



Rijksgebouwendienst
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

MT Vastgoed

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

Rijnstraat 8
Postbus 20952
2500 EZ
Interne postcode 450
www.rijksoverheid.nl

nota

Afstoot Kloosterweg 1 Heerlen (OR700545, OR701717,
OR701718)

Contactpersoon

Datum

30 november 2011

Lijnparaaf
VG eigenaar

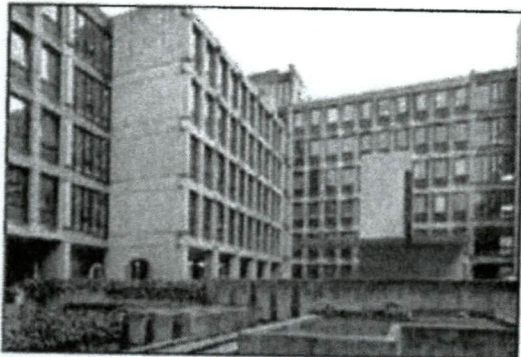
Lijnparaaf
Clustermanager

Lijnparaaf
hASM

Medeparaaf
hC&B

Doel van de nota

Instemming MTV met de verkoop van het pand Kloosterweg 1 in Heerlen.



Kloosterweg 1, Heerlen

Samenvatting

Het voormalig CBS-gebouw aan de Kloosterweg 1 in Heerlen staat grotendeels leeg (ca 36.000 m²) als gevolg van vertrek van het CBS naar nieuwbouw. De Belastingdienst is nog gehuisvest in de resterende ca 7.000 m² bvo. Omdat opvolgend gebruik door rijksdiensten is uitgesloten wil de RGD over gaan tot afstoot (verkoop) van het gehele gebouw. Afstoot is niet eenvoudig vanwege de omvang van het gebouw in relatie tot de Heerlense markt en het ontbreken van vraag naar kantoren en woningen.

Op het kadastraal perceel waarop het voormalig CBS-gebouw is gelegen bevinden zich 2 monumenten die zowel fysiek als installatietechnisch met dit gebouw zijn verbonden. Het ON-gebouw (monument cat. 2), ca 4.700 m², is in gebruik bij de Belastingdienst en het mijnmonument (monument cat. 1), ca 700 m², is in gebruik bij het Nederlands Mijnmuseum. In het kader van het nieuwe beleid m.b.t. afstoot van monumenten is het zinvol te onderzoeken of verkoop van deze

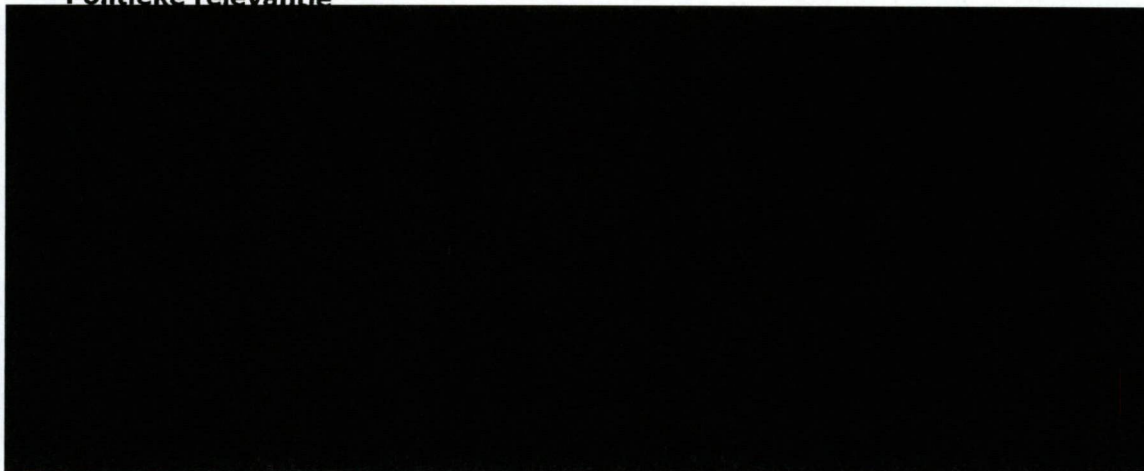
monumenten tot de mogelijkheden behoort en voordelen oplevert voor de Staat. Deze monumenten vallen buiten dit afstootvoorstel.

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

De gemeente Heerlen heeft minister Donner per brief van 7 november 2011 voorgesteld het voormalig CBS-gebouw voor [REDACTED] via de gemeente te 10.2b verkopen aan [REDACTED]. [REDACTED] is bereid het gebouw per direct te verwerven om het te herbestemmen tot Eco Growth Center. RVOB, verantwoordelijk voor het afstoottraject, zal op zo kort mogelijke termijn aan de gemeente uitsluitel geven over dit voorstel.

Levering zal plaatsvinden met de Belastingdienst erin ofwel zo spoedig mogelijk na uitplaatsing van de Belastingdienst. Wanneer verkoop aan de gemeente niet slaagt en er geen andere koper wordt gevonden zal de overtolligstelling worden heroverwogen en ingezet worden op sloop van het gebouw. Dit alternatieve traject zal te zijner tijd ter besluitvorming worden voorgelegd aan het MT Vastgoed.

Politieke relevantie



11.1

Beslispunten

Instemming met:

- 10.2b afstoot van het gehele voormalige CBS-gebouw (OR700545, OR 701017 en OR 701018) tegen [REDACTED] aan 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;
- 10.2b als niet uiterlijk 31-3-2012 overeenstemming is bereikt met de gemeente over de verkoop tegen [REDACTED] en niet uiterlijk 30-6-2012 een andere koper is gevonden dan wordt het vervolgtraject opnieuw ter besluitvorming aan het MT Vastgoed voorgelegd.

BESLISDOCUMENT AFSTOOT

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

• Plaats en postcode	: Heerlen, 6412 CN
• Adres	: Kloosterweg 1
• objectreferenties	: OR700545, OR701017, OR701018

- bouwjaar : 1974 (1e fase) en in 1984 (2e fase)
- type object : kantoor (OR70545) en 2 parkeerdekken (OR701017 en OR701018)
- vloeroppervlak : 43.558 m2 bvo
- omvang terrein : ca 42.000 m2
- thans in gebruik bij : 6.732 m2 bvo is in gebruik bij de Belastingdienst Centrale Invoer, de Akte van Ingebruikgeving loopt voor onbepaalde duur met een opzegtermijn van 12 maanden.
36.826 m2 bvo staat momenteel leeg
Op het kadastraal perceel bevinden zich eveneens het ON-gebouw en het mijnmonument. Bij verkoop zullen deze kadastraal en fysiek/installatietechnisch afgesplitst moeten worden.
- staat van de objecten : De onderhoudstoestand is matig, met het oog op afstoot wordt onderhoud zoveel mogelijk uitgesteld. Planmatig onderhoud wordt niet meer uitgevoerd.
- instemming Rbm nodig : nee
- portefeuille-positie : behoort niet tot de strategische voorraad

Reden afstoot

: **structurele leegstand in een groot gedeelte van het gebouw, waarvoor geen invulling door rijksgebruikers of door een grote huurder uit de markt kan worden gevonden.**

- gebruiksvergoeding : [redacted] per jaar (prijspeil 10.2b 2011, voor het gedeelte van de Belastingdienst)
- einddatum IVR : onbepaalde duur met een opzegtermijn van 12 maanden
- huuropbrengst derden : nvt
- einddatum EVR : nvt
- beoogde verkoopdatum : uiterlijk 31-3-2012 voor verkoop aan de gemeente
- leegstandskosten : totaal periode 1-9-2009 t/m 31-3-2012 [redacted] specificatie in bijlage 10.2b
- leegstandperiode : vanaf 1 september 2009
- boekwaarde per datum verkoop : per 31-3-2012 [redacted] 10.2b
- getaxeerde verkoopopbrengst : In december 2011/januari 2012 vindt een taxatie plaats in opdracht van RVOB, waaruit moet blijken of het bod van [redacted] kan worden geaccepteerd. 10.2b
- afstoot(-voorbereidings)kosten : Nader te bepalen

financieel resultaat

Het financiële resultaat is sterk afhankelijk van het verloop van het verkoopproces (de koopsom) en de hoogte van de totale saneringskosten. Uitgaande van een verkoopsom van ■■■ in vervuilde staat is het financieel resultaat als volgt:

Financieel resultaat bij verkoop (opbrengst - kosten): ■■■ * 10.2b

Opbrengst:

- verkoopsom (in vervuilde staat)
- bedrag correctie boekwaarde

Kosten:

- investeringskosten splitsing (kadastraal en fysiek):
- afstootkosten (standaard bedrag):
- bestede uren project 70.11016
- leegstandskosten sept. 2009 - mrt 2012:
- aflossing leenfaciliteit (31-3-2012) :

10.2b

Netto resultaat:

10.2b

* dit bedrag is exclusief PM-post

Toelichting

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

Inleiding

- 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 de naastgelegen nieuwbouw (deze valt buiten het Rijkshuisvestingstelsel door de zbo-status van het CBS).
- De Rijksgebouwendienst (RGD) heeft het gebouw niet langer nodig voor rijkshuisvesting door de beperkte aanwezigheid van rijksdiensten in Heerlen en het ontbreken van additionele vraag. Om die reden moet tot afstoot worden over gegaan.
- Afstoot is lastig vanwege het ontbreken van vraag naar kantoorruimte van deze omvang in Heerlen. Ook transformatie naar woningen ligt niet voor de hand en is voor de gemeente Heerlen niet wenselijk. Dit als gevolg van de bevolkingskrimp en daarmee gepaard gaande sloopopgave van netto 6.000 woningen tot 2020. Met een aantal externe deskundigen op het gebied van herontwikkeling (niet zijnde ontwikkelaars of bouwers) zijn de herbestemmingmogelijkheden verkend. Deskundigen waren het over het algemeen eens over de wens tot behoud van dit gebouw en de positieve impuls die herontwikkeling van dit gebouw voor de stad Heerlen kan betekenen (mede gezien de ligging op korte afstand van het station en van de binnenstad). Echter, voor alle benoemde herbestemmingen geldt:
 - het wordt een jarenlang traject voordat het gehele gebouw is gevuld. Het gebouw is veel te groot voor de Heerlense markt waardoor er altijd sprake zal zijn van een groeiscenario waarbij gerealiseerde activiteiten nieuwe activiteiten moeten aantrekken;
 - er moet zich een partij aandienen die het geheel wil adopteren als risicodragend ontwikkelaar/eigenaar.
 - de haalbaarheid van de herbestemmingen is onzeker.
- In april 2011 is in een bestuurlijk overleg tussen gemeente Heerlen, Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) en RGD kenbaar gemaakt aan de gemeente dat het Rijk niet de regie van herbestemming op zich zal nemen. Afgesproken is dat de gemeente zal onderzoeken of zij het gebouw wil verwerven (via de reallocatieprocedure). In een brief van 7 november 2011 heeft de gemeente aan minister Donner voorgesteld het gebouw voor 10.2b via de gemeente te verkopen aan [REDACTED]. [REDACTED] is bereid het gebouw per direct te verwerven om er een Eco Growth Center in te vestigen. Gemeente heeft aan RVOB aangegeven niet te willen verwerven voor een ander bedrag dan [REDACTED].
- Verkoop direct aan [REDACTED] is niet mogelijk vanwege de reallocatieprocedure en vanwege het feit dat RVOB bij verkoop aan een marktpartij eerst een openbare procedure moet volgen.
- RVOB moet beoordelen of dit voorstel past binnen de geldende (financiële) richtlijnen en kaders.

