

Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Wob

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer.

Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker meedeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.
5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de

informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.

6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:

- a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
- b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
- c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:

- a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
- b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
- c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
- d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.

2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

- a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
- b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
- d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
- e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
- f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
- g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.

4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang

Artikel 11

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.

2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen

herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.

4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Bijlage 2 – Inventarislijst

Nr.	Document	Beoordeling	Wob	Afzender	Ontvanger
1.	Afstoot CBS-complex	10.2.e.	Deels openbaar	Rgd	RVOB
2.	Huurcontract gemeente Heerlen	10.2.b. 10.2.e.	Deels openbaar	RVOB/ Rgd	Gemeente Heerlen
3.	Plan van Aanpak	10.2.e.	Deels openbaar	RVOB/Rgd	RVOB
4.	Vastgoedbeschermings-overeenkomst	10.2.e.	Deels openbaar	RVOB/ Rgd	Gebruiker
5.	Notitie CBS-gebouw gemeente Heerlen	10.2.e. 11.1.	Deels openbaar	RVOB	Stas
6.	Mail NN	10.2.b. 10.2.e. 11.1	Niet openbaar	NN	Min
7.	Afstoot CBS-Heerlen	10.2.b. 10.2.e. 11.1	Deels openbaar	Rgd	Rgd
8.	Brief Rgd aan RVOB	10.2.b. 10.2.e.	Deels openbaar	Rgd	RVOB
9.	Notitie CBS Heerlen	10.2.b. 10.2.e. 11.1.	Deels openbaar	RVOB	Stas
10.	Offerte Kloosterweg 1	10.2.b. 11.1.	Niet openbaar	NN	RVOB
11.	Overtolligstelling CBS-complex – Kloosterweg 1	10.2.b. 10.2.e.	Deels openbaar	Rgd	RVOB
12.	Notitie CBS-Heerlen	10.2.b. 10.2.e. 11.1.	Deels openbaar	RVOB	Stas
13.	Aanvullende nota DG	10.2.b. 10.2.e. 11.1	Deels openbaar	Rgd	DG
14.	Nota Staatssecretaris	10.2.b. 10.2.e. 11.1.	Deels openbaar	RVOB	Stas
15.	Nota verkoop en terughuur	10.2.b. 10.2.e. 11.1.	Deels openbaar	Rgd	Rgd
16.	Nota minister	10.2.b. 10.2.e. 11.1.	Deels openbaar	Rgd	Min.
17.	Overtolligstelling ON-gebouw en mijnmonument	10.2.e.	Deels openbaar	Rgd	RVOB
18.	Huurovereenkomst Kw 1A	10.2.b. 10.2.e.	Deels openbaar	Rgd	Huurder
19.	Huurovereenkomst Kw 1	10.2.b. 10.2.e.	Deels openbaar	Rgd	Huurder
20.	Leveringsacte		Openbaar	notaris	RVOB
21.	Beoordelen taxatie	10.2.b. 10.2.e.	Niet openbaar	RVOB	RVOB
22.	Taxatierapport	10.2.b. 10.2.e.	Niet openbaar	NN	RVOB
23.	Mail raadsbesluit Heerlen	10.2.e.	Deels openbaar	Heerlen	Rgd
24.	Huurprijsherziening Kw 1 en Kw-1a	10.2.b. 10.2.e.	Deels openbaar	Huurder	Rgd

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop



Rijksgebouwendienst
*Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer*

> Retouradres Postbus 2025 5600 CA Eindhoven

Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf
Regionale directie Zuid

Postbus 2222
4800 CE Breda

RVOB Dir. Vastgoed Regio Zuid

Rel.Nr. : 127269 Datum ontv. : 21.01.2010

ZaakNr. : 105006461

Behandelaar :



101022625401

Datum 19 januari 2010
Betreft Afstoot complex Kloosterweg 1 Heerlen

Rijksgebouwendienst

Directie Vastgoed
Projectontwikkeling

Keizersgracht 5
Postbus 2025
5600 CA Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon

@minvrom.nl

Kenmerk

D2010125013

Kopie aan

Geachte heer [REDACTED],

Zoals bekend heeft het CBS in september 2009 het complex aan de Kloosterweg 1 in Heerlen verruild voor de naastgelegen nieuwbouw. Hierdoor is in het complex een leegstand van ca 36.000 m2 bvo ontstaan.

De Belastingdienst Centrale Invoer heeft in het complex nog een drietal vleugels, ca 7.000 m2 bvo, in gebruik. Deze huisvesting is via een tunnel verbonden met het naast het complex gelegen ON-gebouw (ca 4.000 m2 bvo).

Als gevolg van de omvangrijke leegstand - waaraan door rijksdiensten geen invulling kan worden gegeven - en op basis van een financiële analyse heeft de Rijksgebouwendienst (Rgd) een principe besluit genomen tot afstoot van het complex.

Afstoot kan niet zonder meer plaatsvinden door een aantal complicerende factoren:

- het complex is nog gedeeltelijk in gebruik bij de Belastingdienst;
- op het terrein bevinden zich monumenten die niet afgestoten mogen worden. Het ON-gebouw (categorie 1 monument) en de beide Mijmonumenten (monumenten met erfgoedfunctie (MEF's));
- de grote omvang van het complex in relatie tot de Heerlense markt (overmaat).

Zowel gedeeltelijke als volledige afstoot behoort voor de Rgd tot de mogelijkheden. Om tot een juiste afstootstrategie te komen dienen een aantal zaken onderzocht te worden:

- de toekomstige (her)bestemmingsmogelijkheden van het gebouw;
- de toekomstige (her)huisvestingsmogelijkheden van en voor de Belastingdienst;
- de consequenties van afstoot voor de op het terrein gelegen monumenten;
- op welke wijze de verkoopopbrengst kan worden gemaximaliseerd.

De leegstand in het CBS-gebouw is niet alleen een probleem van de Rgd. Het risico van een leeg en verpauperend CBS-complex tussen een nieuw stationsgebied en een nieuw CBS-gebouw (en de uitstraling daarvan op het gebied) raakt ook de gemeente Heerlen. De gemeente beaamt dat, en heeft ook aangegeven mee te willen denken aan een oplossing.

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed
Projectontwikkeling

Datum
19 januari 2010

Kenmerk
D2010125013

Gezien de bijzondere en complexe situatie kan niet zonder meer worden overgegaan tot overtolligstelling van het complex aan het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB).

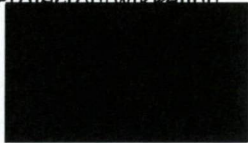

Zoals besproken tijdens het overleg tussen RVOB en Rgd, d.d. 15 december 2009, heeft het in dit geval de voorkeur een projectgroep op te richten waarin het RVOB en de Rgd beide zijn vertegenwoordigd. Binnen dit projectteam dient vervolgens een plan van aanpak gemaakt en uitgevoerd te worden om te komen tot een afstootstrategie en uiteindelijke overtolligheidstelling en daadwerkelijke afstoot.

Daarnaast wil de Rgd met u overleggen op welke wijze er voor de korte/middenlange termijn het beste vorm kan worden gegeven aan het leegstandsbeheer van het complex zodat er bij materiele overdracht geen discussie ontstaat over de voorwaarden en invulling.

Beide trajecten wil de Rgd graag op korte termijn met u opstarten.

Graag hoor ik van u wie wij namens het RVOB kunnen benaderen om deze trajecten op te starten.

Hoogachtend,
hoofd Projectontwikkeling

**RVOB Dir. Vastgoed Regio Zuid**

Rel.Nr.: 131042 Datum ontv.: 22.03.2010

ZaakNr.: 107028202

Behandelaar: [REDACTED]



101023274501

**STANDAARD EXTERNE VERHUURVOORWAARDEN
RIJKSGEBOUWENDIENST/ RIJKSVASTGOED- EN
ONTWIKKELINGSBEDRIJF, DIRECTIE VASTGOED (SEVR)****Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid**Stationsplein 3
4811 BB Breda
Postbus 2222
4800 CE Breda
Nederland
www.rvob.nl**Datum**
1 maart 2010**Contractnummer**
0435.0004.001

De ondergetekenden:

1a. de Staat der Nederlanden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED], hoofd afdeling Beheer van de Regionale Directie Zuid van
het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed te Breda, op grond
van het Organisatie- en mandaatbesluit Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf,
Directie Vastgoed van 1 juli 2009, kenmerk DMN 2009/336 (Staatscourant 22 juli
2009, nr. 11060), rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de
Minister van Financiën, hierna ook te noemen

1b. de [REDACTED], hoofd Assetmanagement van de Directie
Vastgoed van de Rijksgebouwendienst, hiertoe gemachtigd door de Directeur-
Generaal van de Rijksgebouwendienst op grond van de Regeling mandaat,
volmacht en machtiging Rijksgebouwendienst 2003 (Stcrt. 29 september 2003, nr.
187), voor wat betreft de artikelen 11 tot en met 13, 15 tot en met 18, 20 en 21
van deze huurovereenkomst;

en

2. de gemeente Heerlen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer
[REDACTED] hoofd afdeling Welzijn;

hierna te noemen: "de huurder";

komen het volgende overeen:

verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt 15 parkeerplaatsen op het
parkeerterrein van het voormalige CBS-gebouw gelegen aan de Kloosterweg 1 te
Heerlen;

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

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 de 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 15 parkeerplaatsen gelegen op het bovendeck van het parkeerterrein van het voormalige CBS-gebouw aan de Kloosterweg 1 te Heerlen, hierna te noemen "het gehuurde", een en ander zoals aangegeven op de aangehechte tekening.



Er is sprake van 'vrij' parkeren, dat wil zeggen de parkeerplaatsen worden niet nader toegewezen.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

2. Het gehuurde bevindt zich op of is onderdeel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie R, nummer 1839, een en ander zoals aangegeven op de kadastrale tekening.

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 3. Duur huurovereenkomst

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op 1 maart 2010;
2. Opzegging van deze huurovereenkomst door huurder of verhuurder geschiedt bij aangetekend schrijven, met inachtneming van een opzegtermijn van 2 maanden;
3. Indien huurder na het einde van de huurovereenkomst in het bezit is gebleven van het gehuurde, ontstaat dientengevolge geen nieuwe huurovereenkomst.

Artikel 4. Tijdelijke karakter van de verhuring

1. De Staat is eigenaar van het voormalige CBS-kantorencomplex aan de Kloosterweg 1 te Heerlen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en ontwikkelt thans plannen om het complex op termijn een nieuwe bestemming te geven. Het is op dit moment niet bekend, binnen welke termijn de nieuwe functies gerealiseerd zullen gaan worden, doch houdt de Staat rekening met de mogelijkheid dat de realisatie van de nieuwe functies ook op een relatief korte termijn mogelijk en/of geboden zal zijn. Ook indien met de realisatie van deze functies – al dan niet geheel of gedeeltelijk – langere tijd gemoeid zou gaan, is het niet toegestaan om het complex c.a. op basis van langlopende huurovereenkomsten met derden te exploiteren. De Staat acht het immers van groot belang om over het complex te kunnen beschikken, zodra hij dit verlangt. De verhuur van gedeelten van het CBS-complex heeft zodoende een tijdelijk karakter.
2. Bij het aangaan van deze huurovereenkomst vergewist de huurder zich ervan dat het in casu gaat om een tijdelijke situatie. De huurder erkent kortom dat hij zich er volledig van bewust is dat zijn gebruiksrecht een tijdelijk karakter heeft en dat hij niet kan en mag rekenen op een langdurige beschikking over de in gebruik gegeven zaak.
3. De Staat zal voor afloop van de huurperiode onderzoeken of continuering van het gebruik na afloop van de huurperiode mogelijk is. De huurder kan geen rechten ontleen aan enig onderzoek dat door de Staat verricht wordt op dit vlak en/of aan een ontwikkelingsvisie voor de locatie.
4. Bovendien geldt voor de huurder dat het, gelet op de tijdelijke aard en het aflopende karakter van de huursituatie, voor eigen rekening en risico komt wanneer de huurder in het terrein en/of de opstallen wezenlijke investeringen pleegt in verband met het gebruik. De door huurder aangebrachte wijzigingen en gedane investeringen zijn zodoende voor de in het contract genoemde termijn en huurder kan wegens het tijdelijk karakter van de verhuring geen compensatie vragen voor de eventueel gemaakte kosten of achtergebleven toevoegingen aan het door hem gehuurde gedeelte.

Artikel 5. Huurprijs; tijdstip en wijze van betaling 10.2b

De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huur [REDACTED], - (zegge: [REDACTED]) excl. BTW per jaar en is als volgt samengesteld:
15 parkeerplaatsen x [REDACTED]

Over deze huurprijs wordt de wettelijke omzetbelasting in rekening gebracht. Het totaal verschuldigde bedrag per jaar bedraagt derhalve [REDACTED] (zegge: [REDACTED])



Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

1. De huurprijs over het tijdvak van 1 maart 2010 tot en met 28 februari 2011 zal bij vooruitbetaling in twee gelijke termijnen worden voldaan. De termijnbedragen vervallen op 1 maart en 1 september van elk jaar.
2. Huurder is verplicht de huurprijs op de in deze huurovereenkomst aangegeven wijze aan de verhuurder te betalen op de in deze overeenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de daarin aangegeven vervaldagen. Tevens is huurder verplicht alle andere bedragen die hij eventueel uit hoofde van deze overeenkomst is verschuldigd, te betalen op de door verhuurder aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
3. In het bedrag van de eerste factuur is begrepen de huurprijs die is verschuldigd over het tijdvak van 1 maart 2010 tot en met 31 augustus 2010 ten bedrage van [REDACTED] incl. BTW (zegge: [REDACTED]), en de eventueel sindsdien verschenen termijnen.
4. De betaling van de huurprijs en alle andere bedragen die huurder uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, moet plaatsvinden door storting of overschrijving op bankrekeningnummer [REDACTED] ten name van verhuurder (Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed te Breda) vóór of uiterlijk op de daarin aangegeven vervaldagen.
5. Door betaling van de huurprijs na het einde van de huurovereenkomst of na het tijdstip waarop de huurprijs kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de huurovereenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor de nieuwe huurperiode.
6. Betalingen ter zake van de huurovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en tenslotte in mindering van de jongste termijnen van de hoofdsom en van de lopende rente.
7. Huurder is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen, compenseren, korten, af te trekken of op te schorten met vorderingen die hij uit anderen hoofde op verhuurder heeft of meent te hebben, een en ander behoudens het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.
8. Verhuurder is te allen tijde bevoegd de overeengekomen wijze waarop de uit de huurovereenkomst voortvloeiende betalingen moeten worden verricht door een enkele aan huurder gerichte schriftelijke mededeling te wijzigen.

