stellen. Indien aan het geeiste niveau en de terhandstelling van het schriftelijk bewijs niet wordt voldaan levert dit een gebrek in de zin van de wet op.~~
6. ~~Indien huurder gebreken als genoemd in dit artikel aan het gehuurde ontdekt, stelt hij verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis. Verhuurder treft daarop onverwijld al die maatregelen die noodzakelijk zijn om het gebrek te verhelpen. Blijft verhuurder daarmee in gebreke, dan geldt onverkort het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW. In aanvulling daarop komen partijen reeds nu voor alsdan overeen dat huurder in dat geval gerechtigd is een toeslag van 2 % over de redelijke kosten verband houdende met het verhelpen van het gebrek bij verhuurder in rekening te brengen, onverminderd de aanspraken die huurder uit hoofde van de wet dan wel deze huurovereenkomst heeft. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.~~

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

### **Artikel 13 Kleine herstellingen**

1. Kleine herstellingen in de zin van artikel 7:217 BW worden niet als gebreken in de zin van de wet aangemerkt. Tot de kleine herstellingen behoren de activiteiten zoals opgesomd in de bijlage bij het Besluit kleine herstellingen (Besluit van 8 april 2003, Staatsblad 2003, nr. 168) met uitzondering van de activiteiten zoals vermeld onder letter i, 3<sup>e</sup> liggende streepje; letter l, 1<sup>e</sup> en 9<sup>e</sup> liggende streepje en letter m.
2. Voor kleine herstellingen, die nodig zijn geworden door een tekortkoming van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken zoals in deze huurovereenkomst en in de wet omschreven, is verhuurder aansprakelijk.

### **Artikel 14 Onderhoud, instandhouding en renovatie**

1. Indien verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het gehuurde dan wel aan, in of op de gemeenschappelijke ruimten, centrale voorzieningen of voor het algemeen gebruik bestemde faciliteiten onderhoud, herstel, vervanging of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal verhuurder omtrent de duur, het tijdstip van de uitvoering van deze werkzaamheden, de wijze waarop en de mate waarin deze werkzaamheden overlast veroorzaken aan huurder en/of aan de gebruiker van het gehuurde en de maatregelen die verhuurder daartegen zal treffen, vooraf overleg met huurder voeren. Verhuurder zal zich bij de uitvoering van de in dit artikellid genoemde werkzaamheden de kenbare belangen van huurder en/of van de gebruiker van het gehuurde aantrekken.
2. De in het vorige lid omschreven (overleg)verplichting voor verhuurder geldt ook voor de uitvoering van onderhoud, herstel, vervanging of andere werkzaamheden aan, in of op een niet door huurder gehuurd onderdeel van het gebouw en/of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
3. Indien verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde of een deel daarvan zal hij huurder voorafgaand aan de renovatie een redelijk renovatievoorstel doen. Verhuurder zal in dit voorstel ingaan op de duur, het tijdstip van uitvoering van de renovatiewerkzaamheden, de wijze waarop en de mate waarin de voorgenomen renovatie aan huurder en/of aan de gebruiker van het gehuurde overlast veroorzaakt en de maatregelen die verhuurder daartegen zal nemen. Verhuurder zal zich bij de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden de kenbare belangen van huurder en/of van de gebruiker van het gehuurde aantrekken.

Paraaf verhuurder

Paraaf h