Omschrijving object

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

- Het gebouw bevindt zich op zeer korte afstand van de binnenstad en het station.
- Het gebouw dateert uit 1974 (1e fase) en 1984 (2e fase) en heeft een totale oppervlakte van 43.558 m² bvo. Hiervan is 6.732 m² bvo in gebruik bij de Belastingdienst Centrale Invoer. Op het terrein zijn 4 parkeerdekken in 2 lagen aanwezig met ca 800 parkeerplaatsen.
- Het gebouw is verbonden met het naastgelegen mijnmonument (MEF, monument categorie 1) en het ON-gebouw (Kloosterweg 1a, monument categorie 2). Met het ON-gebouw is er een fysieke verbondenheid door twee tunnels. Daarnaast zijn een aantal installaties (BMI en energie) gemeenschappelijk. Bij afstoot van het gebouw moet een ont koppeling plaatsvinden met deze monumenten. Ook zal er een splitsing moeten plaatsvinden van het kadastrale perceel. Kosten van deze fysieke en kadastrale splitsing zijn nog niet inzichtelijk gemaakt.
- Nu de regelgeving m.b.t. afstoot van monumenten wordt aangepast is het zinvol te onderzoeken of afstoot van het gehele complex (inclusief de monumenten) tot de mogelijkheden behoort en voor de Staat tot voordelen leidt. Het Mijnmuseum wil graag onderdeel uitmaken van de plannen m.b.t. het vml. CBS-gebouw om op die manier haar uitbreidingspotentie te kunnen verwezenlijken. Het Programma Monumenten heeft een voorkeur voor afstoot van het geheel. Enerzijds vanwege de onderlinge verbondenheid van de gebouwen en anderzijds om de uitbreidingsplannen van het Mijnmuseum niet in de weg te staan.
- Het object is gebouwd op vervuilde grond van de voormalige Oranje Nassau mijn. Daarnaast zit in het hele gebouw asbest, waaronder asbesthoudende stroken die zijn ingestort in de cassetteplafonds. Deze asbest valt bij het huidige gebruik als kantoor onder de noemer asbestschoon. Bij forse ingrepen in het gebouw zal deze echter verwijderd moeten worden.

Bestemming . courantheid

- De bestemming van het gebouw is kantoorruimte. Bij een herbestemming zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het creëren van de juiste publiekrechtelijke randvoorwaarden.

11.1

Verkoopproces

- Het gebouw is nog niet formeel overtoellig gesteld, vanwege het feit dat de Belastingdienst er nog in gehuisvest is. RGD en RVOB zijn wel eerder overeen gekomen dat het RVOB de formele trekkersrol heeft bij de afstoot. Er zijn al voorbereidende activiteiten voor afstoot opgestart.

- Bij deze nota is een brief overtolligstelling gevoegd, waarbij de overtolligheidstelling plaatsvindt onder de conditie dat het materieel beheer van het gebouw bij de RGD blijft tot het moment dat de Belastingdienst eruit gaat of het verkocht wordt. Vanuit de taakbevoegdheid van RGD kan het materieel beheer niet eerder worden overgedragen dan bij uithuizing van de Belastingdienst. De Belastingdienst is geïnformeerd over het feit dat het gewenst is dat zij het pand verlaat met het oog op de verkoop. Met de Belastingdienst zal een herhuisvestingstraject moeten worden opgestart. Bekeken moet worden of levering plaatsvindt na uithuizing van de Belastingdienst of met de Belastingdienst in het gebouw (met tijdelijke terughuur van de ruimte van de Belastingdienst).
- Het RVOB onderzoekt op dit moment onder welke condities afstoot aan de gemeente mogelijk is. RVOB zet een taxatieopdracht uit in de markt. Deze taxatie moet in januari 2012 tot een waardebeoordeling leiden.
- Wanneer verkoop aan de gemeente uiterlijk 31-3-2012 niet slaagt, dan zal het RVOB de openbare verkoopprocedure inzetten. Als ook die procedure niet uiterlijk 30-6-2012 tot een koper leidt, wordt de overtolligstelling heroverwogen en zal ingezet worden op sloop van het gebouw. Dit alternatieve traject zal te zijner tijd ter besluitvorming worden voorgelegd aan het MT Vastgoed.
- Het globale stappenplan van afstoot met bijbehorende planning en financiële randvoorwaarden is opgenomen in de overtolligstelling.

Financieel

- In 2009 is voor dit object een boeking gedaan op de correctie boekwaarde. Er is toen een negatief resultaat genomen van circa [REDACTED] 10.2b
- De totale leegstandskosten bedragen ca [REDACTED] per jaar bij gedeeltelijk gebruik (prijspeil 2011). Bij volledige leegstand bedragen deze [REDACTED] per jaar. Onderbouwing zie bijlage. 10.2b
- De onderhoudstoestand van het gebouw is matig. Met het oog op de toekomstige afstoot is het onderhoud voor zover mogelijk uitgesteld (uitgesteld onderhoud bedraagt ca [REDACTED]). Binnen nu en enkele jaren zullen parkeerdekken, daken, installaties en puin aan groot onderhoud of vervanging toe zijn. 10.2b
- De saneringskosten (bodem en asbest) kunnen omvangrijk zijn. Door Grontmij is een asbestinventarisatie gemaakt en een kostenraming voor het verwijderen van de asbest. De geraamde kosten van verwijderen van asbest bedragen [REDACTED]. Hiervan heeft een bedrag van ca [REDACTED] excl. BTW betrekking op asbest dat ook bij huidig gebruik als kantoor gesaneerd moet worden. Een bedrag van ca [REDACTED] excl. BTW en excl. kosten van advies en vervangende materialen heeft betrekking op het verwijderen van de asbest in de cassetteplafonds. Noodzaak tot verwijderen hiervan is afhankelijk van toekomstige bestemming door koper. De kosten voor asbest verwijderen variëren daarom tussen ca [REDACTED] en ca [REDACTED]. In verband met noodzakelijk aanvullend onderzoek kan deze raming nog marginaal worden bijgesteld. 10.2b
- De kosten voor bodemsanering en de kosten van splitsing van het perceel en gebouwen zijn (vooralsnog) niet geraamd. Wel heeft RVOB opdracht verstrekt voor een bodemonderzoek.

11.1

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

- De boekwaarde per 31-3-2012 is ca [redacted] Een opbrengst van [redacted] leidt tot een afstootresultaat van : [redacted]

10.2b

Voorstel

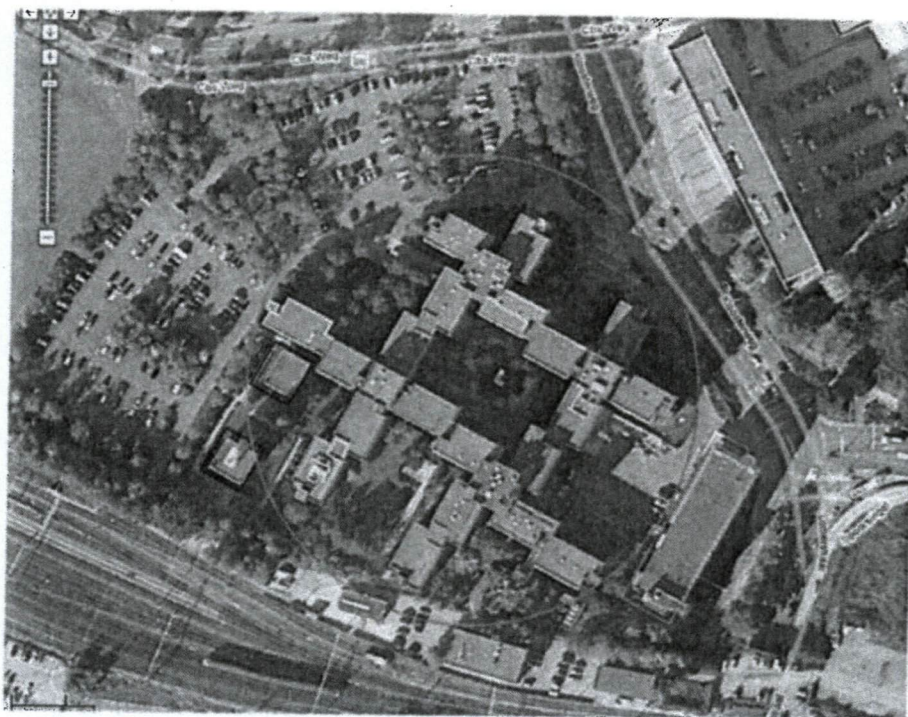
1) Tot afstoot (verkoop) besluiten op de volgende gronden:

- behoort niet tot de strategische voorraad;
- structurele leegstand v.w.b. huisvestingstaak Rgd;
- ontbreken verhuurmogelijkheid aan grote marktpartij.

2) In de overtolligstellingsbrief naar RVOB opnemen dat de Rijksgebouwendienst kan instemmen met een verkoop aan de gemeente tegen [redacted] mits:

10.2b

- overdracht plaatsvindt in huidige staat (inclusief verontreiniging)
- de verkoop past binnen de geldende kaders en regelgeving van de verkoopprocedures



Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed



CBS-gebouw



Mijnmonumenten



ON-gebouw

Bijlage: specificatie Leegstandskosten en financieel resultaat:

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

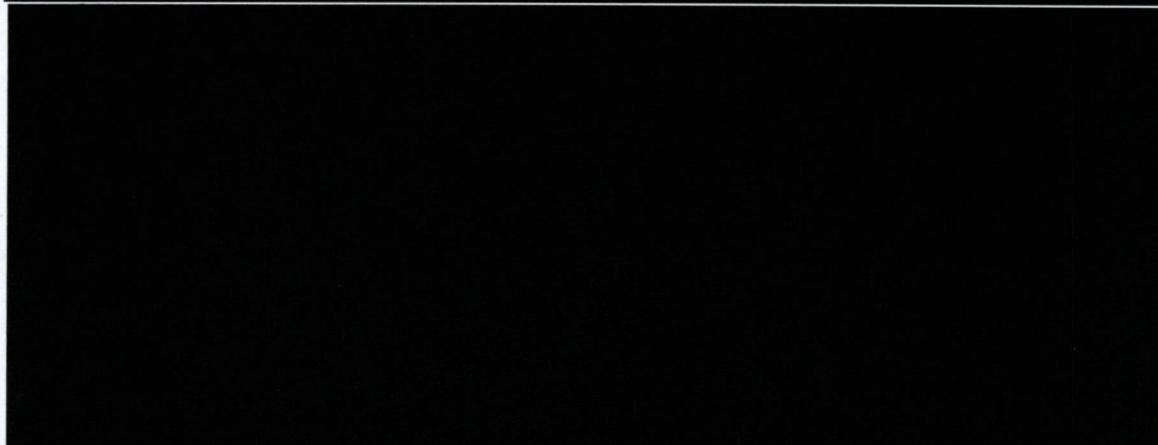
In 2009 heeft een boeking plaatsgevonden op de correctie boekwaarde. Er is toen een resultaat genomen van circa [REDACTED] 10.2b

De boeking heeft invloed op het netto afstootresultaat van de RGD. De werkelijke kosten zijn door deze afwaardering niet gedaald omdat de lening bij Financiën niet is afgelost. De aflossing van de lening aan Financiën en de rente lasten op de lening lopen gewoon door en moeten elk jaar worden afgedragen.