Artikel 6. Huurprijsindexering

1. De huurprijs zal jaarlijks op 1 maart, voor het eerst op 1 maart 2011, worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindex-cijfer (CPI) (20), reeks alle huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijd-basis vastgesteld.
De nieuwe huurprijs zal bestaan uit de laatstbetaalde huurprijs, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan: de teller gelijk is aan het consumentenprijsindex-cijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het CBS zal worden vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de huurprijs wordt herzien; de gelijk is aan het bovengenoemde prijsindex-cijfer, zoals dit is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar.
2. De in lid 1 vermelde huurprijsindexering zal nimmer leiden tot een daling van de huurprijs beneden de laatstgeldende respectievelijk laatst herziene huurprijs.
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 7. Huurprijsherziening

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 7 is verhuurder bevoegd om een aanpassing van de huurprijs aan de marktwaarde te verlangen. Deze aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van 1 maart 2015, en vervolgens steeds na een periode van 5 jaren na de laatste huurprijsaanpassing aan de marktwaarde.
2. Indien verhuurder van zijn bevoegdheid tot huurprijsherziening op grond van dit artikel gebruik wil maken, stelt deze huurder daarvan bij aangetekende brief in kennis zo mogelijk voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. Overschrijding van de termijn van drie maanden leidt er uitsluitend toe dat een huurprijsaanpassing op basis van dit artikel voor de daarop betrekking hebbende periode van 5 jaren op een navenant later tijdstip ingaat; vijf jaar na dit tijdstip kan verhuurder een nieuwe aanpassing van de huurprijs aan de marktwaarde verlangen.
3. Wanneer partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming zijn gekomen, zal de huurprijs worden vastgesteld door drie deskundigen, die opdracht zullen krijgen binnen vier weken na benoeming hun standpunt te bepalen en aan partijen kenbaar te maken. Zowel huurder als verhuurder zullen binnen veertien dagen, nadat het verzoek daartoe van verhuurder is bereikt, ieder een deskundige aanwijzen. Een deskundige zal binnen 8 dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar maken of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen twee weken gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend indien de deskundigen over de vast te stellen huurprijs geen overeenstemming kunnen bereiken. Indien een der partijen nalatig blijft in het tijdig aanwijzen van een deskundige en/of indien beide deskundigen binnen veertien dagen geen overeenstemming kunnen bereiken over de keuze van de derde deskundige, is de meest gerede partij gerechtigd zich tot de kantonrechter te wenden in wiens rechtsgebied het gehuurde is gelegen, teneinde aanwijzing te vragen tot het benoemen van de ontbrekende deskundige(n). De deskundigen brengen hun advies schriftelijk uit binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige. De door deskundigen vastgestelde huurprijs zal voor beide partijen bindend zijn.
4. Indien huurder en verhuurder het erover eens zijn dat met één deskundige kan worden volstaan en bovendien omtrent de aanwijzing van deze ene deskundige schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, zal in afwijking van het bepaalde in lid 3 deze ene deskundige de huur bindend vaststellen.
5. De kosten van de huurprijsvaststelling door deskundigen komen ten laste van verhuurder, indien de verhoging of verlaging van de huurprijs minder dan 5% van de laatst geldende huurprijs bedraagt. Bedraagt de verhoging of verlaging van de huurprijs meer dan 5% van de laatst geldende huurprijs, dan worden de deskundigenkosten door elk van de partijen voor de helft gedragen.
6. Bij de toetsing van de huurprijs aan de markthuurwaarde van het gehuurde dienen de door of voor rekening van huurder aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen, alsmede de bij goed gebruik vermijdbare waardeverminderingen bij de aanpassing van de huurprijs buiten beschouwing te blijven. De deskundigen dienen voorts rekening te houden met al hetgeen omtrent het gehuurde is overeengekomen, zoals de bestemming, de ligging, de grootte en indeling van het gehuurde.

Artikel 8. Niet-tijdige beschikbaarheid

1. Indien het gehuurde niet op de in artikel 3 genoemde ingangsdatum door verhuurder aan huurder ter beschikking wordt gesteld, is huurder tot de datum waarop het gehuurde aan hem alsnog ter beschikking wordt gesteld geen huur en geen vergoeding wegens serviceverlening en leveringen nutsbedrijven 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 4 vastgelegde ingangs- en einddatum dienovereenkomstig opschuiven. De datum, waarop de huurprijs voor het eerst zal worden geïndexeerd, zal eveneens opschuiven.

3. Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is verhuurder niet aansprakelijk voor de uit de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, tenzij de latere terbeschikkingstelling is veroorzaakt door de grove schuld en/of ernstige nalatigheid van verhuurder. De niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde levert geen gebrek in de zin van de wet op.
4. Huurder kan geen (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de niet tijdige beschikbaarheid is veroorzaakt door de ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en daarenboven van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden de huurovereenkomst ongewijzigd in stand te laten.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 9. Bestemming en gebruik

1. Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als parkeerruimte t.b.v. het Bureau Voortijdig Schoolverlaten Parkstad. Huurder is verplicht het gehuurde overeenkomstig deze bestemming zelf, daadwerkelijk én behoorlijk te gebruiken en zich ter zake als een goed huurder te gedragen. Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder aan het gehuurde een andere bestemming te geven.
2. Het is huurder niet dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder toegestaan:
 - a. het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur en/of in gebruik af te staan;
 - b. de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechtsverhouding geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen of in te brengen in een maatschap, vennootschap of rechtspersoon dan wel de huurrechten voor zover behorend tot een onverdeeldheid toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.
3. Een verzoek tot toestemming op grond van lid 1 en lid 2 van dit artikel dient zowel aan de Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed als aan de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst te worden gevraagd.
4. Het is huurder niet toegestaan:
 - a. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem en/of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad.
 - b. veranderingen en/of toevoegingen, wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met de voorschriften van de overheid en/of van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder verhuurder de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkt zakelijke rechten of die voor een andere gebruiker tot hinder dan wel overlast leiden dan wel het gebruik aantasten.
5. Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van bedrijfsruimte (de artikelen 7:290 e.v. BW) en 'overige' gebouwde onroerende zaken (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het gaat om de huur en verhuur van een ongebouwde onroerende zaak en partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen hebben.

Artikel 10. Aanvullende bepalingen ten aanzien van het gebruik



1. In verband met de werking van de slagboom bij de toegang tot het parkeerterrein is het gehuurde toegankelijk op werkdagen van 06.30 uur tot 19.30 uur.
2. Parkeerpassen voor het gebruik van het gehuurde zullen worden verstrekt door de Belastingdienst/Centrum voor Facilitaire Dienstverlening (B/CFD).
3. Het B/CFD voert het facilitair management over het CBS-complex. Afspraken m.b.t. operationele zaken dient huurder te maken met het B/CFD. (contactpersoon [REDACTED] locatie Kloosterweg 1 Heerlen, [REDACTED]).

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 11. Terbeschikkingstelling en aanvaarding

1. Huurder kent de staat en eigenschappen van het gehuurde volledig en aanvaardt het gehuurde in deze staat waarin het zich ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Verhuurder heeft huurder hierop gewezen en is niet aansprakelijk voor de gevolgen van bestaande en/of nieuwe op het gehuurde rustende beperkt zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen op het genot van het gehuurde. De aanwezigheid van bestaande en/of toekomstige beperkt zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen levert geen gebrek in de zin van de wet op.
2. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is voor het tussen partijen beoogde gebruik.
3. De vermelding van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat het gehuurde hieraan hoeft te beantwoorden. Partijen hebben nimmer enige aanspraak op beëindiging en/of wijziging van de huurovereenkomst en/of op enige schadevergoeding, indien de in deze huurovereenkomst vermelde gedane opgave van oppervlakte, belendingen, vorm, aard en/of ligging van het gehuurde niet met de werkelijkheid overeenstemt. Een afwijking in de vorenbedoelde zin levert geen gebrek in de zin van de wet op.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan het gehuurde en/of aan de daartoe behorende gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, van welke aard en omvang dan ook, die verhuurder niet bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en evenmin behoorde te kennen. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op verhuurder rust terzake van gebreken, ontstaan na het aangaan van de huurovereenkomst, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht.

Artikel 12. Veranderingen en/of toevoegingen door huurder

1. Het is huurder, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst), toegestaan veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen of opstellen te stichten of af te breken. Onder een verandering en/of toevoeging in de zin van dit artikel wordt, onder meer, verstaan: die bouwkundige aanpassingen en beplantingen terzake waarvan door of vanwege de overheid gestelde of te stellen eisen in acht genomen dienen te worden of vergunningen vereist zijn.
2. Verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) streeft ernaar een verzoek om toestemming binnen 21 dagen af te wikkelen. Overschrijding van deze termijn impliceert uitdrukkelijk en ondubbelzinnig geen stilzwijgende in- of toestemming met c.q. van het verzoek van huurder. Deze toestemming betreft tenminste de volgende onderwerpen:



- a. een aanduiding van het gehuurde waarop de toestemming betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de verandering en/of toevoeging waarop de toestemming betrekking heeft;
 - c. de termijn waarvoor de toestemming geldt;
 - d. de afspraken tussen huurder en verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) met betrekking tot de financiële afwikkeling van de beoogde verandering en/of toevoeging bij beëindiging van de huurovereenkomst of na afloop van de termijn, zoals bedoeld in onderdeel c van dit artikellid;
 - e. de afspraken tussen huurder en verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) met betrekking tot de (financiële) verantwoordelijkheid voor de ongedaanmaking of instandhouding van de verandering en/of toevoeging, de revisie van tekeningen en de te realiseren technische kwaliteit.
3. Verhuurder zal de in lid 1 bedoelde toestemming onthouden, indien de door huurder beoogde veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde en/of zich daartegen zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder verzetten.
 4. Bij het uitvoeren van veranderingen en/of toevoegingen zal huurder de terzake 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 uitsluitend en alleen door te goeder naam en faam bekend staande ondernemingen worden uitgevoerd.
 5. Huurder mag op het gehuurde slechts die opstellen en beplantingen bouwen, aanleggen en behouden, voor het aanbrengen waarvan schriftelijk van verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) toestemming is verkregen en een eventueel benodigde vergunning en/of ontheffing is verkregen.
 6. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de door huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van huurder.
 7. Huurder is verplicht na een door verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn, alle zonder vergunning en/of toestemming in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen te verwijderen en de toegebrachte schade te herstellen.
Indien huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) bevoegd het nodige te verrichten op kosten van huurder, zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist en onverminderd het recht van verhuurder schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.
 8. Hetgeen huurder in, aan of op het gehuurde zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, zal huurder, zonder daarvoor enige vergoeding van verhuurder te kunnen vorderen, bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan maken en het gehuurde in oorspronkelijke staat opleveren. Dit is alleen anders, indien verhuurder bij het verlenen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming zich het recht heeft voorbehouden instandhouding van de door verhuurder aangebrachte verandering en/of toevoeging te verlangen, al dan niet onder de verplichting van verhuurder huurder terzake van deze verandering en/of toevoeging te compenseren.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 13. Veranderingen en/of toevoegingen door verhuurder

1. Verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) is gerechtigd om de door hem noodzakelijk geachte veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde te laten uitvoeren. In verband met de bedrijfsvoering van huurder behoeft een terzake



door verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) opgesteld uitvoeringsplan de voorafgaande toestemming van huurder, zij het dat huurder deze toestemming niet dan op redelijke gronden kan onthouden.

2. 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. 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. Indien verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan, in of op belendingen, of aan, in of op de gemeenschappelijke ruimten, centrale voorzieningen of voor het algemeen gebruik bestemde faciliteiten, onderhoud, herstel, vernieuwing, renovatie of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of, indien deze werkzaamheden nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid, openbare nutsbedrijven of in het openbare belang, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden en maatregelen, in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en maatregelen en eventueel ongerief gedogen, zonder dat daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting of (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. De uitvoering van herstel, onderhouds-, vernieuwings-, renovatie- of andere werkzaamheden als hiervoor omschreven, levert geen gebrek in de zin van de wet op. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, zo mogelijk, overleg met huurder plegen

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 14. Bodemverontreiniging/asbest

1. Met betrekking tot het risico van verontreiniging op en/of in de bodem van het gehuurde komen huurder en verhuurder het navolgende overeen.
2. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gehuurde hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden die de vigerende wettelijke normen in relatie tot de bestemming van het gehuurde overschrijden.
3. Indien daartoe aanleiding bestaat wordt bij aanvang van de huurovereenkomst in opdracht van verhuurder en voor rekening van huurder een bodemonderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de bodem van het gehuurde (z.g. nulsituatie-onderzoek). De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport, op te stellen door een milieukundig adviesbureau. Het rapport zal zo spoedig mogelijk door verhuurder aan huurder worden toegestuurd. Het rapport zal onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst.
4. Partijen gaan ervan uit dat de eventueel in het rapport omschreven verontreinigingen geen belemmering zullen vormen voor het tussen partijen overeengekomen gebruik van het gehuurde en dat geen verder onderzoek en/of sanering noodzakelijk zal zijn.
5. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal op kosten van verhuurder (wederom) een bodemonderzoek worden verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de bodem van het gehuurde. Het risico dat gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, een eventuele op grond van artikel 7:230a BW verleende ontruimingsbescherming daaronder begrepen, verontreiniging in het gehuurde geconstateerd wordt, komt voor rekening van huurder, tenzij huurder aannemelijk maakt dat de geconstateerde verontreiniging(en) niet aan hem, zijn rechtsopvolger(s), dan wel degene(n) die zich door zijn doen en/of (na)laten in het gehuurde hebben bevonden, kunnen worden toegerekend. Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek en/of tot het treffen van



saneringsmaatregelen.

6. Verhuurder is niet bekend met de aanwezigheid van asbest in, op of aan het gehuurde en heeft daarnaar evenmin een onderzoek gedaan. Het risico voor de aanwezigheid van asbest in, op of aan het gehuurde komt derhalve volledig voor rekening van huurder tenzij huurder aannemelijk maakt dat verhuurder met de asbestverontreiniging ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst bekend was, dan wel bekend had moeten zijn.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 15. Onderhoud en beheer

1. Tenzij het werkzaamheden betreft die tot de kleine herstellingen in de zin van artikel 7:217 BW behoren dan wel werkzaamheden aan veranderingen en/of toevoegingen die door of vanwege huurder aan het gehuurde zijn aangebracht, zijn **indien van toepassing** voor rekening van verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst):
 - a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels (met uitzondering van ruiten);
 - b. onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, trap treden, leidingen, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen, e.d.;
 - c. onderhoud, herstel en vernieuwing van installaties, zoals de lift-, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallaties, en
 - d. buitenschilderwerk.
2. Verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) stelt zonodig in overleg met huurder een voortschrijdend 5-jaren onderhoudsplan op met betrekking tot het verhuurdersonderhoud, uiterlijk op 1 november van het jaar, voorafgaand aan de planperiode.
3. Voor rekening van huurder komt al het overige onderhoud, herstel en vernieuwingen, zoals:
 - a. inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in lid 1;
 - b. vernieuwing van lampen, gebroken dan wel beschadigde (spiegel) ruiten, glasdeuren en glaswanden;
 - c. onderhoud van erfafscheidingen, tuinen en erven;
 - d. onderhoud, herstel en vernieuwing in gelijksoortige uitvoering van hang en sluitwerk, kranen, schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, verlichting (inclusief armaturen), zonwering, rolluiken, vloerbedekking, stoffering, ruiten, binnenschilderwerk, gootstenen, sanitair, spiegels, closetreservoirs;
 - e. schoonmaakwerkzaamheden van het gehuurde zowel in als uitwendig waaronder mede wordt verstaan het onderhouden van ramen, kozijnen en gevels, het ten minste eenmaal per jaar reinigen van goten en vegen van schoorstenen of rookgasafvoeren alsmede het ontstoppen van putten, riolen en afvoeren;
 - f. onderhoud, herstel en vernieuwing van goederen die niet door of vanwege verhuurder zijn aangebracht;
 - g. onderhoud, herstel en vernieuwing, welke noodzakelijk zijn door toedoen of nalaten van huurder zelf, zijn personeel, van degenen voor wie hij aansprakelijk is en van degenen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten.
4. Huurder is verplicht verhuurder onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade aan het gehuurde dreigt te of is ontstaan dan wel indien huurder een gebrek aan het gehuurde constateert. Huurder is voorts verplicht alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en/of beperking van schade aan het gehuurde, waaronder begrepen schade als gevolg van calamiteiten, regen, storm, vorst en sneeuw, alsmede tot het verhelpen en/of voorkomen van gebreken waardoor de continuïteit van de bedrijfsvoering van de huurder gevaar loopt.
5. Indien maatregelen als bedoeld in lid 3 van dit artikel worden getroffen, meldt huurder dit terstond schriftelijk aan verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst).
6. Uitsluitend de redelijke kosten van de in de leden 4 en 5 van dit artikel



bedoelde maatregelen zijn voorzover deze kosten tot het verhuurdersonderhoud behoren voor rekening van verhuurder. (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst).

7. Huurder is verplicht bij de uitvoering van zijn onderhouds-, herstel- en/of vernieuwings-werkzaamheden alle van overheidswege gegeven of bestaande voorschriften stipt en nauwkeurig na te leven, alsmede er voor zorg te dragen dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen (tijdig) worden verkregen. Indien huurder na aanmaning nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze op onoordeelkundig of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd na sommatie en ingebrekestelling deze voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
8. Huurder is verplicht tot nakoming van alle verplichtingen, die de wet, verordeningen of het plaatselijk gebruik de eigenaren van onroerende zaken jegens derden opleggen.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 16. Vergunningen, ontheffingen en verzekeringen

1. Huurder dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van eventuele, voor de uitoefening van zijn bedrijf en/of beroep, vereiste vergunningen en/of ontheffingen waarvoor het gehuurde is bestemd, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zal kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere actie tegen verhuurder. Het weigeren dan wel intrekken van een vergunning als in lid 1 van dit artikel bedoeld, levert geen gebrek in de zin van de wet op.
2. Indien aan of in het gehuurde in verband met lid 1 veranderingen, toevoegingen en/of voorzieningen al dan niet op overheidsvoorschrift noodzakelijk zijn, is huurder er voor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen, toevoegingen of voorzieningen voor rekening van huurder zijn. Het aanbrengen van de in lid 2 van dit artikel genoemde veranderingen toevoegingen en/of voorzieningen zal geen aanleiding kunnen geven tot enige actie tegen verhuurder. Het aanbrengen van bedoelde veranderingen, toevoegingen en/of voorzieningen levert geen gebrek in de zin van de wet op.
3. Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een hogere dan de normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie. Onder 'normale premie' wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met de aard en/of de uitvoering van het bedrijf van huurder.
4. Het verzekeringsrisico met betrekking tot de door huurder aangebrachte bouwkundige veranderingen, toevoegingen en/of voorzieningen is voor rekening van huurder. Huurder verplicht zich dit risico genoegzaam zelf te verzekeren.
5. Ter dekking van het wettelijk aansprakelijkheidsrisico in verband met de



bedrijfsuitoefening van huurder in het gehuurde, dient huurder een passende verzekering af te sluiten.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 17. Naamsaanduidingen/verwijzingen/reclame

1. Huurder is gerechtigd na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) op, in of aan het gehuurde of de daarop aanwezige opstallen naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame toe te laten of aan te brengen.
2. Dit geldt niet voor naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame met betrekking tot het door huurder in of op het gehuurde uitgeoefende bedrijf conform de in artikel 9 vermelde bestemming.
3. Huurder is verplicht na een door verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn, alle zonder vergunning en/of toestemming aangebrachte naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame te verwijderen en de toegebrachte schade te herstellen. Indien huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is verhuurder bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van huurder, zonder dat daarvoor een rechterlijke machtiging is vereist.
4. De door huurder op grond van dit artikel aangebrachte naamsaanduiding, verwijzingen en reclame zal bij het einde van de huurovereenkomst door huurder worden verwijderd, terwijl het eventueel herstel van de gevel in de toestand, die bestond voor het aanbrengen van de naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame voor rekening van huurder is. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame komt voor rekening en risico van huurder.
5. Het is verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) toegestaan, na schriftelijke toestemming van de huurder, op, in of aan het gehuurde respectievelijk het object waarvan het gehuurde deel uitmaakt, naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame aan te brengen. Huurder kan zijn toestemming slechts op redelijke gronden onthouden. Huurder zal de hiertoe vereiste werkzaamheden en/of voorzieningen gedogen en heeft ter zake nimmer enige actie jegens verhuurder. Meer in het bijzonder komt huurder geen aanspraak op huurprijsvermindering en/of (aanvullende) schadevergoeding toe. Voornoemde werkzaamheden en/of voorzieningen leveren geen gebrek in de zin van de wet op.

Artikel 18. Oplevering

1. Bij de oplevering door huurder aan verhuurder van het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst zullen partijen opname doen van de toestand waarin het gehuurde zich op het moment van de wederoplevering bevindt.
2. Huurder is verplicht de het gehuurde in oorspronkelijke staat te wederopleveren met uitzondering van de met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen (eventueel ook: voorzieningen) in, op of aan het gehuurde en terzake waarvan partijen geen verplichting tot ongedaanmaking zijn overeengekomen, alsmede met uitzondering van hetgeen door normale slijtage en/of veroudering van het gehuurde teniet is gegaan of beschadigd.
3. Indien de huurder in zijn uit hoofde van dit artikel voortvloeiende opleveringsverplichting(en) tekort schiet, is verhuurder, na huurder terzake in gebreke te hebben gesteld, bevoegd het nodige te verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist. Over de tijd die met de uitvoering van het verhelpen van de opleveringsgebreken gemoeid is huurder, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder een bedrag verschuldigd berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende



leveringen en diensten, onverminderd de aanspraken van verhuurder op vergoeding van (verdere) schade en kosten.

4. Verhuurder is gerechtigd om, indien huurder tijdig of ontijdig het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan verhuurder te hebben afgegeven, de huurovereenkomst als geëindigd te beschouwen, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder deswege recht op schadevergoeding of anderszins heeft.
5. Huurder heeft geen recht op vergoeding uit hoofde van artikel 6:212 BW dan wel anderszins voor hetgeen door hem aan het gehuurde mocht zijn aangebracht, tenzij schriftelijk anders tussen partijen is overeengekomen op basis van de door verhuurder ingevolge artikel 12 lid 1 verleende toestemming.
6. Alle goederen waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar zijn inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd, tenzij verhuurder bekend is dat de opvolgende huurder de goederen heeft overgenomen. Het optreden van verhuurder in zodanig geval geschiedt met goedkeuring van huurder en geldt tussen partijen als niet in strijd met artikel 138 Wetboek van Strafrecht.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum

1 maart 2010

Contractnummer

0435.0004.001

Artikel 19. Schade aan het gehuurde

1. Huurder is aansprakelijk voor schade van welke aard dan ook aan het gehuurde, die is ontstaan door een tekortkoming in de nakoming van enige verplichting die uit de huurovereenkomst voortvloeit. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gehuurde bevinden. Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen en/of nalatigheden van huurder dan wel van derden waardoor huurder verantwoordelijk is.
In dit artikel wordt onder uitoefening van het huurrecht mede verstaan opruiming van wat in, op of boven het gehuurde aanwezig is.
2. Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat dienaangaande hem geen nalatigheid is te verwijten. Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen en/of nalatigheden van huurder dan wel van derden waarvoor huurder verantwoordelijk is.
3. Huurder is verplicht opstellen en beplantingen, eigendom van verhuurder, die tengevolge van de uitoefening van het huurrecht worden beschadigd, op zijn kosten op eerste aanschrijving binnen de daarbij bepaalde termijn te herstellen ten genoegen van de verhuurder.
Indien huurder in gebreke blijft, is de verhuurder bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daartoe rechterlijke machtiging is vereist en onverminderd het recht van verhuurder om schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

Artikel 20. Schade met het gehuurde

1. Huurder is niet aansprakelijk voor schade die met/door het gehuurde aan derden mocht worden toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf c.q. activiteiten van de 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 aansprakelijk, tenzij de huurder bewijst dat hem, alsmede de



- personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde, die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsverplichting(en) niet is nagekomen, tenzij sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder dan wel de schade het gevolg is van een gebrek dat verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst kende dan wel behoorde te kennen.
 4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van huurder of van derden die in het gehuurde aanwezig zijn, en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ter zake, tenzij sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder dan wel de schade die het gevolg is van een gebrek dat verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst kende dan wel behoorde te kennen.
 5. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van het niet toegankelijk zijn van het gehuurde door storing aan de slagboom(installatie).

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 21. Einde huurovereenkomst

De huurovereenkomst eindigt door:

- a. wederzijds goedvinden;
- b. opzegging door een der partijen zoals bedoeld in artikel 3 lid 2;
- c. onherroepelijke rechterlijke uitspraak.

Artikel 22. Nakoming en tenuitvoerlegging

1. Verhuurder is te allen tijde bevoegd, nakoming te vorderen van de ingevolge deze huurovereenkomst op huurder rustende verplichtingen. In dat kader is verhuurder bevoegd huurder te allen tijde aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving van de op de huurder rustende verplichtingen. Huurder is gehouden deze aanwijzingen onverwijld op te volgen.
2. Bij niet-nakoming van de op huurder rustende verplichtingen is huurder verplicht op eerste aanzegging van verhuurder hetgeen in strijd met die verplichting is verricht teniet te doen, c.q. de veroorzaakte schade te herstellen.
3. Verhuurder is zonder rechterlijke machtiging gerechtigd hetgeen in strijd met een verplichting ingevolge de huurovereenkomst is verricht of nagelaten, teniet te doen c.q. datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming van die verplichting zou hebben geleid. De kosten die hierdoor door of vanwege verhuurder worden gemaakt komen ten laste van huurder. Een en ander geldt onverminderd het recht van verhuurder om vervangende en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 23. Verzuim en ingebrekestelling

1. Een partij zal in geval van een (toerekenbaar) tekortschieten in de nakoming van zijn verplichting 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.
2. Indien huurder tekortschiet in de tijdige betaling van de huurprijs is hij in verzuim zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van één (1) procent over het verschuldigde bedrag voor iedere maand of een gedeelte daarvan dat hij in verzuim is, met een minimum van € 20,--.

Artikel 24. Buitengerechtigde kosten

1. Indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn uit hoofde van deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen waardoor schade ontstaat in



de zin van artikel 6:96, lid 2 BW, is huurder verplicht deze schade te vergoeden.

2. Ter zake van de bepaling van de in het eerste lid bedoelde schade geldt ten aanzien van de kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte dat deze worden vastgesteld overeenkomstig het incassotarief zoals dat door de Orde van Advocaten is vastgesteld, een en ander behoudens voor zover in het gegeven geval krachtens artikel 57, zesde lid, van het Wetboek Burgerlijke Rechtsvordering de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 25. Boete

1. Onverminderd het recht van verhuurder nakoming, aanvullende schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, verbeurt huurder, zonder dat daarvoor ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is en onverminderd zijn verplichtingen tot verwijdering of herstel, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting, niet zijnde de betalingsverplichting van de huurder, een boete van € 50,- voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.
2. Verhuurder kan nakoming van het boetebeding vorderen wanneer huurder in gebreke is gesteld bij een schriftelijke aanmaning, waarbij huurder een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

Artikel 26. Opschortingsbevoegdheid

Een partij is gerechtigd tot het opschorten van zijn uit hoofde van de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, indien de andere partij een uit de overeenkomst voortvloeiende hoofdplichting niet nakomt.