De (prognose van de) leegstandskosten per jaar voor het leegstaande gedeelte van ca 37.000 m2 bvo is als volgt:



10.2b



10.2b



10.2b

NB: Als beheer over wordt gedragen aan RVOB, worden de beheerkosten voor de [REDACTED] Voor de Staat blijft het [REDACTED] Als de Belastingdienst er niet uit gaat dan geen laag rentepercentage en geen overdracht aan RVOB. In dat geval is de norm [REDACTED]

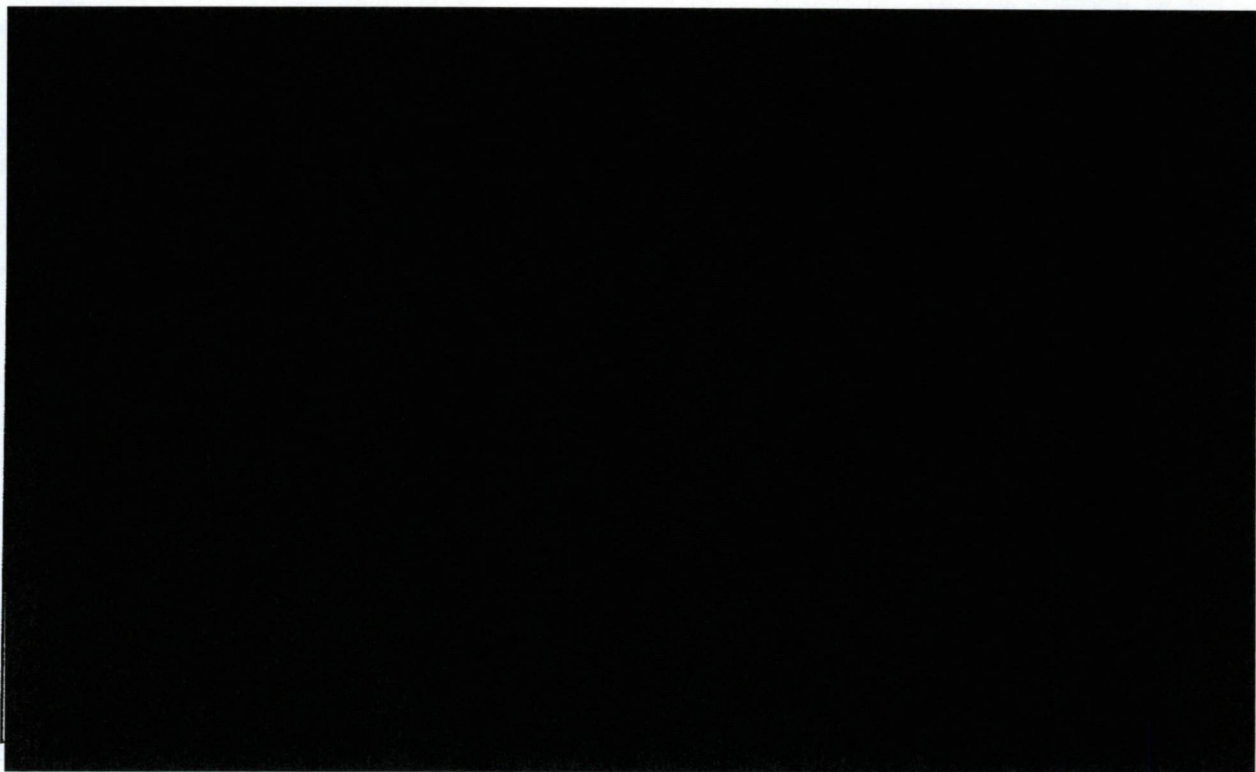
Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

Bovenstaande bedragen geven inzicht in wat elk extra jaar aan leegstand ongeveer kost.

Het omsluiten van de lening (die momenteel tegen 6,5 % loopt) om de leegstandskosten te verlagen is niet toegestaan zolang de Belastingdienst gebruik maakt van het object. Alleen bij gehele leegstand wordt met ingang van het eerstvolgende kalenderjaar de lening over gesloten tegen het rentepercentage voor kortlopende leningen (bedraagt momenteel 1,47%).

Onderbouwing Financieel resultaat:

10.2b





Rijksgebouwendienst
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20952 2500 EZ Den Haag

Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Directie Vastgoed
de heer [REDACTED]
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed
Projectontwikkeling

Rijnstraat 8
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag
Interne postcode 450
www.rgd.nl

Contactpersoon
[REDACTED]

Kenmerk
02011446740

Datum **08 DEC. 2011**
Betreft Verkoop voormalig CBS-gebouw Heerlen

Geachte heer [REDACTED]

Bijgaand ontvangt u een brief van de gemeente Heerlen aan minister Donner, d.d. 7 november 2011, inzake de verkoop van het voormalig CBS-gebouw in Heerlen. De gemeente verzoekt in deze brief om het voormalig CBS-gebouw voor [REDACTED] via [REDACTED] te verkopen. **10.2b**

Omdat namens de Staat het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) verantwoordelijk is voor de verkoop van gebouwen stuur ik deze brief ter behandeling aan u door. Ik verzoek u om zo spoedig mogelijk op het verzoek van de gemeente te reageren.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
[REDACTED]
[REDACTED]

Heerlen

Het ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
Zijne excellentie de heer J.P.H. Donner

Verzonden per e-mail: minbzk@minbzk.nl

VROM/RGD/.....	
Prodoc.nr.	<u>2011057200</u>
ontv.op	<u>23 NOV 2011</u>
In behandeling op	<u>[redacted]</u>
Afgehandeld d.d.	<u> </u>
Project/O.m.	<u> </u>
Dossiernr.	<u> </u>

Uw kenmerk

Datum

8 november 2011

Ons kenmerk
2011/60651

Onderwerp
CBS-gebouw te Heerlen

Bijlage(n)

Hooggeachte heer Donner,

[redacted]
36.03.0 BEDRIJFSVOERING
STADSPANNING
(045) 56 04 674

Op maandag 31 oktober heeft minister Verhagen in de gemeente Heerlen een werkbezoek gebracht aan het beste bedrijventerrein van Nederland: C-Mill. Daar is een presentatie gegeven door de heer [redacted] over het nieuwe concept voor de bestemming van het leegstaande oude CBS-gebouw (Eco Growth Centre). De inhoudelijke business case van dit concept is u op papier aangereikt.

De gemeente Heerlen voert actief beleid op het gebied van de aanpak van leegstand. Dit project voor het leegstaande oude CBS-gebouw is een voorbeeld hiervan. De bestemming voor dit complex via het concept van [redacted] kan een sterk *showcase project* zijn. Niet alleen voor de gemeente Heerlen of voor de regio Parkstad, maar ook voor heel Nederland, kan dit een voorbeeld zijn van hoe om te gaan met leegstaande bedrijfsgebouwen.

De overheden onderling (ministerie en gemeente Heerlen) kunnen hierin voor elkaar van betekenis zijn

Op 8 november 2011 vindt het Algemeen Overleg in de Tweede Kamer plaats over de Rijksgebouwendienst en het rijkshuisvestingsstelsel. Wellicht kunt u onderstaand verzoek vanuit de gemeente Heerlen meenemen in dit overleg.

De gemeente Heerlen wenst u voor te leggen om het voormalig CBS-gebouw in Heerlen voor de prijs van [redacted] te verkopen via de gemeente aan [redacted]. [redacted] is bereid om het gebouw per direct te verwerven. Op die manier kan het showcase project van het Eco Growth Centre zo snel mogelijk van start gaan. In Nederland wordt daarmee een vooruitstrevend project gerealiseerd, waarin hightech innovaties ultiem worden gecombineerd met technische en sociaal maatschappelijke duurzaamheid.

Heerlen

10 04 10 10 17 0

Pagina 2/2

Met belangstelling zie ik uw reactie tegemoet.

Vriendelijke groet vanuit Heerlen,

Riet de Wit,
Wethouder Economie, Werk en Onderwijs

In afschrift aan:

Het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
ter attentie van minister Verhagen
e-mailadres: [redacted]



TER ADVISERING

Aan

Staatssecretaris

notitie

CBS

Via
de secretaris-generaal

Via

Directie Vastgoed

Inlichtingen

Datum

2 december 2011

Notitienummer

RVOB 2011 / 490

Rubriek

Algemeen

Auteur

Van
de directeur RV

Kopie aan

Bijlagen

2

Aanleiding

Naar aanleiding van een brief van [redacted] van [redacted] d.d. 29 november jl. m.b.t. het voormalige CBS-gebouw te Heerlen d.d. 29 oktober a.s., wil ik u graag informeren over de stand van zaken ten aanzien van dit gebouw.

Toelichting

Op 13 oktober jl heb ik u op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen rondom het CBS gebouw naar aanleiding van het bezoek van de minister van EL &I aan dit gebouw. De notitie sluit ik als bijlage bij en in het kort herhaal ik de hoofdpunten omtrent dit gebouw:

- 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 nieuw kantoor direct naast het oude kantoor in Heerlen.
- Er zijn onvoldoende rijksdiensten die na het vertrek van het CBS het achtergebleven gebouw substantieel kunnen invullen.

11.1

- De RGD wil een snel afstoottraject voor het CBS-gebouw.
- Het RVOB heeft de gemeente de mogelijkheid geboden om het pand te verwerven. Gemeente Heerlen heeft aangegeven zelf niet in aankoop geïnteresseerd te zijn, maar zij zijn met een marktpartij in gesprek met betrekking tot de realisatie van het EcoGrowCentre.

Tussen Heerlen en het RVOB was afgesproken (zowel bestuurlijk als ambtelijk) dat na gereedkoming van de businesscase er een gemeenschappelijke taxatie (met gemeenschappelijke uitgangspunten) zal worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat er gewaardeerd gaat worden waarbij er uit moet worden gegaan van de huidige bestemming, alternatieve bestemmingen en een redelijk geobjectiveerde invulling van de meest voor de hand liggende nieuwe bestemming, die recht doet aan het doelmatig gebruik van de zaak. Dit betreft dus de plannen van [REDACTED] voor de realisatie van het EcoGrowCentre.

Huidige stand van zaken

Op 24 november jl heeft er een overleg tussen het RVOB en Heerlen plaatsgevonden met als doel de gemeenschappelijke uitgangspunten voor de taxatieopdracht vast te stellen. Tijdens dit overleg kreeg het RVOB echter te horen dat Heerlen niet langer wenst te participeren in een dergelijke taxatie, ondanks dat dit door de wethouder en de regiodirecteur van het RVOB was afgesproken.

Het vaststellen van een waarde door een externe taxateur bij een mogelijke onderhandse verkoop van staatsvastgoed is voorgeschreven in de Mededeling van de Europese Commissie over staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (Publicatieblad EG C 209, 10.7.97) ter voorkoming van staatsteun. Verkoop aan een marktpartij dient volgens deze mededeling openbaar te geschieden. Ook de Regeling Materieel Beheer Rijksoverheid 2006 gaat uit van marktconforme prijzen.

Als het RVOB een koopaanbieding wil doen aan de gemeente Heerlen, gezien de voorkeurspositie waar de gemeente aanspraak op kan maken, moet er dus een externe taxatie zijn omdat dit een onderhandse verkoop betreft.

Het is echter niet gelukt dit duidelijk te maken aan de gemeente Heerlen. Een taxatie hoeft niet per definitie te leiden tot een (veel) hogere waardebeoordeling. Het CBS gebouw is namelijk een incurant (te) groot pand.

Indien de waarde is bepaald kan tot onderhandse verkoop worden overgegaan.

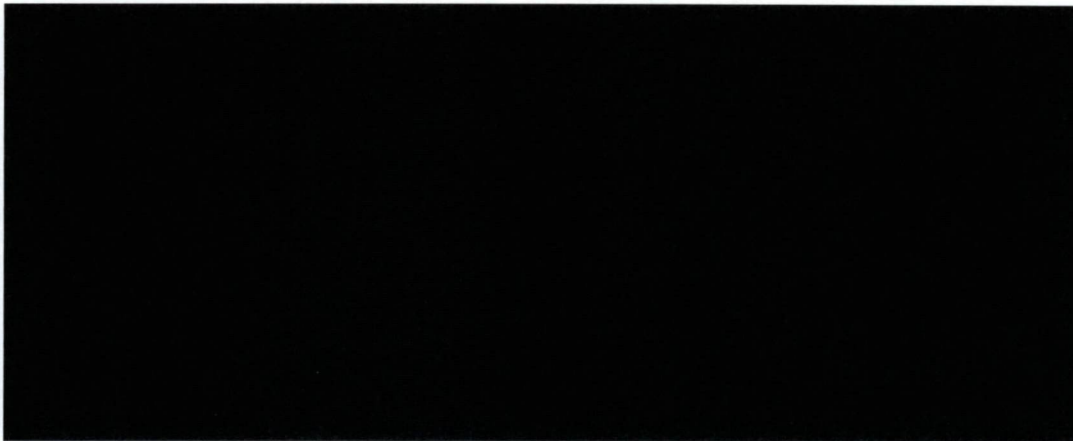
Om toch stappen in dit proces te zetten heeft het RVOB daarom besloten eenzijdig een taxatie te laten uitvoeren om de waarde van het CBS-gebouw vast te kunnen stellen. Omdat de plannen van [REDACTED] toch door de diverse partijen naar voren worden geschoven wil het RVOB inzicht krijgen in deze plannen. Heerlen wil het RVOB echter geen inzicht geven in de businesscase voor het EcoGrowCentre. Het RVOB heeft inmiddels contact opgenomen met [REDACTED] om inzicht te krijgen in de businesscase. Indien [REDACTED] s eveneens geen inzicht geeft zal het ministerie van EL & I benaderd worden, aangezien het plan is aangeboden aan minister Verhagen. Door deze plannen

(als een van de mogelijke alternatieven) aan de taxateur mee te delen kunnen we in tijd een slag slaan, zodat het oponthoud beperkt wordt.

Hetgeen in de brief van [REDACTED] staat dat " ... op ambtelijk niveau het warme hart ontbreekt." is dus onjuist. Het RVOB wil graag tot verkoop overgaan, ook voor €

10.2b [REDACTED] echter alleen indien een dergelijke transactie op een transparante manier tot stand kan komen.

Het RVOB zal de gemeente Heerlen een koopaanbieding doen nav de taxatie. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente Heerlen om te verwerven voor een publiek doel. De gemeente bepaalt eveneens of het EcoGrowCentre een publiek doel is.



11.1

Rijksgebouwendienst

RVOB Dir. Vastgoed Regio Zuid

Rel.Nr. : 129310 Datum ontv. : 14.12.2011

ZaakNr. : 105006461

Behandelaar : [REDACTED]



101028245501

> Retouradres Postbus 20952 2500 EZ Den Haag

Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf

Directie Vastgoed

de [REDACTED]

Postbus 20201

2500 EE Den Haag

Rijksgebouwendienst

Directie Vastgoed
Assetmanagement

Postbus 20952
2500 EZ Den Haag
Interne postcode 450

Contactpersoon

[REDACTED]
[REDACTED]

Kenmerk

D2011449756

Kopie aan

Rijksvastgoed- en
Ontwikkelingsbedrijf
Directie Vastgoed
de heer [REDACTED]
Postbus 2222
4800 CE Breda

Bijlage(n)

Overzicht kunstwerken i
kader van % regeling

Datum 13 DEC. 2011

Betreft Overtolligstelling Kloosterweg 1 Heerlen (OR700545, OR701017,
OR701018)

Geachte heer [REDACTED],

Hierbij verzoek ik u de afstoot van het voormalig CBS-gebouw inclusief 2
parkeerdekken aan de Kloosterweg 1 in Heerlen voor te bereiden.

Huidig gebruik

- Het pand is totaal ca 43.500 m2 bvo groot. Een gedeelte van ca 6.700 m2 bvo is – behoudens eventuele verlenging – tot 31-12-2012 verhuurd aan de Belastingdienst. Met de Belastingdienst wordt overlegd over een traject van uitplaatsing en herhuisvesting. Op dit moment is nog niet bekend per welke datum de Belastingdienst het pand zal verlaten.
- Het resterende gedeelte van het pand, ca 37.000 m2 bvo staat leeg. De begane grond van het leegstaande gedeelte is in beheer gegeven bij [REDACTED]
- Het pand wordt in materieel beheer aan u over gedragen nadat de Belastingdienst het heeft verlaten en het gehele pand leeg staat of op het moment dat eigendomsoverdracht (met de Belastingdienst erin) plaatsvindt.
- Het gebouw is verbonden met twee naastgelegen monumenten, het mijnmonument (Mijnmuseumpad 2) en het ON-gebouw (Kloosterweg 1a). Met het ON-gebouw is er een fysieke verbondenheid door twee tunnels. Daarnaast zijn een aantal installaties (waaronder BMI en energie) gemeenschappelijk. Bij afstoot van het gebouw moet een ontkoppeling plaatsvinden met deze monumenten. Ook zal er een splitsing moeten plaatsvinden van het kadastrale perceel.
- Het pand heeft de bestemming kantoorruimte.

Bodemverontreiniging

Het pand staat op het vervuilde terrein van de voormalig Oranje Nassau mijn. Onbekend is of de aanwezige verontreiniging een belemmering vormt voor de verkoop. De waarde van het pand wordt bepaald inclusief eventuele aanwezige verontreiniging, waardoor deze geen aanleiding geeft voor aanpassing van de koopsom. Levering van het pand vindt plaats inclusief eventuele verontreiniging. Met de heer [REDACTED] van uw dienst is afgesproken dat er, conform het convenant, in opdracht van het RVOB een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed
Assetmanagement

Kenmerk
D2011449756

Asbest

Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd door [REDACTED]. De rapportages van 21 november 2011 zijn in uw bezit. De aanwezige verontreiniging kan een belemmering zijn voor de verkoop. De waarde van het pand wordt bepaald inclusief eventuele aanwezige verontreiniging, waardoor deze geen aanleiding geeft voor aanpassing van de koopsom. Levering van het pand vindt plaats inclusief eventuele verontreiniging.

Energie label

Het pand heeft energielabel klasse G. Een kopie van het vigerende certificaat d.d. 17 juli 2008 van [REDACTED] is in uw bezit.

Kunst/auteursrechten

De kunstwerken die zijn aangebracht in het kader van de % regeling zijn in de bijlage toegevoegd.

Monumentenstatus

Op het pand rust geen monumentenstatus.

Tekeningen

De bij de Rijksgebouwendienst beschikbare relevante tekeningen (plattegronden, geveltekeningen, installatietechnische tekeningen, etc) kunnen op verzoek aan u beschikbaar worden gesteld.

SWOT-analyse

Deze heeft bij dit pand niet gezamenlijk plaatsgevonden. Het object en de grond zijn voor de Rgd niet als strategisch betiteld.

Taxatie

In het kader van het verzoek van de gemeente Heerlen om het gebouw voor [REDACTED] te verkopen wordt een taxatieopdracht verstrekt door u om tot een waardebeoordeling te komen. Deze taxatie zal uiterlijk eerste helft januari gereed zijn. Ik verzoek u het mij te zijner tijd een kopie van het taxatierapport toe te sturen. De in de taxatieopdracht eventueel op te nemen uitgangspunten/randvoorwaarden worden in gezamenlijk overleg tussen u en de Rijksgebouwendienst vastgesteld.

De waarde van het pand wordt bepaald inclusief eventuele aanwezige verontreiniging, waardoor deze geen aanleiding geeft voor aanpassing van de koopsom.

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed
Assetmanagement

Gunningcriteria

Conform uw eigen verkoopprocedures met als uitgangspunt de hierboven genoemde taxatie. Eventueel benodigde bestemmingsplanwijziging vindt niet plaats voor levering en is voor rekening en risico van koper.

Kenmerk
D2011449756

10.2b

De Rijksgebouwendienst kan instemmen met een verkoop aan de gemeente tegen [REDACTED] mits:

- overdracht plaatsvindt in huidige staat (inclusief verontreiniging)
- de verkoop past binnen de geldende kaders en regelgeving van de verkoopprocedures

Verkoopproces

- Het gebouw is tot op heden nog niet formeel overtollig gesteld vanwege het feit dat de Belastingdienst er nog in is gehuisvest. RGD en RVOB zijn wel eerder overeen gekomen dat het RVOB de formele trekkersrol heeft bij de afstoot. Er zijn reeds voorbereidende activiteiten voor afstoot opgestart.
- De allocatieprocedure is gestart. In een brief van 7 november 2011 heeft de gemeente aan minister Donner voorgesteld het gebouw voor [REDACTED] via de gemeente te verkopen aan [REDACTED]. [REDACTED] is 10.2b bereid het gebouw per direct te verwerven om er een Eco Growth Center in te vestigen.
- Wij verzoeken u te streven naar het sluiten van een koopovereenkomst uiterlijk 31 maart 2012.
- Levering van het pand vindt plaats inclusief eventuele aanwezige verontreiniging.
- De Belastingdienst zal het pand per 31 maart 2012 nog niet hebben verlaten. Er zullen afspraken moeten worden gemaakt met de eventuele koper over het moment van eigendomsoverdracht en het eventueel terughuren van de ruimte van de Belastingdienst voor bepaalde tijd.
- Daarnaast zal er ontkoppeling van het gebouw met het aangrenzende ON-gebouw en het mijnmonument moeten plaatsvinden. Hiervoor zal de RGD een project opstarten zodra er met de gemeente overeenstemming is bereikt over de verkoop.
- Wanneer er uiterlijk 31-3-2012 geen koopovereenkomst is gesloten met de gemeente Heerlen zal deze overtolligstelling worden heroverwogen. Van besluitvorming hieromtrent zal ik u te zijner tijd op de hoogte stellen.
- Gedurende het verkoopproces zal er continu afstemming zijn tussen RGD en RVOB. Dit in verband met de financiële randvoorwaarden en als gevolg van de verbondenheid met de naastgelegen monumenten en het feit dat de Belastingdienst nog in het gebouw is gehuisvest.

Overdracht materieel beheer

Het pand wordt in materieel beheer aan u over gedragen nadat de Belastingdienst het heeft verlaten en het gehele pand ontruimd is of op het moment van verkoop. Een afspraak voor de overdracht en voor de ondertekening van het proces verbaal van overdracht zal tijdig door ons met u en de Belastingdienst gemaakt worden.

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed
Assetmanagement

Kenmerk
D2011449756

Potentiële kopers

De gemeente Heerlen heeft aangegeven het gebouw te willen verwerven voor

10.2b

Contactpersonen Rijksgebouwendienst

Voor vragen over de te sluiten verkooptransactie kun u contact opnemen met [REDACTED]. Voor bouwtechnische zaken en t.z.t. voor de overdracht in materieel beheer kunt u zich in verbinding stellen met onze objectmanager de heer [REDACTED].

Ik vertrouw er op u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

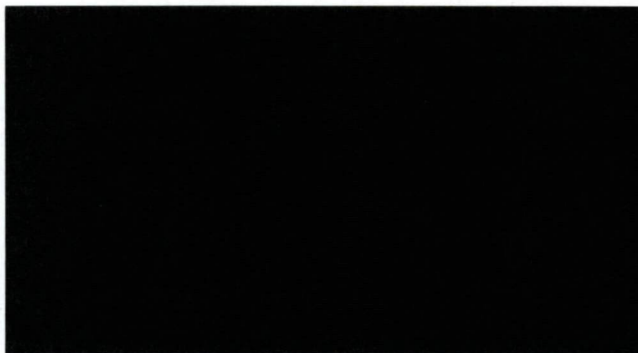
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze





TER ADVISERING

Aan
de Staatssecretaris

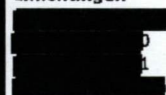


notitie

CBS heerlen

Directie Vastgoed

Inlichtingen



Datum

13 december 2011

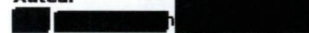
Notitienummer

RVOB 2011 / 514

Rubriek

OZ

Auteur



Van

de directeur RVOB

Kopie aan

Bijlagen 3:

1. Inkomende brief van de gemeente Heerlen aan minister Donner;
2. Notitie RVOB 2011/490 met opmerking van de Staatssecretaris;
3. Notitie RVOB 2011/490 met opmerking.