Artikel 27. Toestemming

1. Daar waar in deze huurovereenkomst alleen wordt gesproken over de toestemming van "verhuurder" wordt bedoeld de toestemming van zowel de Regionale directie Zuid van het Rijkswastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed, als van de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst. In dat geval kan het verzoek om toestemming naar keuze van huurder worden gericht aan de in de preambule genoemde Regionale directie Zuid van het Rijkswastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed dan wel aan de in de preambule genoemde Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst. De besluitvorming met betrekking tot het verzoek wordt door beiden de verhuurder vertegenwoordigende partijen gezamenlijk aan de huurder schriftelijk kenbaar gemaakt. Daar waar het begrip verhuurder wordt toegespitst op hetzij de Regionale directie Zuid van het Rijkswastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed hetzij de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst, dient het verzoek hetzij aan Regionale directie Zuid van het Rijkswastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed hetzij aan de Rijksgebouwendienst te worden gericht.
2. In de gevallen waarin de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is vereist, is huurder verplicht de door verhuurder in verband hiermee verlangde gegevens te overleggen en is verhuurder bevoegd aan de toestemming voorwaarden te verbinden.
3. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of andere overeenkomsten bestaande verplichtingen van huurder om vergunning of toestemming te vragen.
4. Het verleend zijn van toestemming ontslaat huurder niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht verhuurder niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.
5. Het verleend zijn van toestemming ontslaat huurder niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl verhuurder door het verlenen van toestemming geen



risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 28. Zakelijke lasten en belastingen

1. De zakelijke lasten en belastingen die ter zake van het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst is ingegaan, ten laste van huurder, voor zover deze ingevolge de wet of verordening ten laste van huurder dienen te komen, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. Dit betekent dat onder meer voor rekening van huurder komen:
 - a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd;
 - b. overige belastingen, precariorechten, vaste en/of variabele rioolrechten, waterschapslasten, ruilverkavelingslasten, lasten en retributiën ter zake van het (feitelijk) gebruik van het gehuurde en van zaken van de huurder;
 - c. de milieubeschermingsheffingen waaronder de vaste en/of variabele verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage in de zuiveringskosten afvalwater en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enig andere heffing.
2. Indien en zodra verhuurder ten gevolge van het feit dat huurder op het gehuurde opstallen heeft gesticht, hoger in de onroerende zaakbelasting wordt aangeslagen dan voorheen, is de huurder verplicht het meerdere aan de verhuurder terug te betalen.
3. Alle boeten, vergoedingen enzovoort wegens overtreding van enige wet of verordening, door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de huurder en/of van hen die met zijn toestemming op of in het gehuurde aanwezig zijn, verschuldigd, komen ten laste van huurder, ook indien zij ingevolge de wet of verordening ten laste van verhuurder komen.

Artikel 29. Plaatsopneming/Bezichtiging

1. Verhuurder is bevoegd door plaatsopneming te doen nagaan of huurder heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en/of de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. Verhuurder deelt de huurder het tijdstip waarop de plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.
3. De daartoe door verhuurder aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen. Voor zover mogelijk geven zij huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid in het gehuurde.
4. Het te eniger tijd niet uitoefenen van de in het eerste lid bedoelde bevoegdheid doet niet af aan het uitoefenen van de rechten die verhuurder heeft indien huurder de voor hem uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.
5. Ingeval verhuurder wil overgaan tot verkoop of verhuring van het gehuurde aan anderen dan huurder, is huurder verplicht het perceel naar plaatselijk gebruik doch minstens twee werkdagen per week ter bezichtiging te stellen. Een eventuele bezichtiging van het gehuurde zal plaatsvinden in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van beide partijen. Het tijdstip van bezichtiging zal in onderling overleg met huurder worden vastgesteld. Huurder heeft terzake geen aanspraken op verhuurder, meer in het bijzonder niet uit hoofde van de artikelen 7:204 tot en met 208 BW.

Artikel 30. Geschillen

Alle uit deze huurovereenkomst voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van het arrondissement waarin het gehuurde is gelegen.



Artikel 31. Mededelingen; domicilie

1. Verhuurder kiest voor niet-gerechtelijke mededelingen, aanzeggingen, correspondentie en al het overige ter zake van de uitvoering van de huurovereenkomst domicilie aan het in de aanhef van de huurovereenkomst vermelde adres van de Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed. Voor gerechtelijke mededelingen, zoals het uitbrengen van exploitatie, behoudt verhuurder zijn domicilie bij Directie Vastgoed van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf te 's-Gravenhage.
2. Huurder kiest voor gerechtelijke mededelingen, aanzeggingen, correspondentie en al het overige ter zake van de uitvoering van de huurovereenkomst domicilie aan het in de aanhef van de huurovereenkomst vermelde adres van huurder.
3. Partijen geven elkaar bij aangetekende brief zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in domiciliekeuze en ten minste 14 dagen vóór de effectivering van deze wijziging.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 32. Slotbepaling

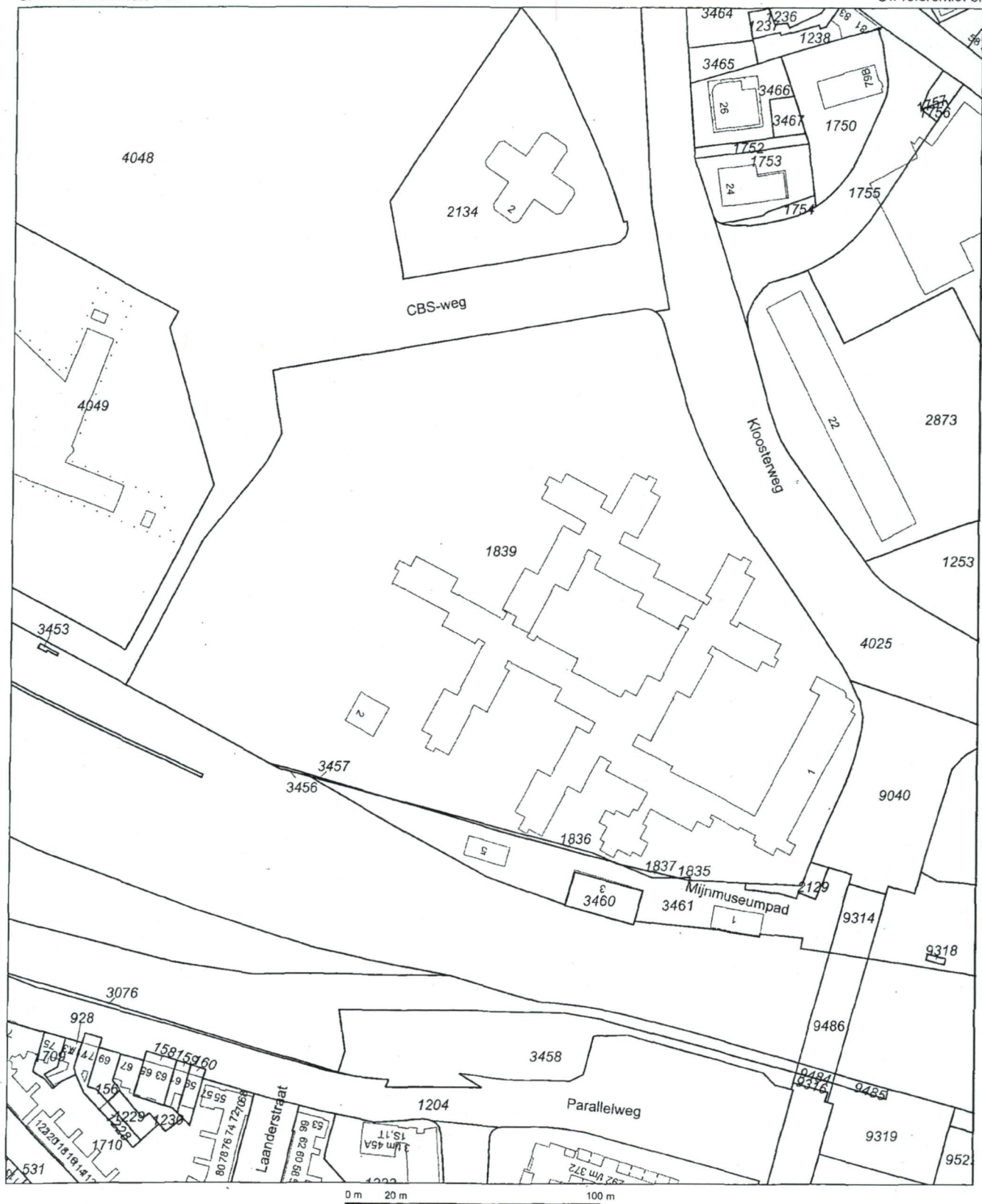
Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in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

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te *Heerlen, 15 maart 2010*

op

Voor de Staat:

Voor de huurder:



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:2000

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Voorlopige grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

HEERLEN
 R
 1839

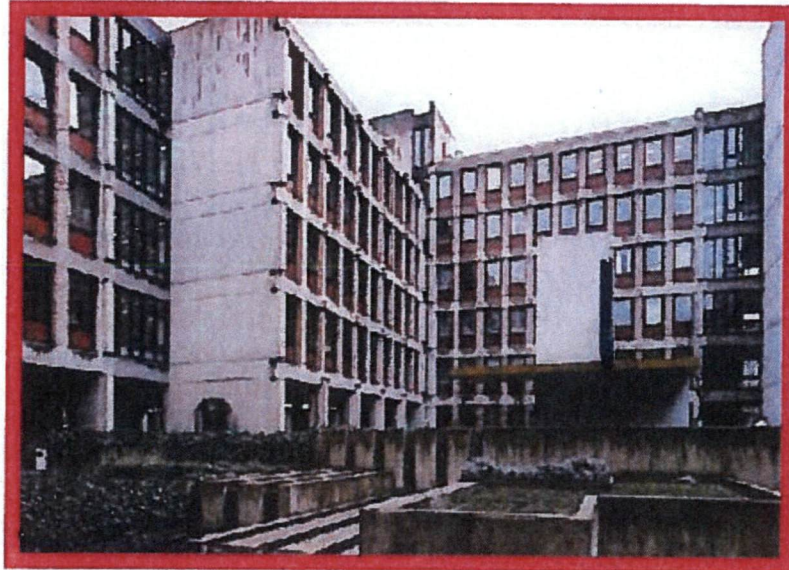


Voor een eensluidend uittreksel, ROERMOND, 1 maart 2010
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Plan van Aanpak

Onderzoek naar herbestemmingmogelijkheden
Kloosterweg 1 Heerlen (vml. CBS-gebouw)



Colofon

Objectnummer

700545

Adres

Projectomschrijving

Kloosterweg 1 Heerlen

Onderzoek naar

herbestemmingmogelijkheden

Kloosterweg 1 Heerlen

Auteurs:



Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1.	De projectopdracht.....	5
1.2.	Het doel van het plan van aanpak	6
1.3.	Reikwijdte van dit plan van aanpak	6
2.	Beoogd resultaat van het project.....	11
2.1.	Resultaat	11
2.2.	Resultaat volgende fase	11
3.1	Bereikte resultaten	12
3.2	Geformuleerde uitgangspunten	12
4	Projectaanpak.....	14
4.1	Algemeen.....	14
4.2	Opzet onderzoek	15
5	GROTIK (geld, risico, organisatie, tijd, informatie, kwaliteit).....	16
5.1	Geld	16
5.2	Risico's / bijzonderheden.....	17
5.3	Organisatie.....	17
5.4	Communicatie.....	18
5.5	Tijd/planning	19
5.6	Informatie	19
5.7	Kwaliteit.....	19
	Bijlage 1 Concept deelnemerslijst Workshop.....	20

1. Inleiding

1.1. De projectopdracht

Het voormalig CBS-gebouw aan de Kloosterweg 1 in Heerlen is eigendom van de Staat der Nederlanden. Momenteel is in dit gebouw de Belastingdienst gehuisvest (ca 7.000 m² bvo). Het resterende gedeelte (ca 36.000 m² bvo) staat sinds september 2009 leeg als gevolg van het vertrek van het CBS.

Door de beperkte aanwezigheid van rijksdiensten in Heerlen en het ontbreken van een concrete (additionele) vraag naar kantoorruimte heeft de Rijksgebouwendienst (RGD) besloten over te gaan tot afstoot van (een gedeelte van) het gebouw.

De RGD heeft (conform het Werkprotocol herontwikkeling en afstoot rijksgebouwen tussen de Rijksgebouwendienst en Domeinen Onroerende Zaken), het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) gevraagd in gezamenlijk overleg een afstoottraject te starten. Het RVOB fungeert daarbij als trekker van dit traject.

Een formele overtolligheidstelling heeft nog niet kunnen plaatsvinden omdat de Belastingdienst nog in een gedeelte van het gebouw is gehuisvest. Overtolligheidstelling zal plaatsvinden nadat de afstootstrategie is bepaald en duidelijk is of er sprake zal zijn van gehele of gedeeltelijke afstoot.

Afstoot van dit gebouw is geen eenvoudige opgave. De vraag naar kantoorruimte van deze omvang ontbreekt in Heerlen waardoor een (gedeeltelijke) functieverandering van het gebouw noodzaak wordt.

De gemeente Heerlen heeft tot 2020 als gevolg van bevolkingskrimp een sloopopgave van netto 6.000 woningen. Transformatie naar woningen ligt om die reden niet voor de hand en is voor de gemeente Heerlen ook niet wenselijk.

Er zal dan ook gezocht moeten worden naar meer onorthodoxe herbestemmingen om de slaagkans van hergebruik en daarmee afstoot te vergroten. Inzicht in mogelijke herbestemmingen is ook noodzakelijk om een inschatting te kunnen maken van de waarde van het object en om de afstootstrategie te kunnen bepalen. Mocht herbestemming niet slagen dan is uiteindelijk sloop niet uitgesloten.

RGD, RVOB en de gemeente Heerlen hebben de intentie uitgesproken om, via een projectgroep met vertegenwoordigers van deze drie organisaties, gezamenlijk onderzoek te doen naar mogelijke herbestemmingen voor dit gebouw. Deelname van de gemeente in dit traject is van belang om kennis van de lokale situatie in te brengen en gezamenlijk draagvlak te creëren voor toekomstige herbestemming en de daarvoor noodzakelijke publiekrechtelijke randvoorwaarden (o.a. wijziging bestemmingsplan).

De projectopdracht luidt als volgt:

Onderzoek naar herbestemmingmogelijkheden van het gebouw Kloosterweg 1 in Heerlen ten behoeve van het verkrijgen van inzicht in de slaagkansen van hergebruik, de waarde van het object en ten behoeve van het bepalen van een afstootstrategie.

1.2. Het doel van het plan van aanpak

Het doel van dit plan van aanpak is inzicht te geven in de werkwijze en het proces om de opdracht te vervullen.

1.3. Reikwijdte van dit plan van aanpak

Proces

Dit plan van aanpak beschrijft de fase waarin onderzoek plaatsvindt naar de herbestemmingmogelijkheden van het gebouw Kloosterweg 1 in Heerlen en de globale inschatting van de haalbaarheid daarvan.