Paraaf

de Staatssecretaris

Via

de secretaris-generaal

Via

Aanleiding

Naar aanleiding van een inkomende brief van de gemeente Heerlen aan uw collega minister Donner, die ter verdere behandeling aan het RVOB is gestuurd, de vraag op notitie RVOB 2011/490 en uw opmerking op dezelfde notitie dat er opnieuw met Heerlen rond de tafel gezeten moet worden, wil ik u graag informeren over deze drie punten. Puntsgewijs wordt u in deze notitie geïnformeerd over:

1. het concept antwoord aan de gemeente Heerlen en
2. het antwoord op de vraag of het CBS gebouw op de vrije markt meer dan € [redacted] zou kunnen opbrengen.
3. S.v.p. met positieve mindset opnieuw met de gemeente Heerlen om de tafel te gaan; eventueel wil u zelf met de burgemeester van Heerlen rond de tafel.

10.2b

Advies

Ik verzoek u in te stemmen met het concept antwoord aan de gemeente Heerlen. Indien u kunt instemmen met het antwoord verzoek ik u de bijgevoegde brief te ondertekenen.

Toelichting

Ad 1. De gemeente Heerlen heeft aan minister Donner verzocht het voormalige CBS-gebouw in Heerlen voor de prijs van € [redacted] te verkopen via de gemeente aan [redacted]. Op deze manier kan namelijk het showcase project Eco Growth Centre zo snel mogelijk van start gaan.

10.2b

In de bijgevoegde concept antwoordbrief staat in het kort, het volgende:
Het CBS gebouw kan verkocht worden door het RVOB met inachtneming van de voorschriften uit de Mededeling van de Europese Commissie over staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (Publicatieblad EG C 209, 10.7.97) ter voorkoming van staatsteun en de voorschriften uit de Regeling materieel beheer rijksoverheid 2006. Deze regeling en mededeling schrijven voor dat de verkoop tegen marktconforme

prijzen zal geschieden en dat het vaststellen van een waarde door een externe taxateur gebeurd.

RVOB heeft de opdracht gegeven een taxatie te laten uitvoeren om de waarde van het CBS-gebouw vast te kunnen stellen. De plannen van [REDACTED] worden meegenomen in deze taxatie. De regionale directie RVOB Zuid gaat de gemeente een aanbieding doen om het voormalige CBS gebouw te kunnen kopen, zodat de gemeente van de voorkeurspositie gebruik kan maken. Een vervolgspraak is reeds gemaakt tussen de regionale directie RVOB Zuid en de gemeente Heerlen.

11.1

Ad 3. S.v.p. met positieve mindset opnieuw met de gemeente Heerlen om de tafel te gaan; eventueel wil u zelf met de burgemeester van Heerlen rond de tafel.

Het RVOB heeft reeds een gesprek met de gemeente Heerlen gepland op vrijdag 16 december a.s.. Het lijkt vooralsnog niet nodig dat u met de burgemeester gaat praten. Ik heb in de bijgevoegde brief wel uit uw naam om de businesscase van [REDACTED] m.b.t. het Eco Growth Centre gevraagd.

Deze businesscase kan als één uitgangspunt voor de taxatie gebruikt worden. De gemeente wenste deze businesscase niet aan het RVOB uit te reiken. De businesscase is wel uitgereikt aan uw college Verhagen van het ministerie van EL & I, maar helaas is deze businesscase bij het ministerie van EL & I niet meer te vinden.



Rijksvastgoed- en
ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Gemeente Heerlen
t.a.v. wethouder Economie, Werk en Onderwijs mevrouw De Wit
Postbus 1
6400 AA Heerlen

Directie Vastgoed

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Inlichtingen

[Redacted]

[Redacted]

Ons kenmerk
RVOB/2011/514

Ons BTW-nummer

[Redacted]

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

Datum 15 december 2011
Betreft CBS gebouw te Heerlen

Geachte mevrouw De Wit,

Uw brief d.d. 7 november jl. aan mijn collega Donner, heb ik ter beantwoording toegestuurd gekregen. U verzoekt in deze brief om het voormalige CBS-gebouw in Heerlen voor de prijs van € [Redacted] te verkopen via de gemeente aan [Redacted]. Ik zal de procedure, die gevolgd moet worden om het CBS gebouw aan u te verkopen omschrijven.

10.2b

Overtollige onroerende zaken moeten ingevolge art. 9 lid 1 van de Regeling materieel beheer rijksoverheid 2006 worden overgedragen aan het RVOB. Het RVOB verkoopt het overtollige vastgoed namens de Staat. De gemeente Heerlen heeft een voorkeurspositie bij verkoop. Als het RVOB een koopaanbieding wil doen aan de gemeente Heerlen moet een externe taxatie zijn gemaakt. Het vaststellen van een waarde door een externe taxateur bij een mogelijke onderhandse verkoop van staatsvastgoed is voorgeschreven in de Mededeling van de Europese Commissie over staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (Publicatieblad EG C 209, 10.7.97) ter voorkoming van staatsteun. Ook de Regeling Materieel Beheer Rijksoverheid 2006 gaat overigens uit van marktconforme prijzen.

Het RVOB zal indien u dit wenst de gemeente Heerlen een koopaanbieding doen conform de externe taxatie.

Indien het RVOB een koopaanbieding aan [Redacted] zou moeten doen moet dit openbaar (openbare inschrijving of via een makelaar) waarbij iedere partij in staat moet worden gesteld een bod te doen op het betreffende vastgoed. Verkoop aan een marktpartij moet namelijk geschieden met in achtneming van het openbaarheidbeginsel eveneens voorgeschreven in de voornoemde Mededeling van de Europese Commissie over staatssteunelementen. Indien de gemeente Heerlen het voormalige CBS gebouw wil leveren aan [Redacted] ten behoeve van een Eco Growth Centre dan is dat de verantwoordelijkheid van de gemeente Heerlen. De voorkeursregeling is er overigens wel in verband met het realiseren van publieke doelen.

Op 24 november jl. heeft er een overleg tussen het RVOB en Heerlen plaatsgevonden met als doel de gemeenschappelijke uitgangspunten voor de

taxatieopdracht vast te stellen. Tijdens dit overleg kreeg het RVOB echter te horen dat Heerlen niet langer wenst te participeren in een dergelijke gemeenschappelijke taxatie, ondanks dat dit door de wethouder en de regiodirecteur van het RVOB eerder was afgesproken.

Directie Vastgoed

Ons kenmerk
RVOB/2011/514

Om toch stappen in dit proces te zetten heeft het RVOB daarom besloten eenzijdig een taxatie te laten uitvoeren om de waarde van het CBS-gebouw vast te kunnen stellen. Uitgangspunt bij een taxatie is dat er gewaardeerd gaat worden met de huidige bestemming, alternatieve bestemmingen en een redelijk geobjectiveerde invulling van de meest voor de hand liggende nieuwe bestemming, die recht doet aan het doelmatig gebruik van de zaak. De meest voor de hand liggende nieuwe bestemming in dit geval zijn de plannen van [REDACTED] voor de realisatie van het Eco Grow Centre. De plannen van [REDACTED] voor zover bij het RVOB bekend, worden meegenomen in deze taxatie.

Indien u van uw voorkeurspositie gebruik wenst te maken kunt u dit aangeven in het bestuurlijke overleg dat naar ik heb begrepen op vrijdag 16 december a.s. zal plaatsvinden tussen u en de regionaal directeur van het RVOB-Zuid. Ik hoop dat de bovenstaande toelichting behulpzaam is om tot een positieve samenwerking met het RVOB te komen. Ik verzoek u om tijdens dit overleg de businesscase aan het RVOB te overhandigen, zodat deze als input voor de taxatie gebruikt kan worden.

Ik hoop u voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

De staatssecretaris van Financiën,

mr. drs. F.H.H. Weekers



Rijksgebouwendienst
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

DG Rijksgebouwendienst

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed
Projectontwikkeling

Rijnstraat 8
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag
Interne postcode 450
www.rgd.nl

Contactpersoon

[Redacted]

[Redacted]

Datum

Aanvullende nota

Afstoot Kloosterweg 1a en Mijnmuseumpad 2 (OR700546,
OR700963)

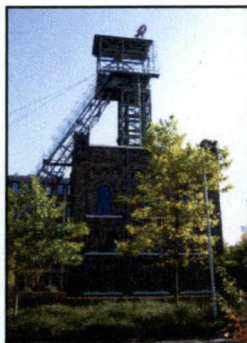
Medeparaaf
hC&B

Medeparaaf
Rbm

Medeparaaf
CC

Doel van de nota

Verkrijgen van instemming om in de verkoop van het object Kloosterweg 1 in Heerlen (vml. CBS-gebouw) eveneens de objecten Kloosterweg 1a en Mijnmuseumpad 2 in Heerlen mee te nemen.



Mijnmuseumpad 2
Mijnmonument



Kloosterweg 1
vml. CBS-gebouw



Kloosterweg 1a
ON-gebouw

Samenvatting

Het MT Vastgoed heeft besloten over te gaan tot afstoot van het voormalig CBS-gebouw aan de Kloosterweg 1 in Heerlen.

In een gesprek tussen gemeente Heerlen en het RVOB heeft de gemeente aangegeven dat zij ervan uitgaat dat de beide monumenten (ON-gebouw en mijnmonument) eveneens zijn inbegrepen in de voorgestelde koopsom van [Redacted] 10.2b. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven niet te willen verwerven voor een ander bedrag dan [Redacted] 10.2b.

10.2b Met de verkoop van deze twee objecten dient aanvullend verlies van maximaal € [Redacted] te worden genomen. Hiermee wordt overdracht van het hele complex 10.2b mogelijk, waarmee ca. [Redacted] jaarlijkse leegstandskosten kunnen worden bespaard.

MT Vastgoed heeft op basis van bijgevoegde afstootnota voor de Kloosterweg 1 in Heerlen (vml. CBS-gebouw), d.d. 30-11-2011, ingestemd met een verkoop van

10.2 het object aan de gemeente tegen [REDACTED] onder de volgende voorwaarden:

b

- overdracht vindt plaats in huidige staat (inclusief verontreiniging)
- de verkoop moet passen binnen de geldende kaders en regelgeving van de verkoopprocedures
- de overtolligstelling wordt ingetrokken wanneer er geen verkoop aan de gemeente plaatsvindt onder de hiervoor genoemde condities

[REDACTED]

11.1

[REDACTED]

11.1

[REDACTED]

11.1

[REDACTED]

11.1

Beslispunten:

het opnemen van het ON-gebouw en mijnmonument in de verkoop van het vml. CBS-gebouw onder de voorwaarden zoals genoemd in de nota voor afstoot van het CBS-gebouw (d.d. 30-11-2011).