De uitgangspunten, activiteiten en verantwoordelijkheden van partijen worden vastgelegd. Nadat inzicht is verkregen in de herbestemmingmogelijkheden zal in een volgende fase de afstootstrategie bepaald worden en tot daadwerkelijke afstoot worden over gegaan.

Gebouw

Het onderzoek betreft het gebouw met parkeervoorzieningen aan de Kloosterweg 1 in Heerlen (vml. CBS-gebouw).

- Oppervlakte locatie ca 42.000 m²
- Oppervlakte gebouw ca 43.500 m² bvo (waarvan ca. 7.000 m² bvo in gebruik bij de Belastingdienst);

De overige op het terrein gelegen gebouwen behoren niet tot het onderzoek:

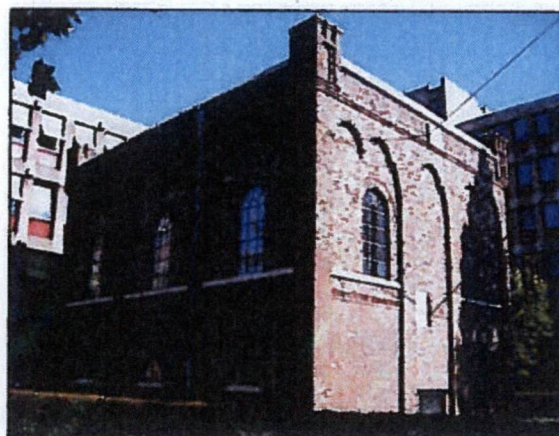
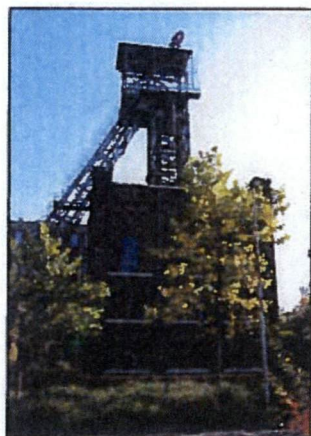
- Kloosterweg 1a: ON-gebouw, Kloosterweg 1a (voormalig hoofdkantoor van de Oranje Nassau mijn, monument categorie 1): ca. 4.300 m² bvo, in gebruik bij de Belastingdienst;
- Mijnmuseumpad 2: mijnmonumenten (monumenten met erfgoedfunctie): ca 700 m² bvo in gebruik bij Stichting CarboON.



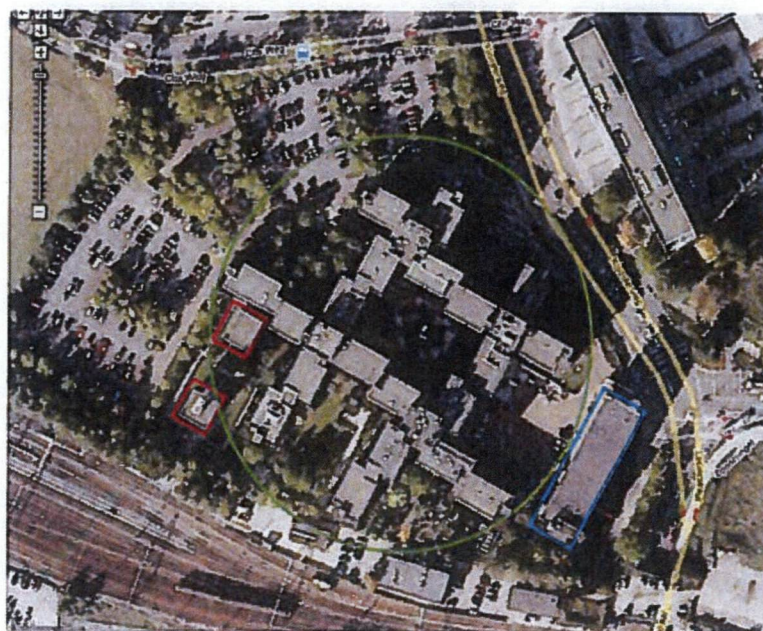
CBS gebouw



ON-gebouw



Mijnmonumenten(schachtgebouw en ophaalgebouw)



CBS-gebouw



Mijnmonumenten



ON-gebouw

1.4. Context van dit project

- Er zijn onvoldoende rijksdiensten die na het vertrek van het CBS het achtergebleven gebouw substantieel kunnen vullen. In het verleden is verhuur aan het UWV uitgebreid onderzocht, maar uiteindelijk niet haalbaar gebleken. Door het gebrek aan gebruikers heeft de RGD – ondersteund door een businesscase – een principe keuze gemaakt om tot afstoot van (een gedeelte van) dit gebouw over te gaan. Begin 2010 heeft de RGD aan het RVOB verzocht het afstootproces op te starten.
- Voor de Heerlense markt en regio is het object van bovengemiddelde omvang en er is weinig vraag naar kantoren. Het object is niet courant. In het uiterste geval is er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en is de kans op langdurige leegstand of uiteindelijk sloop van het gebouw aanwezig.
- Het RVOB geeft aan het object op dit moment niet te kunnen taxeren. De waarde is afhankelijk van het succes van eventueel nieuw gebruik. Inzicht in nieuwe gebruiksmogelijkheden is vereist alvorens waardebeoordeling kan plaatsvinden.
- Ondersteuning en medewerking van de gemeente is noodzakelijk om een bestemming anders dan kantoren mogelijk te maken.
- Het Rijk (RVOB, RGD) en de gemeente Heerlen hebben een gezamenlijk belang bij een oplossing voor het leegstaande gebouw. Financiële argumenten, voorkomen van verpaupering en negatieve uitstraling op de omgeving en het leveren van een bijdrage aan de landelijke opgave van transformatie van kantoorgebouwen spelen daarbij een rol.
- Zowel geheel als gedeeltelijke afstoot behoort tot de mogelijkheden die onderzocht moeten worden.
- Tijdens de kantorentop op 25 mei 2010 hebben de deelnemende overheden en marktpartijen, waaronder de RGD en de gemeente Heerlen, afgesproken de structurele leegstand van kantoren gezamenlijk aan te pakken. Hiertoe is er een gezamenlijk plan van aanpak (actieprogramma "Aanpak Leegstand Kantoren") opgesteld dat onlangs is aangeboden aan de Tweede Kamer. Met het proces zoals beschreven in onderliggend plan van aanpak laten RGD, RVOB en gemeente Heerlen zien een actieve bijdrage te leveren aan het oplossen van de problematiek met betrekking tot de leegstand van kantoren.
- De Belastingdienst heeft in Heerlen ca 24.500 m2 bvo in gebruik, waarvan ca 7.000 m2 bvo in de Kloosterweg 1 (vml. CBS-gebouw), ca 4.500 m2 bvo in de naastgelegen Kloosterweg 1a (ON-gebouw, eigendomspand, categorie 1 monument) en ca 11.000 m2 bvo in de tegenover gelegen Kloosterweg 22 (leasepand).
 - Vanuit de Belastingdienst bestaat er organisatorisch een verbondenheid tussen de Kloosterweg 1 en Kloosterweg 1a (beide Centrale Invoer). Ontstaat er op enig moment een situatie of een plan waarbij vertrek van de Belastingdienst uit de Kloosterweg 1 wenselijk is, dan wordt hierover met de Belastingdienst in gesprek gegaan. Vertrek uit de Kloosterweg 1 betekent naar verwachting ook vertrek uit de Kloosterweg 1a met extra leegstand tot gevolg.
 - Met het oog op krimp en concentratie van overheidsdiensten kan ook niet uitgesloten worden dat de Belastingdienst zelf op enig moment besluit het gebouw te verlaten.

- Hoewel het ON-gebouw en de mijnmonumenten geen onderdeel uitmaken van het onderzoek, moeten de consequenties van een herbestemming/transformatie voor deze gebouwen in ogenschouw worden genomen. Indien noodzakelijk kan in een later stadium bureau Rijksbouwmeester voor advies worden betrokken.
- Het vml. CBS-gebouw is aangemeld voor de pilot onorthodoxe maatregelen.

2. Beoogd resultaat van het project

2.1. Resultaat

Het resultaat van dit onderzoek is:

Een rapportage met een overzicht van herbestemmingsmogelijkheden (scenario's) en een globale inschatting van de haalbaarheid van deze mogelijkheden.

2.2. Resultaat volgende fase

De hierop volgende fase bestaat uit:

1. Waardebepaling (taxatie) door RVOB o.b.v. resultaten onderzoek
2. Bepaling afstootstrategie door RVOB en RGD
Nadat de reallocatieprocedure (zgn 'leurprocedure') is gevolgd zijn de volgende afstootstrategieën denkbaar:
 - a. Prijsvraag (geen randvoorwaarden; keuze plan in combinatie met prijs);
 - b. Bidbook (wel randvoorwaarden; keuze plan in combinatie met prijs);
 - c. Verkoop aan gemeente die vervolgens rechtstreeks aan gewenste afnemer levert;
 - d. Openbare verkoop via makelaar;
 - e. Openbare verkoop via openbare inschrijving
3. Definitieve besluitvorming afstoot en overtolligstelling door RGD
4. Afstoot door RVOB

Het resultaat van deze opvolgende fase is de daadwerkelijke afstoot van (een gedeelte van) het gebouw.

3. Huidige stand van zaken

3.1 Bereikte resultaten

Leegstandsbeheer

Om de leegstand in het gebouw beheersbaar te houden is voor de korte/middenlange termijn een leegstandsbeheerder ingeschakeld. Op dit moment wordt het gebouw door Camelot in gebruik gegeven aan een 15-tal startende ondernemers en bedrijfjes uit de creatieve sector.

Pilot onorthodoxe maatregelen

Het gebouw is door de gemeente Heerlen en RGD/WWI aangemeld voor de Pilot Onorthodoxe Maatregelen. Binnen deze pilot wordt onderzocht hoe transformatie van leegstaande kantoorgebouwen naar woningen (of andere functies) kan worden versneld door procesmatige, organisatorische, publiekrechtelijke en financiële maatregelen en mogelijkheden (prikkel). Doel van de pilot is met een aantal baanbrekende (onorthodoxe) maatregelen te komen hoe transformatie gestimuleerd kan worden. De pilot richt zich dus niet op het transformatietraject zelf.

Vooronderzoek

De gemeente Heerlen en het RVOB hebben vooronderzoek gedaan naar kennis en toepassingen van verticale tuinbouw in gebouwen. Plantlab, Philips en Imtech hebben een techniek ontwikkeld om dit mogelijk te maken. RVOB heeft de proefopstelling in Den Bosch bekeken. Deze mogelijke herbestemming krijgt als 'onorthodoxe' oplossing een serieuze plek binnen het onderzoek.

3.2 Geformuleerde uitgangspunten

De volgende uitgangspunten gelden:

- Gemeente Heerlen, RVOB en RGD zetten zich gezamenlijk in voor het onderzoek. Het RVOB heeft de trekkersrol bij het uitvoeren van het onderzoek;
- Het bepalen van de afstootstrategie gebeurt door RVOB/RGD. Bij afstoot moeten de beleidsregels van RVOB en RGD in acht worden genomen en moet rekening worden gehouden met de (her)huisvesting van de Belastingdienst.
- Eventuele deelnemers aan de workshops mogen of kunnen op geen enkele wijze rechten ontlenen aan hun deelname;
- Indien mogelijk wordt kennis en kunde uitgewisseld met de pilot onorthodoxe maatregelen;

4 Projectaanpak

4.1 Algemeen

Motivatie aanpak

Afstoot van rijksgebouwen dient plaats te vinden conform het 'Werkprotocol herontwikkeling en afstoot rijksgebouwen tussen de Rijksgebouwendienst en Domeinen Onroerende Zaken' van januari 2009. Dit protocol benoemt 4 stappen:

1. Besluit tot plaatsing van een object op de afstootlijst door de RGD
2. Voorbereiding van de ambtelijke taxatie
3. RVOB (voorheen: Domeinen OZ) taxeert en stelt het taxatierapport op
4. De RGD en RVOB maken afspraken over het afstootproces

Stap 1 t/m 3 zijn inmiddels doorlopen. Stap 4 wordt niet direct vervolgd met een openbare verkoop, maar met een tussenstap in de vorm van nader onderzoek naar de herbestemmingmogelijkheden zoals in dit plan van aanpak beschreven, en wel om de volgende redenen:

- Stap 2 en 3 hebben niet geresulteerd in een waardebepaling, maar in een brief van het RVOB waarin is aangegeven dat de waarde niet te bepalen is zonder inzicht in nieuwe gebruiksmogelijkheden.
- Onderzoek naar nieuwe gebruiksmogelijkheden (herbestemming-mogelijkheden) is dus noodzakelijk om gevoel te krijgen bij de waarde van het object en om de hoogte van een bod te kunnen beoordelen.
- Essentieel bij een nieuw gebruik (anders dan kantoren) is dat de gemeente dat gebruik ondersteunt (door bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken). Het creëren van draagvlak bij de gemeente, onder meer door deelname aan de projectgroep, is om die reden van belang. Bovendien geeft het meer zekerheid richting een toekomstig eigenaar en werkt het daarmee naar verwachting waardevermeerderend.
- Een onorthodoxe aanpak lijkt noodzakelijk om hergebruik kans van slagen te geven. Zonder signalen af te geven in de markt dat onorthodoxe bestemmingen mogelijk zijn, lijkt de kans klein dat zich partijen aandienen die een onorthodoxe bestemming willen realiseren. Wanneer direct wordt over gegaan tot een openbare verkoop is de kans aanwezig dat niet alle potentiële kopers bereikt worden. Het realiseren van 'verticale tuinbouw' in het pand is een voorbeeld van een onorthodoxe bestemming.
- Het gebouw nu op de markt brengen, met als doel zo snel mogelijke verkoop, kan ertoe leiden dat het gebouw tegen een dump prijs weg gaat. Dat ligt niet in lijn met de maatschappelijke verantwoordelijkheid en doelstellingen van het Rijk bij afstoot. Bovendien geven we daarmee geen positief signaal af als het gaat om een actieve bijdrage van de overheid aan het "Actieprogramma Leegstand Kantoren".
- De Belastingdienst is nog gehuisvest in het gebouw. Onderzoek naar herbestemmingmogelijkheden helpt bij het onderbouwen van de wenselijkheid of noodzaak tot het verhuizen van de Belastingdienst en de keuze voor gehele of gedeeltelijke afstoot.

4.2

Opzet onderzoek

Het onderzoek bestaat uit een aantal stappen.

- Stap 1: in kaart brengen van mogelijke herbestemmingen (scenario's) door middel van een workshop met inbreng van ideeën en kennis van externe deskundigen (concept deelnemerslijst zie bijlage 1).
- Stap 2: selectie van meest realistische scenario's (maximaal 3) en deze verder op haalbaarheid onderzoeken met inbreng van interne deskundigheid van RVOB, RGD en gemeente Heerlen. Bij de toets van de haalbaarheid kan worden gedacht aan aspecten als: inschatting omvang, inpasbaarheid in gebouw, geschatte opbrengst, beleidsvisie gemeente, risico's, tijdspad van realisatie;
- Stap 3: toets van conclusies uit stap 2 door een workshop met externe deskundigen (optioneel)
- Stap 4: opstellen rapportage met conclusies en aanbevelingen

Wanneer stap 2 voldoende informatie oplevert om stap 4 te kunnen zetten, dan kan stap 3 worden overgeslagen. Een besluit om stap 3 over te slaan zal binnen de projectgroep worden voorbereid en ter besluitvorming worden voorgelegd aan de stuurgroep.

5 GROTIK (**g**eld, **r**isico, **o**rganisatie, **t**ijd, **i**nformatie, **k**waliteit)

5.1 Geld

Voor het uitvoeren van deze opdracht worden de benodigde middelen geraamd op:

1. Inzet capaciteit:

RVOB: 588 uur bestaande uit inzet van projectteamlid [REDACTED] en interne deskundigen (medewerker directie ontwikkeling, vastgoeddeskundige)

RGD: 344 uur bestaande uit inzet van projectteamlid [REDACTED] en interne deskundigen (B, W, E adviseur, kostendeskundige). Specificatie zie interne RGD bijlage

Gemeente Heerlen: 632 uur bestaande uit inzet van projectteamlid [REDACTED] en interne deskundigen (stedenbouw, economie, juridisch, financieel)

2. Overige kosten:

- Kosten workshop
- Inschakelen externe expertise

De benodigde capaciteit (uren) komt ten laste van de betreffende organisatie die deze uren maakt.

De overige kosten komen voor rekening van het RVOB.

5.2 Risico's / bijzonderheden

Met de volgende risico's/bijzonderheden wordt tijdens deze opdracht op dit moment rekening gehouden:

- (onvoldoende) externe deskundigen bereid voor deelname workshops waardoor er onvoldoende input wordt gegenereerd om de onderzoeksvraag te beantwoorden;
- tussentijds intrekken van personeel en middelen door één of meerdere van de deelnemende partijen in de projectgroep;
- richtlijnen m.b.t. de omgang met externe deskundigen en marktconsultatie;
- na elke stap bestaat de mogelijkheid om het Plan van Aanpak te herijken.

5.3 Organisatie

Voor dit project wordt een projectorganisatie opgezet die bestaat uit een stuurgroep en een projectteam.

Stuurgroep



De taak van de stuurgroep is het vaststellen van het plan van aanpak en beslissingen nemen op voordracht van projectgroep. De stuurgroep komt op afroep bij elkaar.

Projectteam

Het projectteam bestaat uit:



Het projectteam is verantwoordelijk voor het realiseren van de projectopdracht en de beheersing van de GROTIK aspecten. De vertegenwoordigers in het projectteam rapporteren ieder binnen hun eigen organisatie over de voortgang en over knelpunten, nieuwe risico's en bijzonderheden.

Voorzitter van het projectteam is RVOB/[REDACTED] die verantwoordelijk is voor de aansturing van het proces en de GROTIK elementen.

De leden van het projectteam leggen het plan van aanpak ter goedkeuring voor binnen hun organisatie.

Frequentie van overleg: afhankelijk van de behoefte, wekelijks dan wel maandelijks.

Besluitvorming over het vervolgtraject (afstootstrategie en daadwerkelijke afstoot) vindt plaats door het RVOB en de RGD.

Om aan een goede samenwerking invulling te geven zijn onderstaande samenwerkingsafspraken van belang:

- De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van het onderzoek ligt bij het RVOB, aangezien het onderzoek als voorloper van het definitieve verkoopproces plaatsvindt. Het RVOB kan tenslotte vanuit zijn privaatrechtelijke rol verantwoordelijk worden gehouden voor het verkoopproces en alles wat daaraan vooraf gaat. De reallocatieprocedure wordt door de RGD en de gemeente gerespecteerd. Daarnaast dient het RVOB de uitgangspunten marktconformiteit, openbaarheid en kwaliteit te waarborgen bij een transactie.
- Het RVOB is het aanspreekpunt voor alle (markt)partijen. De samenwerking met de RGD en de gemeente Heerlen is daarbij essentieel.

5.4 Communicatie

Een goede communicatie in dit project is belangrijk.

Het gebouw heeft op dit moment veel aandacht van de pers (mede doordat er in het kader van leegstandsmanagement startende bedrijfjes in de creatieve sector in zitten). Ook heeft het de aandacht doordat de gemeente kenbaar heeft gemaakt enthousiast te zijn over het realiseren van verticale tuinbouw. Door deze publiciteit melden zich (commerciële) partijen die een bijdrage willen leveren aan de herbestemming. Naarmate het onderzoek vordert is de verwachting dat de publiciteit toeneemt.

Een heldere en eenduidige communicatie naar buiten toe over de activiteiten m.b.t. het onderzoek naar herbestemming en toekomstige afstoot is essentieel. De communicatie hierover extern loopt via de communicatieadviseur van het RVOB.

5.5 Tijd/planning

De startdatum van het project is 1 april 2011. De activiteiten zoals genoemd in hoofdstuk 4 zullen naar verwachting een doorlooptijd hebben van ca. 7 maanden en zijn afgerond op 31 oktober 2011.

Stap	Planning
Stap 1: in kaart brengen van mogelijke herbestemmingen (scenario's) door middel van een workshop met externe deskundigen	Gereed eind april
Stap 2: selectie van meest realistische scenario's (maximaal 3) en deze verder op haalbaarheid onderzoeken met inbreng van interne deskundigheid van RVOB, RGD en gemeente Heerlen	Gereed eind juni
Stap 3: toets van conclusies uit stap 2 door een workshop met externe deskundigen (optioneel)	Gereed eind september
Stap 4: opstellen rapportage met conclusies en aanbevelingen	Gereed eind oktober

Uiterlijk 31 oktober vindt er door RVOB/RGD besluitvorming plaats over het opstarten van de volgende fase (bepalen afstootstrategie, overtolligstelling en daadwerkelijke verkoop). Deze volgende fase bevat het bepalen van de afstootstrategie en de daadwerkelijke afstoot. Een concrete afstootdatum is, gezien de onzekerheid over de mogelijkheid van herbestemming, nog niet te benoemen.

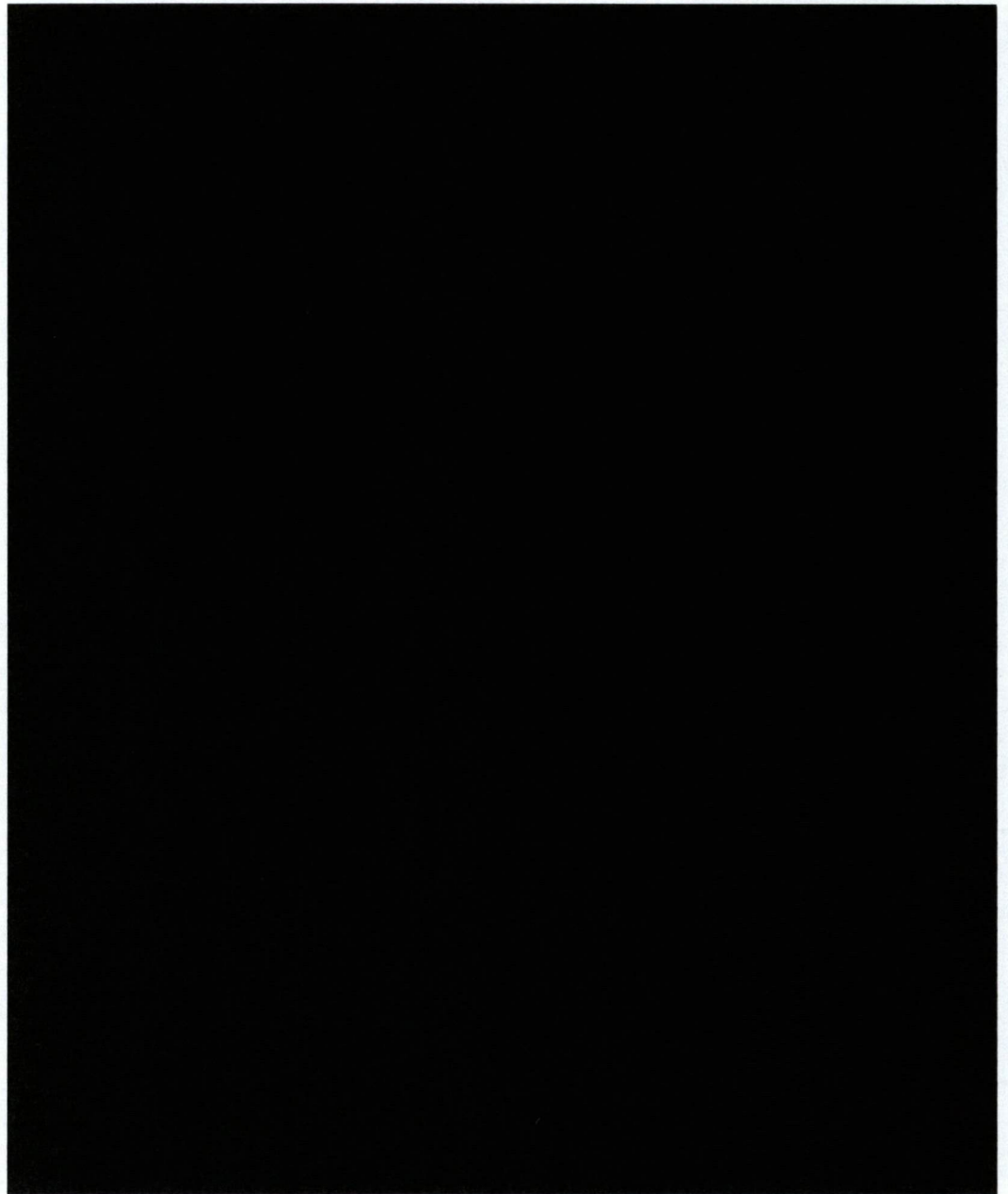
5.6 Informatie

Van de workshops worden verslagen gemaakt. De uiteindelijke bevindingen van het onderzoek worden vastgelegd in een rapportage.

5.7 Kwaliteit

Bij het onderzoek dient rekening gehouden te worden met belangenoptimalisatie en een goede prijs (marktconform).

Bijlage 1 Concept deelnemerslijst Workshop





101026380301



101026082001

**RIJKSGEBOUWENDIENST, DIRECTIE VASTGOED
VASTGOEDBESCHERMINGSOVEREENKOMST**

De ondergetekenden:

1. a. de [REDACTED] hoofd afdeling Beheer van de Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed, kantoor houdende te Breda, Stationsplein 3, 4811 BB, ten deze de Staat der Nederlanden, op grond van het Organisatie- en mandaatbesluit Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed van 10 november 2010, nr. RVOB/10/465 (Staatscourant 30 november 2010, nr. 18865), rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de Staatssecretaris van Financiën, hierna ook te noemen de Staat;

b. de Staat der Nederlanden, ten deze vertegenwoordigd door, de Minister van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties, voor deze: de Directeur - Generaal van de Rijksgebouwendienst, voor deze: de Directeur Vastgoed, voor deze: Hoofd Vastgoedmanagement [REDACTED]; hierna te noemen: "de Staat/Rijksgebouwendienst",

2. [REDACTED] ten deze vertegenwoordigd door haar directeur de [REDACTED] hierna te noemen: "de Gebruiker".

In aanmerking nemende:

- dat de Staat eigenaar is van het object, staande en gelegen te, Kloosterweg 1 te Heerlen, hierna te noemen: "het Object";
- dat het Object gedeeltelijk tijdelijk leegstaat in afwachting van herbestemming of herontwikkeling; en voor bepaalde tijd aan de Gebruiker in bruikleen wordt gegeven;
- dat partijen in verband met het tijdelijk karakter van de bruikleenverhouding uitdrukkelijk en ondubbelzinnig de wederzijdse intentie wensen vast te leggen dat de Gebruiker na afloop van de Vastgoedbeschermingsovereenkomst het Object zal ontruimen en ontruimd zal houden;
- dat de Gebruiker en de Oppasser(s) zich er uitdrukkelijk en ondubbelzinnig rekenschap van geven, dat geen beroep op huurbescherming kan worden gedaan, niet alleen omdat geen tegenprestatie aan de Staat is verschuldigd, maar tevens omdat het beoogde gebruik van het Object naar zijn aard van korte duur is - en een beroep op huurbescherming bovendien in strijd is met de beginselen van redelijkheid en billijkheid.

Komen overeen:

de Staat geeft in bruikleen aan de Gebruiker, die in bruikleen neemt:

Een gedeelte van het Object plaatselijk aangeduid als Kloosterweg 1, te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie R, nummer 1839, zoals op bijgaande tekening (bijlage 1) is aangegeven.

Het gedeelte betreft het leegstaande gedeelte op de begane grond, zoals op bijgevoegde bijlage 2 is aangegeven, en één parkeerplaats per oppasser.