BESLISDOCUMENT AFSTOOT

• Plaats en postcode	: Heerlen, 6412 CN
• Adres	: Kloosterweg 1a (ON-gebouw) en Mijnmuseumpad 2(mijnmonument)
• objectreferenties	: OR700546 en OR700963
• vloeroppervlak	: ON-gebouw: 4.689 m2 bvo, mijnmonument: ca 719 m2 bvo
• omvang terrein	: ca 42.000 m2 (betreft totale terrein waarop het vml. CBS-gebouw, het ON-gebouw en de mijnmonumenten zijn gelegen)
• thans in gebruik bij	: ON-gebouw: Belastingdienst Centrale Invoer, Mijnmonument: Stichting CarboON
• staat van de objecten	: de onderhoudstoestand is goed
• Advies Rijksbouwmeester	: Beide objecten zijn beschermd in het kader van de Monumentenwet 1988. De gemeente, die volgens die wet het bevoegd gezag is indien voor het wijzigen of slopen van deze monumenten een omgevingsvergunning wordt gevraagd, speelt zelf een belangrijke rol in de beoogde verkoop. De optie om één van of beide monumenten in de portefeuille van de Rijksgebouwendienst te houden is, gelet op de ontwikkelingen die in en rond het CBS-gebouw zijn te verwachten, minder gunstig voor deze monumenten dan de optie om ze door verkoop de gelegenheid te geven om met deze ontwikkelingen mee te liften. Van bijzondere omstandigheden, die voorwaarden bij afstoot zouden wettigen, is geen sprake.
• portefeuille-positie	: behoort niet tot de strategische voorraad
• gebruiksvergoeding	: ON-gebouw: € [redacted] per jaar (prijspeil 2012), Mijnmonument: € [redacted] per jaar (prijspeil 2012) 10.2b
• einddatum IVR	: onbepaalde duur
• beoogde verkoopdatum	: uiterlijk 31-3-2012 voor verkoop aan de gemeente
• boekwaarde datum verkoop	: ON gebouw: per 31-3-2012 € [redacted] 10.2b Mijnmonument per 31-3-2012 : [redacted]
• getaxeerde verkoopopbrengst	: In januari 2012 vindt een taxatie plaats van het gehele complex plaats in opdracht van RVOB
• afstoot(-voorbereidings)kosten:	Nader te bepalen

Financieel resultaat:

10.2b



TER BESLISSING

Aan

de Staatssecretaris

notitie

Taxatiewaarde CBS Heerlen

Paraaf
de Staatssecretaris

Via
de secretaris-generaal

Via
Directie Financieringen

Aanleiding

U bent geïnformeerd in notitie nr. RVOB 2011/ 427,490 en 514 (notities zijn als bijlage toegevoegd) over het voormalige CBS gebouw te Heerlen. In deze notitie informeer ik u over de taxatiewaarden van het CBS gebouw en het daarmee samenhangende bedrag waarvoor het RVOB het object wil verkopen aan de gemeente Heerlen.

Advies

Ik adviseer u om in te stemmen met het verkopen van het CBS complex te Heerlen voor € 10.2b

Toelichting

Voorgeschiedenis

10.2b De gemeente Heerlen heeft aan minister Donner verzocht het voormalige CBS-gebouw in Heerlen voor de prijs van € 10.2b te verkopen via de gemeente aan 10.2b ten behoeve van een Eco Growth Center.

Het CBS gebouw kan verkocht worden door het RVOB met inachtneming van de voorschriften uit de Mededeling van de Europese Commissie over staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (Publicatieblad EG C 209, 10.7.97) ter voorkoming van staatsteun en de voorschriften uit de Regeling materieel beheer rijksoverheid 2006. Deze regeling en mededeling schrijven voor dat de verkoop geschiedt tegen marktconforme prijzen en dat het vaststellen van een waarde door een externe taxateur gebeurt.

10.2b

10.2b

Het beleid van het RVOB is dat er verkocht wordt tegen de hoogste

10.2b

bestemmingswaarde, dus € [redacted].

De gemeente Heerlen heeft eveneens, onafhankelijk van het RVOB, door Arcadis een externe taxatie laten uitvoeren. Tijdens het bestuurlijk overleg gaf de gemeente aan het pand voor het getaxeerde bedrag van bedrag van €

10.2b

[redacted] te willen aankopen.

10.2b

11.1

11.1

10.2b

11.1

10.2b

Gemeente Heerlen heeft aangegeven dit resultaat aan het college van B&W voor te leggen. Ik adviseer u om te stemmen met het verkopen van het CBS gebouw te Heerlen voor € [redacted]

10.2b



VERTROUWELIJK
Directeur Vastgoed

Rijksgebouwendienst
Vastgoed
Projectontwikkeling

Contactpersoon

Datum
17 april 2012

Bijlage
conceptnotitie CBS-complex
(RVOB)

nota

Besluit tijdelijke aanhuur 2 panden voor Belastingdienst
Heerlen naar aanleiding van verkoop



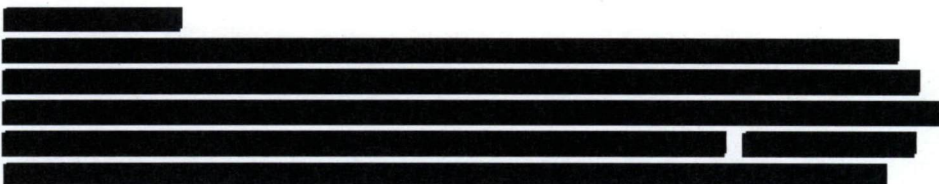
Aanleiding

Het voormalige CBS-complex in Heerlen wordt verkocht aan de gemeente Heerlen. Het complex is door de Rgd overtollig gesteld, en het RVOB is tot overeenstemming gekomen met de gemeente Heerlen tot verkoop voor 10.2b (met overname van verontreinigingen als asbest en bodem).

De Staatssecretaris van Financiën heeft goedkeuring verleend. Onderdeel van de verkoop is de (tijdelijke) terughuur van het gehele pand Kloosterweg 1a (vm. ON-gebouw), en een gedeelte van het (vm. CBS-)pand Kloosterweg 1 voor de Belastingdienst. Het door het RVOB verhuurde Mijnmonument aan het Mijnmuseum wordt door de gemeente overgenomen. Het gehele complex, inclusief een open parkeerdekgarage wordt door de gemeente verkocht aan een conceptontwikkelaar die onder andere een Eco Growth Center wil gaan oprichten. De Rgd huurt een gedeelte van het complex terug van De verkoop vindt dus plaats via een ABC-constructie. Met is overeenstemming bereikt tot (tijdelijke) terughuur.

In deze nota wordt instemming gevraagd van de directeur Vastgoed op het verkoopresultaat (opbrengst) van het RVOB, en het aanhuren van de panden op basis van in deze nota genoemde condities.

De nota start met een kleine samenvatting en het besispunt. In de daarop volgende paragrafen wordt ter toelichting ingegaan op de condities en wordt een algemeen beeld geschetst van de achtergrond, de uitgangspunten/voorwaarden van de verkoop (inclusief toelichting RVOB) en terughuur. De conclusie staat in de laatste paragraaf.



11.1

VERTROUWELIJK

Rijksgebouwendienst
Vastgoed
Projectontwikkeling

11.1

[Redacted]

Datum
17 april 2012

11.1

[Redacted]

10.2b

[Redacted]

10.2b

[Redacted]

10.2b

11.1

10.2b

10.2b

10.2b

[Redacted]

11.1

[Redacted]

VERTROUWELIJK

Pagina 2 van 10

VERTROUWELIJK

Rijksgebouwendienst

Vastgoed

Projectontwikkeling

Toelichting:

Datum

17 april 2012

11.1



10.2b



11.1

11.1

10.2b

VERTROUWELIJK

Pagina 3 van 10

VERTROUWELIJK

Rijksgebouwendienst

Vastgoed

Projectontwikkeling

10.2b



11.1

10.2b

Datum

17 april 2012

11.1



11.1



10.2b

11.1



VERTROUWELIJK

Pagina 4 van 10

VERTROUWELIJK

Rijksgebouwendienst
Vastgoed
Projectontwikkeling

Datum
17 april 2012

11.1



10.2b

11.1



10.2b

11.1



VERTROUWELIJK

Pagina 5 van 10

VERTROUWELIJK

Rijksgebouwendienst
Vastgoed
Projectontwikkeling

Datum
17 april 2012

11.1



11.1



10.2b

10.2b

11.1



10.2b



11.1

11.1



VERTROUWELIJK

Pagina 6 van 10

VERTROUWELIJK

Rijksgebouwendienst
Vastgoed
Projectontwikkeling

10.2b



11.1

Datum
17 april 2012

10.2b

VERTROUWELIJK

VERTROUWELIJK

Rijksgebouwendienst
Vastgoed
Projectontwikkeling

bijlage notitie van het RVOB

Datum
17 april 2012

11.1

A large rectangular area of the document is completely blacked out, indicating redacted content.

11.1

A large rectangular area of the document is completely blacked out, indicating redacted content.

10.2b

A rectangular area of the document is completely blacked out, indicating redacted content.

10.2b

A rectangular area of the document is completely blacked out, indicating redacted content.

11.1

A large rectangular area of the document is completely blacked out, indicating redacted content.

10.2b

VERTROUWELIJK

Pagina 8 van 10

VERTROUWELIJK

Rijksgebouwendienst
Vastgoed
Projectontwikkeling

Datum
17 april 2012

11.1



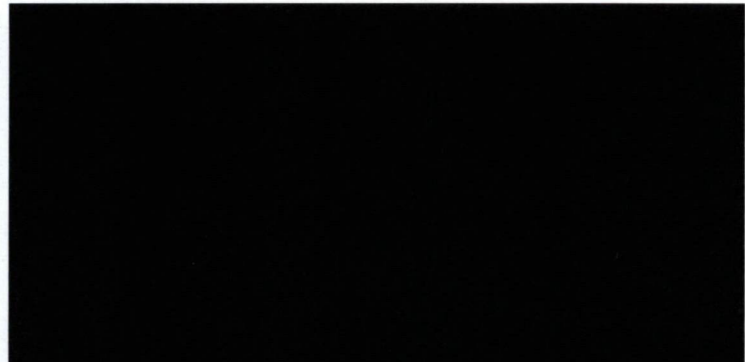
10.2b

10.2b

10.2b

10.2b

Samengevat



11.1



10.2b

10.2b

VERTROUWELIJK

VERTROUWELIJK

Rijksgebouwendienst

Vastgoed

Projectontwikkeling

atum

7 april 2012

11.1

10.2

10.2b

11.1

10.2b

10.2b

VERTROUWELIJK

Pagina 10 van 10



Rijksgebouwendienst
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Minister Spies

Rijksgebouwendienst

Vastgoed
Projectontwikkeling

Rijnstraat 8 Den Haag

Contactpersoon

Datum

02 MEI 2012

kenmerk

332 20120513g

nota

verkoop voormalig CBS-complex Heerlen en gedeeltelijke
terughuur



Aanleiding

Het voormalig CBS-complex (ca. 45.000 m²) in Heerlen is door de Rijksgebouwendienst in november 2011 overtollig gesteld en wordt door het Rijksvastgoed- en ontwikkelbedrijf (RVOB) per 7 mei 2012 verkocht aan de gemeente Heerlen. De staatssecretaris van Financiën heeft hiermee ingestemd op 20 maart 2012.

De symbolische overdracht van het gebouw vindt in uw aanwezigheid plaats tijdens uw bezoek aan de provincie Limburg op 7 mei in het voormalige CBS gebouw.

Beslispunten/advies/beslistermijn

- Deze nota heeft tot doel u te informeren over de verkoop en terughuur van het voormalige CBS-gebouw te Heerlen en uw rol bij de symbolische overdracht van het complex.