Ter zake van dit gebruik gelden de volgende bepalingen.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Staat:	de Staat der Nederlanden, Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB).
Staat/Rijksgebouwendienst:	het Directoraat-Generaal Rijksgebouwendienst, directie Vastgoed
Gebruiker:	de natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) met wie de Staat de vastgoedbeschermingsovereenkomst is aangegaan.
Vastgoedbeschermingsovereenkomst:	de overeenkomst van bruikleen in de zin van artikel 7A:1777 e.v. BW waarbij de Staat ter bescherming tegen kraken en onnodige leegstand aan de Gebruiker een onroerende zaak om niet in gebruik geeft, om te worden gebruikt als tijdelijke verblijfs- en/of gebruiksruimte(n) voor Gebruiker en/of Oppasser(s).
Oppasser(s):	de natuurlijke perso(o)n(en) die de door de Staat in gebruik gegeven onroerende zaak als tijdelijke verblijfs- en/of gebruiksruimte(n) daadwerkelijk in gebruik heeft(hebben).
Object:	de onroerende zaak die door de Staat om niet tijdelijk in gebruik is gegeven ter bescherming tegen kraken en onnodige leegstand.
Verblijfs- en/of gebruiksruimte(n):	de daadwerkelijk in gebruik zijnde verblijfs- of gebruiksruimte(n), niet zijnde woonruimte. Het betreft het leegstaande gedeelte op de begane grond, zoals op bijgevoegde bijlage 2 is aangeven, en één parkeerplaats per oppasser. Plus vier extra parkeerplaatsen.

Artikel 2. Gebruikstermijn

De overeenkomst wordt met ingang van 1 september 2010 aangegaan voor een periode van 12 kalendermaand(en) eindigende op 31 augustus 2011, met een stilzwijgende verlenging van maand tot maand, behoudens opzegging overeenkomstig artikel 16 of artikel 17 van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.

Artikel 3. Gebruik om niet

Voor het gebruik van het Object zal geen vergoeding verschuldigd zijn, anders dan een vergoeding voor de kosten van het gas, water en licht, zoals bepaald in artikel 12.

Artikel 4. Verplichtingen Gebruiker

1. Gebruiker mag het object aan maximaal 30 oppassers (waaronder eigen gebruik) in gebruik geven. De oppassers mogen het object niet gebruiken als tijdelijke verblijfsruimte, enkel als gebruiksruimte.
2. De Gebruiker is verplicht het object gedurende de looptijd van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst bij voortdurende te (laten) gebruiken, binnen de grenzen van de aan hem toekomende bevoegdheid en overeenkomstig de afspraken welke daaraan bij deze overeenkomst gegeven zijn.
3. De Gebruiker is verplicht om als goed huisvader voor de bewaring en het behoud van het Object zorg te dragen, en er in dat kader op toe te zien dat het Object niet zonder recht of titel door derde(n) in gebruik wordt genomen.
4. De Gebruiker is verplicht het aantal Oppassers dat daadwerkelijk de in gebruik gegeven onroerende zaak als tijdelijke verblijfs- en/of gebruiksruimte in gebruik krijgt met de Staat af te stemmen. (zoals bepaald in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst).



5. De Gebruiker is verplicht de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan het object.
6. De Gebruiker is verplicht naar beste vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het object.
7. De Gebruiker is verplicht de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst dan wel de nader genoemde contactpersoon onverwijld op de hoogte te stellen indien het object door derden zonder instemming van de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst wordt betreden dan wel in gebruik wordt genomen, dan wel dat dit dreigt te gebeuren.
8. De Gebruiker is tevens gehouden in het geval de in lid 7 van dit artikel genoemde omstandigheid zich voordoet onverwijld aangifte te doen bij de bevoegde politieautoriteit.
9. De Gebruiker en (zijn Oppasser(s)) zal (zullen) geen hinder of overlast veroorzaken aan medegebruikers, omwonenden en/of derde(n).
10. De Gebruiker is niet gerechtigd het Object commercieel te exploiteren.
11. De Gebruiker verplicht zich het Object te gebruiken conform de afspraken die zijn gemaakt met de brandweer.

Artikel 5. Doel ingebruikgeving

De Staat is uitsluitend tot ingebruikgeving van het object overgegaan om onnodige leegstand en kraken te voorkomen.

Artikel 6. Ingebruikgeving derden

1. De Staat is bevoegd om het Object (gedeeltelijk) in gebruik te geven aan (een) derde(n). Eén en ander dient te geschieden in overleg met de Gebruiker.
2. De Gebruiker is bevoegd het Object (gedeeltelijk) in gebruik te geven aan (een) derde(n) (Oppasser(s)), niet zijnde rechtspersonen, mits daaraan de bepalingen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst worden verbonden.
3. Conform het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze overeenkomst zal de gebruiker maximaal 30 Oppasser(s) (personen) in het Object plaatsen. Het aantal oppassers is inclusief het gebruik van het object door de Gebruiker zelf.

Artikel 7. Aanvaarding / ingebruikneming

1. Het Object is bij de Gebruiker genoegzaam bekend en wordt aanvaard in de toestand waarin het zich bij de aanvang van deze overeenkomst bevindt.
2. De Gebruiker (en zijn Oppasser(s)) mag (mogen) in het Object aanwezige roerende zaken pas in gebruik nemen na uitdrukkelijke toestemming van de Staat/Rijksgebouwendienst.
3. De aanwezige roerende zaken zijn vermeld in Bijlage 3 behorende bij deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.
4. De Gebruiker (en zijn Oppasser(s)) is het niet toegestaan aanwezige onroerende en roerende zaken te verwijderen.
5. De aanwezige onroerende zaken, voorzover het gaat om zaken die als bestanddeel van het Object dienen te worden aangemerkt, zijn vermeld in Bijlage 4 behorende bij deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.

Artikel 8. Bruikbare staat

1. De Staat/Rijksgebouwendienst is gehouden het Object in bruikbare staat te doen zijn en te houden.
2. Onder bruikbare staat wordt verstaan dat: elektra, warm en koud stromend water, wastafel of keukenblok, basale verwarming (tenminste 10 C°), toilet, in voldoende mate aanwezig zijn. De watervoorziening dient legionella vrij te zijn. Tevens dient het Object geen gevaar op te leveren voor de Gebruiker (en zijn Oppasser(s)) vanuit het oogpunt van eventuele bodemverontreiniging en aanwezigheid van eventuele asbest. Een en ander dient in onderling overleg te worden afgestemd.



Artikel 9. Oplevering/vrijwillige ontruiming

Bij het beëindigen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, door welke oorzaak en om welke reden dan ook, is de Gebruiker verplicht het Object ten genoegen van de Staat/Rijksgebouwendienst op te leveren in dezelfde (bruikbare) staat als waarin het zich bevond bij aanvang van het gebruik, een en ander behoudens normale slijtage. Gebruiker verklaart voorts het Object uitdrukkelijk en c.q. vrijwillig te zullen ontruimen en ontruimd te houden met al het zijne en de zijnen, waaronder begrepen de genoemde Oppasser(s).

Artikel 10. Sleutels

1. De Staat/Rijksgebouwendienst verstrekt aan de Gebruiker alle bij het Object behorende sleutels en stelt de Gebruiker in staat deze te laten dupliceren indien dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, een en ander ter beoordeling van de Gebruiker. Inmiddels zijn de volgende sleutels aan gebruiker overgedragen 1 st. van de hoofdingang tourniquette; 1 st. van de rolpoort bij de slagboom en 1 st. van de buitendeur entree W-kern.
2. De Staat/Rijksgebouwendienst machtigt de Gebruiker om een tot het Object toegang gevende sleutel voor risico van de Gebruiker aan een of meer Oppassers ter beschikking te stellen.
3. Een Gebruiker zal zonder voorafgaande toestemming van de Staat/Rijksgebouwendienst het slot(en) niet mogen wijzigen. In geval van verlies van sleutel(s) en/of het defect gaan van het slot(en), is de Gebruiker gehouden dit direct aan de Staat/Rijksgebouwendienst te melden. De Staat/Rijksgebouwendienst is te allen tijde gerechtigd om het slot /de sloten te (laten) verbreken. Indien het laatste het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van de Gebruiker (en/of zijn Oppasser(s)), komen de kosten van het verbreken en herstel voor rekening van de Gebruiker.
4. Alle sleutels worden door de Gebruiker na ontruiming conform het gestelde in deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst bij de Staat/Rijksgebouwendienst ingeleverd.
5. In overleg met de Staat/Rijksgebouwendienst kan de Gebruiker ook gebruik maken van eigen sloten en sleutels, waarbij aan de Staat/Rijksgebouwendienst twee sleutels ter beschikking worden gesteld.

Artikel 11. Toegang/bezichtiging

1. De Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst hebben, eventueel in gezelschap van derde(n), te allen tijde toegang tot het Object voor bezichtiging en/of inspecties, voor de uitvoering van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of voor andere te verrichten werkzaamheden.
2. De Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst dienen het voornemen tot bezichtiging en/of inspecties, tot uitvoeren van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of tot het uitvoeren van andere te verrichten werkzaamheden minimaal 1 dag tevoren aan de Gebruiker door te geven. In noodgevallen zijn de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst gerechtigd het Object ook zonder overleg met de Gebruiker te betreden.
3. De Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst zijn gehouden tijdens de bezichtiging en/of inspecties, tijdens het uitvoeren van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of tijdens het uitvoeren van andere te verrichten werkzaamheden zorg te dragen voor het respecteren van rechten en privacy van de Gebruiker (en zijn Oppasser(s)).
4. De Gebruiker is gehouden de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst alle medewerking te verlenen welke voor een optimale bezichtiging en /of inspecties van, respectievelijk voor een optimale uitvoering van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of voor een optimale uitvoering van andere te verrichten werkzaamheden aan het Object verlangd kan worden.



Artikel 12. Gebruik nutsvoorzieningen

10.2b

1. De kosten van het gebruik van elektriciteit, gas en water met inbegrip van de meterhuur en de kosten van aansluiting, zijn, op basis van een reële inschatting van het gebruik op grond van de relevante bepalingen uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, voor rekening van de Staat/Rijksgebouwendienst. Het is Gebruiker verplicht al het mogelijk in het werk te stellen de kosten van de energie te beperken.
2. Gebruiker zal [REDACTED] per maand betalen aan de Rijksgebouwendienst, bedoeld als tegemoetkoming in de kosten van het gas, water en licht.
3. De afrekening zal aan het einde van de eerste gebruikstermijn (31 augustus 2011) geschieden en vervolgens telkens in overleg met de Rijksgebouwendienst. De Gebruiker zal aan het einde van elk kwartaal aan de Rijksgebouwendienst een opgave verstrekken van het aantal oppassers dat zich in het object bevindt.

Artikel 13. Dagelijks onderhoud

1. Al het gering en dagelijks onderhoud is voor rekening van de /Rijksgebouwendienst.
2. Als in overleg wordt bepaald dat de Gebruiker (of zijn Oppasser(s)) het gering en dagelijks onderhoud voor hun rekening nemen, dan wel gebreken zullen verhelpen geschiedt dit rechtens geheel onverplicht, dan wel wordt dit niet aangemerkt als een tegenprestatie in de zin van artikel 7A:1584 lid 1 BW.

Artikel 14. Geheimhoudingsplicht

1. De Staat/Rijksgebouwendienst en de Gebruiker hebben bij de aanvang van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst geconstateerd dat er in het object geen documenten, dossiers, archieven, computer(s)bestanden etc. aanwezig (meer) zijn.
2. Voor zover na de ingebruikgeving als nog eventuele documenten, dossiers, archieven, computer(s)bestanden etc. in het object aangetroffen worden, dan is de Gebruiker (en zijn Oppassers) gehouden dit direct en uitsluitend te melden aan de Staat/Rijksgebouwendienst.
3. De Gebruiker (en zijn Oppassers) is (zijn) gehouden deze eventueel aangetroffen documenten, dossiers, archieven, computer(s)bestanden etc. geheim te houden en op geen enkele wijze naar buiten te brengen, anders dan aan de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst.

Artikel 15. Vergunningen

1. De Gebruiker draagt de zorg voor de aanvraag van de voor het gebruik benodigde publiekrechtelijke vergunningen, ontheffingen en / of toestemmingen. Een en ander dient te geschieden in overleg met de Staat/Rijksgebouwendienst.
2. Het niet verkrijgen van de in lid 1 van dit artikel genoemde vergunningen, ontheffingen en / of toestemmingen levert de Gebruiker geen grond tot schadevergoeding op.
3. De Gebruiker is gehouden, in overleg met de Staat/Rijksgebouwendienst, voor het in gebruikgenomen object een beveiligingsplan dan wel een veiligheidsplan op te stellen en aan de bevoegde politie- en brandweerautoriteiten ter goedkeuring voor te leggen. Tevens dient deze goedkeuring te zijn verkregen.
4. Het beveiligingsplan houdt minimaal in de aanduiding op een of meer plattegrondtekeningen (bijlage 4) van de situering (onder andere van de woon- en slaapvertrekken) van de Oppasser(s) van het Object.
5. Het veiligheidsplan houdt minimaal in de aanduiding op een of meer plattegrondtekeningen (bijlage 4) van de situering van de brandblusmiddelen en de ontluchtingroutes.



Artikel 16. Beëindiging door de Gebruiker

Na afloop van de gebruikstermijn van 12 kalendermaand(en) of enige verlenging daarvan heeft de Gebruiker het recht, zonder dat daartoe enige verklaring behoeft te worden opgegeven, deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst te beëindigen, waarbij een opzegtermijn van twee kalender weken in acht wordt genomen.

De (opzeg)termijn is niet van toepassing indien het gebruik van het Object, om welke reden dan ook, onmogelijk is geworden.

Artikel 17. Beëindiging door de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst

Na afloop van de gebruikstermijn van 12 kalendermaand(en) of enige verlenging daarvan heeft de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst het recht, zonder dat daartoe enige verklaring behoeft te worden opgegeven, deze overeenkomst te beëindigen, waarbij een opzegtermijn van drie kalender weken in acht wordt genomen.

De (opzeg)termijn is niet van toepassing indien het gebruik van het object, om welke reden dan ook, onmogelijk is geworden.

Artikel 18. Ontbinding

1. Beide partijen zijn gerechtigd, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, de overeenkomst door middel van een aangetekende brief zonder rechterlijke tussenkomst, bij niet of niet behoorlijke nakoming door partijen van één of meer op grond van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst op hen rustende verplichtingen, met inachtneming van een termijn van 14 dagen te ontbinden. Voorzover nakoming niet blijvend of tijdelijk onmogelijk is, ontstaat het recht op ontbinding van de Vastgoedbeschermingsovereenkomst eerst nadat de tekortschietende partij in gebreke is gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.
2. Rechten en verplichtingen van partijen welke naar hun aard bestemd zijn om ook na ontbinding te blijven voortduren blijven na ontbinding onverminderd bestaan.

Artikel 19. Verbod Gebruiker en Oppasser(s)

Behoudens voorafgaande toestemming van of vanwege de Staat/Rijksgebouwendienst is het de Gebruiker en zijn Oppasser(s) verboden:

- A. Veranderingen in, aan of op het Object aan te brengen.
- B. Personen, die naar het oordeel van de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst niet als Oppasser kunnen worden aangemerkt, bij zich te laten inwonen of aan deze personen kamers te verhuren of voor hen pension te houden.

Artikel 20. Contactpersonen

Alle contacten tussen de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst dan wel zijn vertegenwoordiger(s) en de Gebruiker lopen direct of via een door de Gebruiker aangestelde contactpersoon. De contactperso(n)en van de Staat/Rijksgebouwendienst is/zijn:

objectmanager

De contactperso(n)en van de gebruiker is/zijn:

projectleider, tel: 06-



Artikel 21. Toerekenbare tekortkoming

Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, door de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst gemaakt in verband met enige toerekenbare tekortkoming van de Gebruiker, betrekking hebbend op deze overeenkomst, komen ten laste van de Gebruiker, die zich verplicht deze kosten op eerste aanmaning aan de Staat of de Staat/Rijksgebouwendienst te voldoen.

Artikel 22. Aansprakelijkheid

1. De Gebruiker is aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, aan het Object, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De Gebruiker is jegens de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van alle personen die zich met zijn goederen in of op het Object bevinden.
2. De Gebruiker vrijwaart de Staat en de Staat/Rijksgebouwendienst van alle aanspraken tot vergoeding van schade, geleden ten gevolge van het niet of niet juist uitvoeren van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, daaronder begrepen aanspraken die zijn gebaseerd op het juridisch eigendomsrecht van de Staat ter zake van het Object, behoudens opzet of grove schuld aan de zijde van de Staat/Rijksgebouwendienst.

Artikel 23. Rechtsopvolging

Waar in deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst wordt gesproken over de Gebruiker wordt hieronder mede zijn rechtsopvolger(s) geacht begrepen te zijn. Daartoe dient de Gebruiker - als ook zijn rechtsopvolger(s) - zorg te dragen dat eventuele rechtsopvolger(s) voor alle rechten en plichten uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst in zijn plaats treden.

Artikel 24. Wijziging van de overeenkomst

1. Onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de ongewijzigde instandhouding van de onderhavige Vastgoedbeschermingsovereenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet kan worden verlangd, kunnen voor de partij die zich op die omstandigheden beroept aanleiding geven zich te wenden tot de rechter met het verzoek om de gevolgen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst te wijzigen of deze te ontbinden.
2. Alvorens zich tot de rechter te wenden nodigt de in het vorige lid bedoelde partij de andere partij uit om met haar in overleg te treden over een oplossing van de gerezen problemen. Leidt dit overleg niet binnen vier kalenderweken tot overeenstemming dan kan de in het eerste lid bedoelde partij zich alsnog tot de rechter wenden.
3. Partijen onderkennen de mogelijkheid dat zich onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen anders dan die bedoeld in het eerste lid, die niettemin partijen ertoe nopen ter uitvoering van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst nadere afspraken met elkaar te maken. Zij verbinden zich alsdan op constructieve wijze met elkaar te overleggen en voorts al het mogelijke te doen ter verzekering van de nakoming van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.
4. Indien het in het tweede en / of derde lid bedoelde overleg tot overeenstemming leidt zal herziening, wijziging of aanvulling van de Vastgoedbeschermingsovereenkomst worden vastgelegd in een, binnen twee kalender weken, nader te sluiten specifieke Vastgoedbeschermingsovereenkomst.



Artikel 25. Geschillen

1. Op deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen welke uit de uitvoering van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst mochten voortvloeien worden, indien en voor zover overleg tussen partijen niet tot een bevredigende oplossing heeft geleid, ter uitsluitende beslechting voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter te Den Haag, met uitzondering van geschillen waarvan de vordering minder beloopt dan 5.000 Euro en geschillen die een consumentenzaak betreffen, die door de volgens normale regelen bevoegde rechter worden beslecht.
3. Er is sprake van een geschil zodra één der contractspartijen dit schriftelijk aan de andere partij meldt.
4. Rechtsgevolgen welke voortvloeien uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst en die naar hun aard geacht worden door te werken, worden afgehandeld overeenkomstig het bepaalde in deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.

Artikel 26 Aanvullende bepalingen

1. Het Object is voor Gebruiker en Oppassers toegankelijk gedurende openingstijden van de Belastingdienst. Op het moment van het afsluiten van deze overeenkomst zijn deze openingstijden van 8.00 uur - 18.00 uur ;
2. Aanpassing gebouw (plaatsen pantry) dient in overleg met [REDACTED] van de Rgd (Zie verslag operationeel overleg dd 28-10-2010, bijlage 6) plaats te vinden;
3. Gebruiker neemt zitting in het bewonersoverleg waarin ook de Belastingdienst en de [REDACTED] zijn vertegenwoordigd. Dit overleg zal periodiek in gezamenlijk overleg met de bewoners worden vastgesteld;
4. De door gebruiker en oppassers gebruikte elektrische apparatuur moet voldoen aan de NEN 3140;
5. In geval van storingen, ruitschade, overige schade, lekkages en dergelijke dient gebruiker altijd contact op te nemen met de piketdienst van de Belastingdienst Centrum voor facilitaire dienstverlening (Bcfd): telefoonnummer [REDACTED]. De bruikleen betreft alleen de binnenruimten en bijbehorende parkeerplaatsen, niet het omliggende terrein.
6. Gebruiker is ermee bekend dat het gebouw asbest bevat. De asbestrapportage kan desgewenst door de Rijksgebouwendienst aan Gebruiker beschikbaar worden gesteld. Als gevolg hiervan is het Gebruiker niet toegestaan te boren of te hakken in de plafonds.
7. Gebruiker is niet gerechtigd wijzigingen in, aan of op het Object aan te brengen zonder voorafgaande toestemming van de Rijksgebouwendienst.
8. Gebruiker zal het Object zelf in gebruik nemen ten behoeve van de vestiging van een nieuw regiokantoor. Door constante aanwezigheid kan Gebruiker goed sturen op een juist gebruik door Oppassers. Gebruiker is het rechtstreeks aanspreekpunt voor de Belastingdienst voor zaken aangaande facilitair beheer.

Aldus opgemaakt en in drievoud ondertekend,



- Bijlage 1: de tekening(en) inzake het Object plaatselijk aangeduid als Kloosterweg 1, te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie R, nummer 1839.
- Bijlage 2: de plattegrond verblijfs- en/of gebruiksruidten.
- Bijlage 3: de ingevolge artikel 7 lid 3 noodzakelijke opsomming en beschrijving van de in het Object aanwezige roerende zaken. (Bijlage is niet opgemaakt en niet aanwezig).
- Bijlage 4: de ingevolge artikel 7 lid 5 in het Object aanwezige onroerende zaken die als bestanddeel van het Object dienen te worden aangemerkt. (Bijlage is niet opgemaakt en niet aanwezig)
- Bijlage 5: de ingevolge artikel 15 lid 3 genoemde Beveiligingsplan. (Bijlage is niet opgemaakt en niet aanwezig)
- Bijlage 6: Het verslag operationeel overleg d.d. 28-10-2010 met o.a. afspraken m.b.t. brandveiligheid.
- Bijlage 7: Het Proces Verbaal van overdracht met foto's.



HEDEN,
TER INFORMATIE

Aan
de Staatssecretaris

Directie Vastgoed
Inlichtingen

Datum
13 oktober 2011

Notitienummer
RVOB 2011/427

Rubriek
Algemeen

notitie

CBS gebouw Heerlen

Paraaf
de Staatssecretaris

Via
de secretaris-generaal

Van
de directeur RV

Kopie aan
de directeur communicatie

Bijlagen

Aanleiding

Naar aanleiding van een bezoek van de minister van EL & I aan het voormalige CBS-gebouw te Heerlen d.d. 31 oktober a.s., wil ik u graag informeren over de stand van zaken ten aanzien van dit gebouw.

Toelichting

Het voormalig CBS-gebouw aan de Kloosterweg 1 in Heerlen is eigendom van de Staat der Nederlanden. Momenteel is in dit gebouw de Belastingdienst gehuisvest (ca. 7.000 m² bvo). Het resterende gedeelte (ca. 36.000 m² bvo) staat sinds september 2009 leeg als gevolg van het vertrek van het CBS naar een locatie elders in Heerlen. *(naar het oude gebouw)*

Afstoot van dit gebouw is geen eenvoudige opgave. De vraag naar kantoorruimte van deze omvang ontbreekt in Heerlen waardoor een (gedeeltelijke) functieverandering van het gebouw noodzaak wordt. De gemeente Heerlen heeft tot 2020 als gevolg van bevolkingskrimp een sloopopgave van netto 6.000 woningen (gemeente Heerlen maakt onderdeel uit van de krimpregio Parkstad Limburg). Transformatie naar woningen ligt om die reden niet voor de hand en is voor de gemeente Heerlen niet wenselijk.

Er zal gezocht moeten worden naar onorthodoxe herbestemmingen om de slaagkans van hergebruik en daarmee afstoot te vergroten. De gemeente Heerlen heeft haar voorkeur uitgesproken voor het toepassen van verticale tuinbouw in het voormalige CBS-gebouw.

Het voormalige CBS-gebouw

- Oppervlakte locatie ca 42.000 m²;
- Oppervlakte gebouw ca 43.500 m²
- Overige op het terrein gelegen gebouwen:
- Kloosterweg 1a: ON-gebouw, Kloosterweg 1a (voormalig hoofdkantoor van de Oranje Nassau mijn, monument categorie 1): ca. 4.300 m² bvo, in gebruik bij de Belastingdienst;

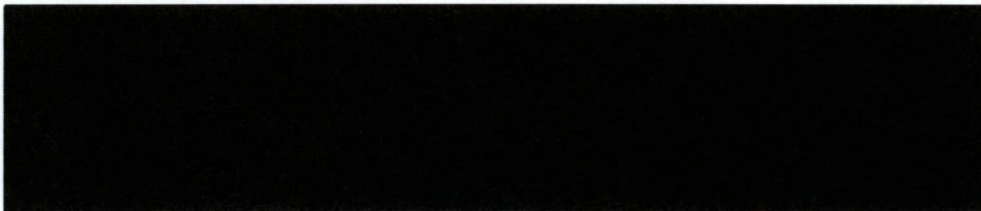
- Mijnmuseumpad 2: mijnmonumenten (monumenten met erfgoedfunctie): ca. 700 m² bvo in gebruik bij [REDACTED]

Context van dit project

- Er zijn onvoldoende rijksdiensten die na het vertrek van het CBS het achtergebleven gebouw substantieel kunnen invullen. Door gebrek aan huurders heeft de RGD, een principe keuze gemaakt om tot afstoot van dit gebouw over te gaan.
- Het RVOB kan het object op dit moment niet taxeren. De waarde is namelijk afhankelijk van het succes van eventueel nieuw gebruik. Inzicht in nieuwe gebruiksmogelijkheden is vereist alvorens waardebeoordeling kan plaatsvinden.
- Het Rijk (RVOB, RGD) en de gemeente Heerlen hebben een gezamenlijk belang bij een oplossing voor het leegstaande gebouw. Financiële argumenten, voorkomen van verpaupering en negatieve uitstraling op de omgeving en het leveren van een bijdrage aan de landelijke opgave van transformatie van kantoorgebouwen spelen daarbij een rol.

Huidige stand van zaken

De RGD wil een snel afstoottraject voor het CBS-gebouw. Bij stagnerende verkoop is sloop van het pand een reële optie voor de RGD. Het RVOB heeft de gemeente de mogelijkheid geboden om het pand te verwerven. Gemeente Heerlen heeft aangegeven zelf niet in aankoop geïnteresseerd te zijn. Wel zijn zij met een marktpartij in gesprek welke voor hen een businesscase aan het opstellen is. Deze businesscase zal gereed zijn op 1 november aanstaande. De gemeente zal dan beoordelen of de in de businesscase opgenomen herontwikkelings-scenario, een voor de gemeente gewenste is. Indien hiervan sprake is, is deze marktpartij (met hulp van financiers) geïnteresseerd in verweving. Verweving zal dan wel moeten geschieden middels een ABC-overeenkomst. De gemeente Heerlen heeft namelijk rekening houdende met haar beleidsmatige doelen, deze marktpartij geselecteerd. Een verkoop aan deze marktpartij (partij-C) is mogelijk indien de gemeente Heerlen (partij-B) gebruik maakt van haar voorkeurspositie.



11.1

Aanbiedingsbrief Management Team Vastgoed			
Agendapunt		Tijdsduur	

1	Datum: 30 november 2011		Korte titel: Afstoot voormalig CBS gebouw aan de Kloosterweg 1 Heerlen (OR 700545, OR701017, OR701018)
2	Afdeling/Functionaris: Projectontwikkeling [REDACTED]		Brief/Nota/Memo d.d.: 30 november 2011
3	Datum behandeling in MTV: 6 december 2011		Moet in het MTV behandeld worden omdat: Betreft overtolligstelling en afstoot
4	Wijze van afdoening: 0 inhoudelijke bespreking X ter vaststelling 0 hamerstuk 0 ter kennisname		Financiële en/of personele gevolgen: Financieel resultaat bij verkoop (opbrengst - kosten): [REDACTED]
5	Vorbereid met: Assetmanagement, VGC		Ingebracht door MT-lid: [REDACTED] 1/12
6	Vervolgtraject: overtolligstelling aan RVOB en afstoot		

10.2b

Beslispunt (en)*:

Instemming met:

- afstoot van het gehele voormalige CBS-gebouw (OR700545, OR 701017 en OR 701018) tegen [REDACTED] van de gemeente Heerlen, in huidige staat (inclusief verontreiniging) en mits het past binnen richtlijnen en kaders die het RVOB moet hanteren bij verkoop.
- behoud materieel beheer tot aan moment van verkoop of uithuizing van de Belastingdienst;
- als niet uiterlijk 31-3-2012 overeenstemming is bereikt met de gemeente over de verkoop tegen [REDACTED] niet uiterlijk 30-6-2012 een andere koper is gevonden dan wordt het vervolgtraject opnieuw ter besluitvorming aan het MT Vastgoed voorgelegd.

10.2b

10.2b

* beslispunten dienen zelfstandig leesbaar te worden weergegeven.

Voor akkoord met agendering:

Secretaris Management Team Vastgoed