Kernpunten

- De verkoop vindt plaats met inachtneming van de voorschriften uit de Mededeling van de Europese Commissie over staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (Publicatieblad EG C 209, 10.7.97) ter voorkoming van staatssteun en de voorschriften uit de Regeling Materieel beheer Rijksoverheid 2006. Deze regeling en mededeling schrijft voor dat de verkoop geschiedt tegen marktconforme prijzen en dat het vaststellen van een waarde door een externe taxateur gebeurt. Het totale complex wordt verkocht voor [REDACTED]. De nieuwe eigenaar neemt tevens de kosten voor het saneren van de asbest- en grondverontreiniging voor zijn rekening. **10.2b**
- De symbolische overdracht van het gebouw vindt in uw aanwezigheid plaats tijdens uw bezoek aan de provincie Limburg op 7 mei om 11.15 uur in het voormalige CBS gebouw. U heeft zich bereid verklaard een korte overdrachtshandeling te verrichten, waardoor het water in de fontein weer gaat stromen. Bij de symbolische overdracht zijn afgevaardigden aanwezig

van de gemeente Heerlen, [REDACTED] het RVOB en de Rijksgebouwendienst. Ook wordt de media uitgenodigd voor dit moment.

Rijksgebouwendienst

- De gemeente Heerlen zal het complex direct doorverkopen aan [REDACTED] die er onder andere een Eco Growth Center zal starten. De nieuwe eigenaar wil ervoor zorgen dat het complex weer bij de stad gaat horen. Daarvoor is een mix van functies noodzakelijk, waarbij stadstuinbouw en energie-opwekking de innovatieve thema's zijn. Ook is er ruimte voor kantoren, een datacentrum, studentenhuysvesting, creatieve en culturele functies. [REDACTED] gaat het complex zelf exploiteren en biedt de gebruikers uitgebreide begeleiding en faciliteiten. Deze exploitatie moet circa 700 nieuwe banen opleveren in de komende jaren.
- De Rijksgebouwendienst zal een correctie op de boekwaarde van [REDACTED] toepassen ten laste van zijn resultaat. Door deze correctie is de verkoop en terughuur mogelijk gemaakt, waarbij hoge leegstandskosten worden bespaard. Een businesscase heeft uitgewezen dat het langer in voorraad houden van het voormalige CBS complex financieel geen optie is ten opzichte van verkoop. Een functiewijziging door en met de markt kan nu door verkoop plaatsvinden.

Datum

24 april 2012

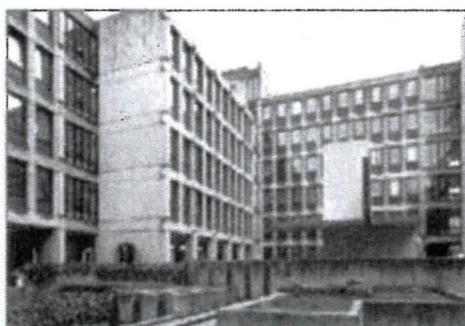
10.2b

11.1

11.1

- In de media zijn diverse berichten verschenen over de verkoop. In een aantal artikelen verschijnt onterecht dat het RVOB "alleen aan een andere overheid wil verkopen". Het RVOB benadert altijd als eerst overheidsdiensten, als deze geen belangstelling hebben volgt de markt.

Beeldimpressie oude CBS-complex

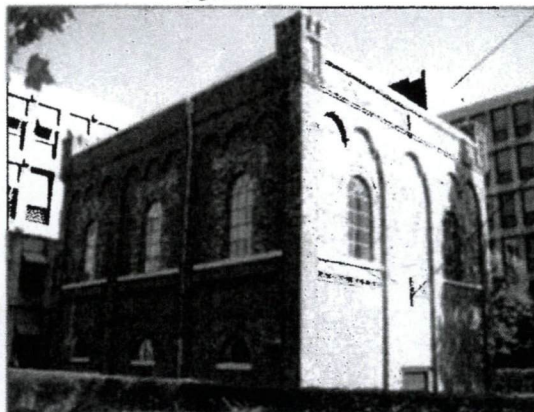


Datum
24 april 2012

CBS gebouw



ON-gebouw



Mijnmonumenten(schachtgebouw en ophaalgebouw)



CBS-gebouw



Mijnmonumenten

ON-gebouw



Rijksgebouwendienst
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20952 2500 EZ DEN HAAG

Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf
Directie Vastgoed
de heer [REDACTED]
Postbus 2222
4800 CE BREDA

RVOB Dir. Vastgoed Regio Zuid

Rel.Nr. : 129310 Datum ontv. : 03.05.2012
ZaakNr. : 105006461
Behandelaar : [REDACTED]



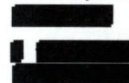
101029434601

Rijksgebouwendienst

Vastgoed
Projectontwikkeling

Postbus 20952
2500 EZ DEN HAAG

Contactpersoon



Kenmerk
D2012505591

Datum **03 MEI 2012**

Betreft Overtolligstelling Kloosterweg 1a en Mijnmuseumpad 2 Heerlen

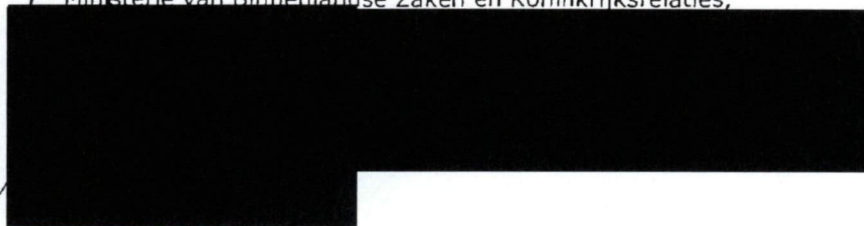
Geachte heer [REDACTED]

Hierbij verzoek ik u aanvullend op de afstoot van het voormalige CBS-gebouw, zoals verwoord in mijn brief van 13 december 2011 met kenmerk D2011449756, ook de verkoop van het Oranje Nassau-gebouw en het Mijmonument voor te bereiden.

De voorwaarden en thema's zoals vermeld in de overtolligstellingsbrief van 13 december zijn ook van toepassing op het Oranje Nassau-gebouw en het Mijmonument.

Inmiddels heeft u contact met de heren [REDACTED] inzake de afhandeling.

Hoogachtend,
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,



huurovereenkomst

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

Ondergetekenden:

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

hierna te noemen: "huurder",

en

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

hierna te noemen: "verhuurder",

komen het volgende overeen:

verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt een deel van
het kantoorpand c.a., staande en gelegen te Heerlen aan de
Kloosterweg 1a (6412 CN), plaatselijk bekend als het voormalige Oranje
Nassau hoofdkantoor Staatsmijnen;

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

Paraaf verhuurder:

[REDACTED]

Paraaf huurder:

[REDACTED]

Artikel 1 Algemeen

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

Artikel 2 Huurobject

1. Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder huurt van verhuurder, een deel van het gebouw staande en gelegen aan de Kloosterweg 1a te Heerlen, inclusief minimaal 10 parkeerplaatsen te realiseren op het achterterrein (rekening houdend met de logistieke functie op het terrein), hierna te noemen: "het gehuurde", een en ander zoals aangegeven op de aangehechte en door verhuurder en huurder ondertekende plattegrond (Bijlage I), alsmede overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst gehechte en door huurder en verhuurder ondertekende technische en kwalitatieve omschrijving van het gehuurde (Bijlage II en VI).
2. Het gehuurde bevindt zich op of is onderdeel van het perceel/de percelen, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie R nrs. 4092, 4094 en 1835, een en ander zoals aangegeven op de kadastrale tekening (Bijlage III).
3. De huur en verhuur omvat voorts het (mede)gebruik door huurder van de navolgende gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, die bij de aanvang van de huur aanwezig zijn in het gebouw/complex waarin het gehuurde zich bevindt:
- niet van toepassing, de huurruimten zijn gescheiden.
Deze opsomming is niet limitatief. Waar mogelijk zijn de gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten op een door verhuurder en huurder ondertekende tekening aangegeven (Bijlage IV).
4. Het gehuurde is opgemeten volgens de NEN-methode nr. 2580, conform de versie die geldt ten tijde van het ondertekenen van deze huurovereenkomst, en bevat blijkens het door verhuurder en huurder ondertekende meetrapport (Bijlage V) 4.689 m² bruto vloeroppervlak.

Artikel 3 Duur huurovereenkomst

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

Paraaf verhuurder:


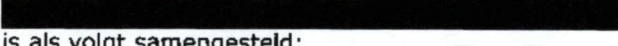


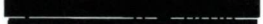


Paraaf huurder:



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

Artikel 4 Huurprijs en additionele vergoedingen

1. De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huur  = (zegge:  Euro) per jaar, en is als volgt samengesteld:
4.689 m² bvo kantoorruimte:  
minimaal 10 parkeerplaatsen: 

Over deze huurprijs wordt geen BTW in rekening gebracht.

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

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

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

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



3.1. Indien verhuurder op de ingangsdatum van de huurovereenkomst BTW is verschuldigd op grond van artikel 3, lid 3, letter b jo artikel 3 lid 9 van de Wet op de omzetbelasting 1968 dient verhuurder deze omzetbelastingsschuld te onderbouwen met een verklaring van een externe registrereccontant. Indien huurder de aldus door verhuurder verschuldigde omzetbelasting aan verhuurder geheel of gedeeltelijk vergoedt, vindt betaling van deze vergoeding plaats binnen een termijn van Aantal maanden na ontvangst van deze verklaring, een en ander ongeacht of de vergoeding in één keer dan wel gefaseerd in nader door huurder te bepalen termijnen wordt betaald.

3.2. Indien verhuurder op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst geen BTW is verschuldigd op grond van artikel 3, lid 3, letter b jo artikel 3 lid 9 van de Wet op de omzetbelasting 1968, maar de BTW op de investering ter zake van het gehuurde niet in afreik kan brengen, zal verhuurder deze niet verrekenbare BTW onderbouwen met behulp van een verklaring van een externe registrereccontant in geval van de verhuur van een door verhuurder verbouwd pand dan wel door middel van een door verhuurder aan huurder te overhandigen notariële akte van levering in geval van de verhuur van een door verhuurder verworven pand dan wel van een notariële akte van levering of verklaring van een externe registrereccontant in geval van verwerving van de economische eigendom van het pand. Huurder zal de niet verrekenbare BTW binnen een termijn van Aantal maanden na ontvangst van deze verklaring dan wel van deze akte geheel of gedeeltelijk vergoeden, een en ander ongeacht of de vergoeding in één keer dan wel gefaseerd in nader door huurder te bepalen termijnen wordt betaald.

3.3. Indien de vaststelling van de door verhuurder verschuldigde omzetbelasting door de Belastingdienst verschilt van het bedrag dat is vermeld in de verklaring van de externe registrereccontant van verhuurder dan wel van de notariële akte van levering, is de vaststelling door de Belastingdienst doorslaggevend en zal zo spoedig mogelijk een verrekening van het teveel c.q. te weinig door huurder betaalde bedrag plaatsvinden. Indien de Belastingdienst aan verhuurder een terugaaf omzetbelasting heeft verleend, is verhuurder aan huurder over het aldus terugontvangen bedrag de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 lid 1 BW verschuldigd. Deze wettelijke rente wordt berekend vanaf de datum van terugaaf door de Belastingdienst aan verhuurder tot de datum van alghele voldoening aan huurder. Onder de datum van terugaaf wordt in dit verband verstaan (mede) de datum waarop het van de Belastingdienst terugontvangen bedrag in de boeken c.q. administratie van verhuurder is geëditeerd. Indien de terugaaf BTW aan verhuurder wordt verleend na het einde van de huurovereenkomst, laat dit de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder krachtens dit artikel onverlet.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

3.4. ~~Verhuurder verplicht zich jegens huurder om tijdig en volledig inzicht te geven in de aan de Belastingdienst te betalen en/of de van de Belastingdienst terugontvangen bedragen die verhuurder uit hoofde van de leden 3.1 tot en met 3.3 van dit artikel aan omzetbelasting verschuldigd is respectievelijk waartoe verhuurder op grond van dezelfde bepalingen gerechtigd is.~~

3.5. ~~Huurder is gerechtigd, voor zijn rekening, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst alsmede gedurende een periode van 5 jaar na het eindigen van de huurovereenkomst de door verhuurder te verstrekken opgave door een (externe) deskundige te doen controleren.~~

4. De jaarhuurprijs en de additionele vergoedingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel zullen bij vooruitbetaling in vier termijnen per jaar worden voldaan op rekeningnummer [REDACTED] ten name van [REDACTED]. De termijnbedragen zullen vervallen op 15 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober van ieder jaar. ~~In afwijking van het voorgaande zal de jaarhuurprijs, indien deze minder bedraagt dan € 10.000, vooraf per 15 januari worden betaald.~~

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

Artikel 5 Huurprijsindexering

1. De huurprijs zal jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2013, worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdbasis vastgesteld. De geïndexeerde huurprijs zal behoudens het bepaalde in lid 2 van dit artikel, bestaan uit de laatst geldende huurprijs, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan de teller gelijk is aan het maandprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het CBS zal worden vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de huurprijs wordt geïndexeerd, en de noemer gelijk is aan het bovengenoemde maandprijsindexcijfer, zoals dit is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar.

2. De in lid 1 van dit artikel vermelde huurprijsindexering wordt in geval van verhoging als volgt beperkt:

- indien de factor kleiner is dan of gelijk is aan 3% wordt de factor ongewijzigd toegepast;
- indien de factor groter is dan 3% maar kleiner is dan of gelijk is aan 4% wordt de aanpassingsfactor: 3% + 75% van het meerdere boven 3%;

Paraaf verhuurder:

[REDACTED]

Paraaf huurder:

[REDACTED]

- indien de factor groter is dan 4% maar kleiner is dan of gelijk is aan 6% wordt de aanpassingsfactor: 3,75% + 50% van het meerdere boven 4%;
 - indien de factor groter is dan 6% wordt de aanpassingsfactor: 4,75%.
3. Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 6 Niet tijdige beschikbaarheid

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

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



Artikel 7 Bestemming en gebruik

1. Huurder is gerechtigd het gehuurde te gebruiken als kantoorruimte en parkeerplaatsen c.a. Verhuurder staat er voor in dat de bestemming van het gehuurde bij aanvang en gedurende de looptijd van de huurovereenkomst in overeenstemming is met het op het gehuurde rustende bestemmingsplan.
2. Het is huurder, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel niet toegestaan om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, de uit deze huurovereenkomst voortvloeiende rechtsverhouding geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen. Verhuurder zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
3. Het is huurder toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur en/of in gebruik af te staan. Huurder stelt verhuurder schriftelijk per aangetekende brief van zijn voornemen daartoe in kennis. Indien verhuurder binnen twee weken na dagtekening van deze aangetekende brief hetzij te kennen heeft gegeven geen bezwaar te hebben, hetzij geen uitsluitel heeft gegeven, is huurder bevoegd tot gehele of gedeeltelijke onderhuur of ingebruikgeving van het gehuurde aan derden en geldt dat verhuurder geen bezwaren heeft. Indien verhuurder wel tegen het voornemen van huurder bezwaar maakt, zal hij zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
4. Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de gebruiker van het gehuurde, niet zijnde huurder wordt verzelfstandigd, heeft huurder, in afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, het recht de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de alsdan verzelfstandigde gebruiker zonder wijziging van de overige voorwaarden van de huurovereenkomst. Verhuurder zal in dat geval van de verzelfstandigde gebruiker, en tevens opvolgend huurder, een zekerheidsstelling ontvangen in de vorm van een bankgarantie ten bedrage van 3 maanden huur en kosten voor bijkomende leveringen en diensten, tenzij de wet, regelgeving of het besluit waarbij de gebruiker van het gehuurde is verzelfstandigd anders mocht bepalen.
5. Het is huurder niet toegestaan het in gebruik zijnde vloeroppervlak hoger te belasten dan voor het gehuurde gemiddeld bouwtechnisch toelaatbaar is: 350 kg/m². ~~Op de volgende plaatsen in het gehuurde is een hogere belasting toegestaan:~~ : #### kg/m².
6. Het is huurder niet toegestaan bij het gebruik van het gehuurde hinder of overlast te veroorzaken.

Paraaf verhuurder:



Paraaf h



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

Artikel 8 Terbeschikkingstelling en wederoplevering

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

Artikel 9 Voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen door huurder

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

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:

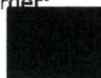


3. Huurder is onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 leden 3 en 4 BW gerechtigd om zowel bij aanvang van als gedurende de looptijd van de huurovereenkomst op zijn kosten, na schriftelijke toestemming van verhuurder, alle door hem noodzakelijk geachte veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op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

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



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

Artikel 10 Voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen door verhuurder

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

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



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

Artikel 11 Gebreken

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

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



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

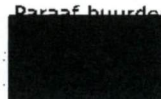
Artikel 12 Milieubepalingen

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

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



3. Verhuurder stelt het gehuurde asbestschoon, zoals bedoeld in de Regeling Asbestbeleid Rijksgedouwendiens (Staatscourant 30 november 2000, nr. 233) aan huurder ter beschikking. Verhuurder laat daartoe, op zijn kosten en voorafgaand aan de ondertekening van deze huurovereenkomst een volledige asbestinventarisatie uitvoeren conform de SC-540. Deze inventarisatie dient tevens een risicoclassificatie te bevatten van asbesthoudende elementen in een niet-sloop situatie conform de BRL 5052. De inventarisatie dient door een geclassificeerd bureau te worden uitgevoerd conform het vigierend Rijksgedouwendiensformat; de rapportage betreffende de inventarisatie zal door verhuurder voor aanvang van de huurovereenkomst aan huurder ter hand worden gesteld. Het voorestaande is niet vereist indien de bouw van het gehuurde aantoonbaar na 1994 is gestart. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst en/of na de overeengekomen huurperiode, een eventuele ontruimingsbescherming daaronder begrepen, van enige asbestverontreiniging blijkt, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van verhuurder. Verhuurder vrijwaart huurder tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen alsmede tegen aanspraken van derden. De aanwezigheid van asbestverontreiniging levert een gebrek in de zin van de wet op.

4. Verhuurder heeft jegens huurder ter voorkoming van legionellabesmetting en/of legionellaverontreiniging de verplichtingen zoals die voortvloeien uit de wet, waaronder uitdrukkelijk ook de arbo-regelgeving. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van die verplichtingen zijn voor rekening van verhuurder. Indien na het sluiten van deze huurovereenkomst wetgeving op het gebied van legionella van kracht wordt die andere verplichtingen op verhuurder legt, is deze wetgeving aanvullend van kracht. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst en/of na de overeengekomen huurperiode, een eventuele ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW daaronder begrepen, van enige legionellabesmetting en/of verontreiniging blijkt, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van verhuurder, tenzij verhuurder bewijst dat de legionella-besmetting en/of verontreiniging aan de schuld van huurder is te wijten. Verhuurder vrijwaart huurder tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen, alsmede tegen aanspraken van derden. De aanwezigheid van legionellabesmetting en/of verontreiniging levert een gebrek op in de zin van de wet.

5. Verhuurder verstrekt op zijn kosten en voorafgaand aan de ondertekening van deze huurovereenkomst (kopie van) een geldig energieprestatiecertificaat, tenzij een energieprestatiecertificaat op grond van de geldende regelgeving niet vereist is of aan de eertijdeplicht voldaan kan worden op de wijze zoals is omschreven in de regelgeving. Verhuurder hangt het energieprestatiecertificaat op een voor publiek duidelijk zichtbare plaats in het gebouw indien dit op grond van de regelgeving is voorgeschreven.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

5.1 Het energieprestatiecertificaat als genoemd in lid 5 van dit artikel, dient te worden aan de eisen die de regelgeving daaraan stelt en dient te zijn afgegeven door een gecertificeerde adviseur als bedoeld in BRL 9500, delen 1 en 3"

5.2 In het geval het gehuurde volgens het Bouwbesluit 2003 de hoofd-gebruiksfunctie kantoor heeft en de looptijd tenminste 5 jaar bedraagt verklaart verhuurder dat het gehuurde bij aanvang en gedurende de looptijd van de huur minimaal en aantoonbaar voldoet aan de eisen ter verkrijging van het Energie label Gebouw C. Verhuurder verstrekt daartoe voor ondertekening van de huurovereenkomst een (afschrift van) een geldig Energie label Gebouw als genoemd in lid 5 van dit artikel welk document als Bijlage X bij de huurovereenkomst wordt gevoegd. Indien op enig moment na aanvang van de huur blijkt dat het gehuurde niet voldoet aan de eisen ter verkrijging van het Energie label Gebouw C dan levert dit een gebrek in de zin van de wet op. Indien verhuurder additionele werkzaamheden moet verrichten om het gehuurde te laten voldoen aan de eisen ter verkrijging van het Energie label Gebouw C komen de kosten daarvan voor zijn rekening.

5.3 In het geval het gehuurde volgens het Bouwbesluit 2003 de hoofdgebruiksfunctie kantoor heeft en de looptijd tenminste 5 jaar bedraagt en blijken het door verhuurder verstrekte Energie label Gebouw het gehuurde ten tijde van de aanvang van de huur een Energie label Gebouw D of lager heeft geldt het volgende. Verhuurder overlegt voor ondertekening van de huurovereenkomst een EPA maatwerkadvis van maximaal 2 jaren oud inclusief een lijst van door en voor rekening van verhuurder te treffen maatregelen ter verbetering van de energieprestaties van het gehuurde. De hiervoor aangegeven stukken worden als Bijlage XI bij de huurovereenkomst gevoegd. De verbetering omvat twee labelsappen indien het gehuurde ten tijde van de aanvang van de huur een Energie label Gebouw E of lager heeft of een labelstap indien het gehuurde ten tijde van de aanvang van de huur een Energie label Gebouw D heeft. De noodzakelijke maatregelen zullen door verhuurder worden uitgevoerd binnen 24 maanden na aanvang van de huurovereenkomst waarna verhuurder het schriftelijk bewijs dat aan het hierboven geëiste niveau is voldaan binnen 4 weken aan huurder ter hand zal stellen. Indien aan het geëiste niveau en de verhandstelling van het schriftelijk bewijs niet wordt voldaan levert dit een gebrek in de zin van de wet op.

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

Paraaf verhuurder:

Artikel 13 Kleine herstellingen

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

Artikel 14 Onderhoud, instandhouding en renovatie

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

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



- 3.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:220 lid 3 BW wordt in geval van een complexgewijze renovatie een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien tenminste 70% van het aantal huurders dat bij de renovatie betrokken is met de renovatie instemt én tenminste 70% van het aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak in het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, bij de renovatie betrokken is. Onder complexgewijze renovatie wordt in dit verband verstaan een renovatie die tien of meer woon- of bedrijfsruimten betreft, die een bouwkundige eenheid vormen.
4. De uitvoering door verhuurder van alle in dit artikel genoemde werkzaamheden levert een gebrek op in de zin van de wet, indien het genot van het gehuurde daardoor op enigerlei wijze wordt verstoord. In dat geval behoudt huurder zijn aanspraken op evenredige huurprijsvermindering, vermindering van enige andere betalingsverplichting, schadevergoeding en/of (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst.

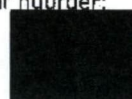
Artikel 15 Diensten-/serviceverlening

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

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



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

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

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

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

Artikel 17 Levering Nutsbedrijven

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

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder

