

Bijlage A van de Vastgoednota 2016-2018



Bijlage A van de Vastgoednota 2016-2018

Opdrachtgever:	G.A. ten Dolle, directeur Stadsontwikkeling
Status:	Definitief
Redactie:	P.J.J. Theijn
datum:	18 december 2015

Overzicht relevant documenten

Dossier nummer	134295
Onderwerp	Raadsinformatiebrief over bedrijfsplan Vastgoedbedrijf Dordrecht
Ingekomen/gepubliceerd	17-10-2006 00:00:00
Dossier nummer	269671
Onderwerp	Doorvoeren stelselwijziging afschrijvingsbeleid bij het vastgoedbedrijf en aanpassen van de begroting conform het comptabiliteitsbesluit
Ingekomen/gepubliceerd	23-11-2009 10:31:46
Dossier nummer	1384872
Onderwerp	Vaststellen algemeen belang verklaring enkele economische activiteiten
Ingekomen/gepubliceerd	13-11-2014 15:42:50
Dossier nummer	1406395
Onderwerp	Raadsinformatiebrief over financiële situatie Vastgoedbedrijf
Ingekomen/gepubliceerd	08-01-2015 14:00:12
Dossier nummer	1462150
Onderwerp	Vaststellen Startnotitie Vastgoednota 2015-2018 en vastgoedbedrijf opdracht geven
Ingekomen/gepubliceerd	19-03-2015 13:23:18

Bijlage B van de Vastgoednota 2016-2018



Bijlage B van de Vastgoednota 2016-2018

Opdrachtgever:	G.A. ten Dolle, directeur Stadsontwikkeling
Status:	Definitief
Redactie:	P.J.J. Theijn
datum:	18 december 2015

ALGEMENE ONTWIKKELINGEN

Externe factoren

Een aantal algemene externe ontwikkelingen is van invloed geweest op de keuzes die zijn gemaakt bij het bepalen van de gemeentelijke doelstellingen en de strategie. Het betreft ontwikkelingen waar de gemeente zelf geen of nauwelijks invloed op heeft.

Marktomstandigheden

Vastgoed is bij uitstek gevoelig voor economische ontwikkelingen. Bestemming en gebruik van vastgoed wordt immers sterk gestuurd vanuit de behoefte aan huisvesting door de gebruikers en dat gebruik is weer sterk afhankelijk van de economische mogelijkheden die voor een bepaalde omgeving op een bepaald tijdstip aanwezig zijn. Daarmee samenhangend bepalen economische ontwikkelingen ook de waarde van vastgoed, waardoor de financiële mogelijkheden van een vastgoedeigenaar eveneens afhankelijk zijn van die economische omstandigheden.

De gemeente is een grote vastgoedeigenaar en daarmee een van de belangrijkste spelers op de markt. In een tijd van bezuinigingen en met leegstand als groeiend probleem staat het maatschappelijk vastgoed in de schijnwerpers. Daarbij hebben we te maken met een sterk veranderend speelveld. Ontwikkelingen in het maatschappelijke, economische en organisatorische domein geven aanleiding tot het bijstellen van de strategische koers op het gebied van vastgoedbeleid. De focus komt veel meer te liggen op leegstand en dispositie van een gedeelte van de portefeuille.

Bovendien worden we vaker geconfronteerd met huurachterstanden en met procedures die hieruit voortkomen. Bij verkoop van vastgoed hebben we steeds vaker te maken met het feit dat de kopende partij de financiering niet rond krijgt en daardoor afhaakt. Gebrek aan voldoende en goed programma is vaak een belemmering bij herontwikkeling. In verhuurtrajecten merken we dat we opereren in een 'kopersmarkt': er is een groot aanbod, de vragende partij heeft veel keuze en een sterke onderhandelingspositie.

Ontwikkelingen in de zorg

Het is nog niet duidelijk welk direct effect de decentralisaties in het sociale domein hebben op het gemeentelijk vastgoed. Verwacht wordt dat door het wegvallen van functies en voorzieningen van zorg- en welzijnsinstellingen, de behoefte hieraan in de wijk manifest worden. Wanneer mensen langer thuis blijven wonen met ondersteuning van familie, burens en minder zware professionele zorg, is een aanbod van welzijn- en zorgdiensten dichtbij huis nodig. De te verwachten krimp op verblijfsplaatsen en de aanvullende functies in de zorg zal zeker effect hebben op de totale 'markt' van maatschappelijk vastgoed. Daarbij moet opgemerkt worden dat met name zorgvastgoed niet in bezit is van de gemeente en dat er ook maatschappelijk vastgoed in bezit is bij partners.

Markt en Overheid

Overheden concurreren regelmatig met bedrijven. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan gedragsregels houden. Deze volgen uit de Wet Markt en Overheid, die onderdeel is van de Mededingingswet. Verhuur van vastgoed en verpachting van grond vallen onder de wet. Overheden moeten in ieder geval alle integrale kosten van een economische activiteit doorberekenen in de verkoop- of verhuurprijs. De Wet Markt en Overheid bevat een uitzondering voor economische activiteiten en voor bevoordelingen van overheidsbedrijven die plaatsvinden in het algemeen belang waar de markt faalt. Voorwaarde is dat de vaststelling dat economische activiteiten en bevoordelingen in het algemeen belang plaatsvinden. De gemeente Dordrecht heeft hierover op 9 december 2014 (nummer 1319743) een besluit genomen.

Vennootschapsbelasting

Met de invoering van de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen vanaf 1 januari 2016 krijgen gemeenten, provincies en waterschappen te maken met het feit dat ze voor een deel van hun activiteiten onder de vennootschapsbelastingplicht gaan vallen. Dat geldt ook voor veel van hun verbonden partijen. De invoering van de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen heeft voor lokale overheden en hun verbonden partijen ingrijpende gevolgen. Deze betreffen zowel de administratie, de automatisering als het financieel beleid en beheer. Daarnaast zullen er mogelijk afspraken met de Belastingdienst gemaakt moeten worden. De exacte vorm en de reikwijdte van de regeling zijn op dit moment nog niet bekend.

Gelet op het vorenstaande is duidelijk dat vrijwel elke gemeente met de belastingplicht te maken zal krijgen. Voor gemeenten zal dit extra druk op de begroting opleveren, in een tijd waar gemeenten al fors moeten bezuinigen om onder meer de decentralisaties in het sociale domein en de kortingen op het gemeentefonds te kunnen opvangen. De vennootschapsbelastingplicht geldt voor alle commerciële en niet commerciële activiteiten waarmee in concurrentie wordt getreden. Vastgoedexploitatie is er daar één van.

Alle activiteiten die mogelijkwerijs in aanmerking komen voor de vennootschapsbelastingplicht zijn geïnventariseerd. De exploitatie van onroerend goed is ook in deze beschouwing betrokken. Een eerste inschatting is dat dit beschouwd kan worden als normaal vermogensbeheer. Binnen de regelgeving van de vennootschapsbelasting en de jurisprudentie die daarover is ontstaan in de loop der jaren wordt normaal vermogensbeheer niet gezien als een combinatie van kapitaal en arbeid. Daarmee is er geen sprake van een ondernemingsactiviteit in de zin van de Wet op de vennootschapsbelasting en dus geen vennootschapsbelastingplicht. Het aanbieden van diensten zoals receptie en schoonmaak, als aanbod van een commerciële dienst, valt waarschijnlijk wel onder de vennootschapsbelastingplicht.

Interne factoren

Naast de hiervoor genoemde externe factoren ligt ook een aantal uitgangspunten aan de gemeentelijke doelstellingen en strategie ten grondslag die zijn terug te voeren op keuzes die de gemeente zelf heeft gemaakt of door ontwikkelingen die door de gemeente zelf in gang zijn gezet. In mindere mate geldt dit ook voor aan de gemeente gelieerde organisaties.

Huisvesting ambtelijke organisaties

De krimp van de ambtelijke organisatie en de invoering van flexibel werken hebben tot gevolg dat minder kantoorruimte nodig is om gemeentelijke medewerkers te huisvesten. De krimp van het aantal medewerkers is ook zichtbaar bij aan de gemeente gelieerde organisaties (zoals de Gemeenschappelijke Regeling Drechtsteden, Drechtwerk en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid). De recente verhuizing van de Omgevingsdienst naar een pand van een particulier belegger dient daarbij niet onvermeld te blijven. De herpositionering van de huisvesting van aan de gemeente gelieerde organisaties vraagt in de komende jaren veel aandacht. Vooralsnog is het standpunt ingenomen dat de gemeente een grote rol blijft spelen bij het huisvesten van dergelijke instellingen.

Subsidies

Het terugdringen van subsidieverstrekking door lokale overheden is ook in Dordrecht aan de orde geweest. Dit heeft tot gevolg dat maatschappelijke en culturele instellingen minder middelen tot hun beschikking hebben, dus ook voor huisvesting. Geconstateerd is, dat gebruikers van gemeentelijk vastgoed door het wegvallen van subsidies niet meer rond kunnen komen en de huisvestingslasten niet meer kunnen dragen. Dit heeft een direct gevolg voor de exploitatie van gemeentelijk vastgoed.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is in de vastgoedwereld een belangrijk thema, uitgewerkt in het toepassen van duurzame materialen bij ver- en nieuwbouw en in het terugdringen van het energiegebruik en het gebruik van duurzaam opgewekte energie. Duurzaamheid is in morele zin een prioriteit geworden en er is geld mee te besparen. Duurzaamheid is ook een kernpunt van de huidige coalitie, getuige onder meer het feit dat duurzaamheid tot een van de opgaven voor de stad is benoemd. Met duurzaamheid wordt overigens in deze nota bedoeld op maatregelen op het gebied van milieu en energiegebruik.

Op Europees niveau is de Europese Gedragscode voor Energieprestatiecontracten ontwikkeld; een set met spelregels, waarden en principes die fundamenteel is voor succesvolle implementatie van energieprestatiecontracten. Het zijn richtlijnen voor de EPC-aanbieders, maar tegelijkertijd een kwaliteitsindicator voor opdrachtgevers over wat zij mogen verwachten en eisen van EPC-aanbieders. Dit gaat over energieprestatiecontracten met langdurige contracten waarbij geïnvesteerd wordt in energiebesparende maatregelen die terugverdiend worden gedurende de contractperiode doormiddel van de energiekosten besparing. Deze energieprestatiecontracten maar ook het hele denken over duurzaamheid met betrekking tot vastgoed vragen om een andere dan de traditionele houding van diegenen die zich bezig houden met vastgoedbeheer.

Bijlage E van de Vastgoednota 2016-2018



Bijlage E van de Vastgoednota 2016-2018

Opdrachtgever:	G.A. ten Dolle, directeur Stadsontwikkeling
Status:	Definitief
Redactie:	P.J.J. Theijn
datum:	18 december 2015

TOP 15 PANDEN MET VERLIESGEVENDE EXPLOITATIE

Uit de financiële analyse 2014 is gebleken dat voor een vijftiental panden de kosten zwaar drukken op het resultaat van het Vastgoedbedrijf. Het oplossen van deze zogenaamde 'Top 15 panden met verliesgevende exploitatie' geeft veel licht in dat resultaat.

Hieronder volgt een samenvatting van de status van deze panden.

Adres	ook bekend als	reden	Status
1 Lange Gelderse kade 4 en 6	Klokhuis en Grote kerk	Geen opbrengsten. Hoge herbouw w waarde, kapitaallasten	Zorgen voor dekking voor cultureel erfgoed
2 Voorstraat 220 + Nieuw straat 12/24	Berckepoort	Leegstand. Hoge onderhoudskosten	exploitatieoptimalisatie
3 Spuiboulevard 300	Stadskantoor	Einde 1e levensduur. Hoge kapitaallasten, hoge herbouw w waarde	Haalbaarheidsonderzoek over toekomst (verhuur, verkoop) in voorbereiding
4 Hellingen 20 + Spuiweg 3/7	Hellingen	Hoge kapitaallasten, hoge restw waardekaart, hoge herbouw w waarde Contract i.c.m. N'dijk 248 geheel kostendekkend	In heroverweging, onderdeel ontw ikkeling Schil-w est
5 Achterom 103	Talentoren	Deel leegstand. hoge kapitaallasten	In heroverweging, onderdeel ontw ikkeling Schil-w est Heroverw egen
6 Achterom 56+58	pg Achterom	Kosten vallen hoger uit	starten met mogelijkheden tot optimalisatie in kaart brengen
7 Voorstraat 180	vmt SBK	Deel leegstand. lage opbrengsten	Hogeschool Inholland heeft geen interesse in aankoop
8 Godewijckstraat van 11-13	pg Veemarkt	Hoge onderhoudskosten	onderdeel van aanpassing interne huren
9 Noordelijk 148	Energiehuis	Kosten vallen hoger uit. Grondw waardeactiva niet vertaald in huurprijs	exploitatieoptimalisatie
10 Baerleplantsoen van 30	Weizigt	Kapitaallasten Koetshuis	Gesprekken met nieuw e huurder dan verkoop met zittende huurder
11 Brouwersdijk 4 - 4-A	nvt	Te lage opbrengsten	Onderdeel van aanpassing interne huren
12 Dalmeyerplein 10-12	oude bibliotheek Sternenburg	Deel leegstand	Onderdeel van aanpassing externe huren (onrendabele top)
13 Munt 5 en 9a	De Munt	Leegstand	Onderdeel van aanpassing interne huren
14 Papeterspad 38, 46, 56, 58	Papeater	Leegstand	Heroverw egen
15 Noordelijk 250	Regiokantoor	Leegstand	Starten met haalbaarheidsonderzoek toekomst Inmiddels nieuw e huurder gevonden met kostprijsdekkende exploitatie. Verbouwen inge zijn gestart In verkoop Inmiddels huurder gevonden met kostendekkende exploitatie voor bepaalde termijn Raadsvoorstel voor herontw ikkeling particulier opdrachtgeverschap Gebiedsvisie en marktconsultatie in voorbereiding t.b.v. herontw ikkeling

Bijlage F van de Vastgoednota 2016-2018



Bijlage F van de Vastgoednota 2016-2018

Opdrachtgever:	G.A. ten Dolle, directeur Stadsontwikkeling
Status:	Definitief
Redactie:	P.J.J. Theijn
datum:	18 december 2015

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

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Dit model kunt u gebruiken voor het vastleggen van de rechtsverhoudingen tussen Huurder en Verhuurder bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek. U kunt dit model terug vinden op de website van de ROZ: www.roz.nl. Ook voor de van de Huurovereenkomst deel uitmakende Algemene bepalingen en voor de Handleiding wordt u verwezen naar de website www.roz.nl. Let wel dat u bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst het meeste recente model gebruikt. Dat geldt ook voor de Algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst wordt verwezen.

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1]

[gevestigd/wonende*] te

hierna te noemen '**Verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer

vertegenwoordigd door

EN

2]

[gevestigd/wonende*] te

hierna te noemen '**Huurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer

omzetbelastingnummer

vertegenwoordigd door

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

.....

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen..... kadastraal bekend.....ter grootte van in totaal circa m² [**b.v.o./v.v.o./anders***] gemeten volgens.....

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als.....

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt [**zoveel als bouwkundig is toegestaan / kN/m²***].

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [**wel / niet***] een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: [**een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs***]

of

[**bij een verschil met de daadwerkelijke grootte, groter dan.....% het meerdere zal worden verrekend***].

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op.....(hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor [**een periode van..... jaar en loopt tot en met / onbepaalde tijd***].

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door [**uitsluitend Huurder / Huurder of Verhuurder***] in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor [**een aansluitende periode van.....jaar, derhalve tot en met..... / onbepaalde tijd***].

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor [**een***] aansluitende periode[n*] van jaar / onbepaalde tijd*].

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van [**één jaar /maand(en)***].

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis €..... (zegge:).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder [**wel/geen***] omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van.....tot en met.....

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per.....voor het eerst met ingang van.....aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van..... kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- | | |
|---|---|
| - de huurprijs | € |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting | € |
| - in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € |
| - [...% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving
Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)*] | € |
| - [BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW van de stichtingskosten van het gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per
[.....einddatum herzieningsperiode*] als gevolg van aflopen herzieningsperiode*] | € |
- Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.

totaal _____ €

zegge:

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van..... tot en meten is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op.....

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

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

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

.....

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:

[**een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van***] een bedrag van € (zegge:.....).

6.2 Over de waarborgsom wordt [**wel / geen***] rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op.....

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

Asbest/Milieu

9.1 [**Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is bekend***] dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 [**Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is bekend***] dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

11

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

plaats datum

(naam Verhuurder)

plaats datum

(naam Huurder)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

- [] plattegrond/tekening van het gehuurde.
- [] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- [] meting volgens.....
- [] energielabel.
- [] algemene bepalingen.
- [] bankgarantie
- [] milieuonderzoek.
- [] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- [] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- [] kopie paspoort **[rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder*]**.
- [] kopie paspoort **[rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder*]**.

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en*] Huurder[s*]:

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

		Uitvoering	Kosten
A	Afval / Grofvuil		
	afval en grofvuil afvoeren	H	H
B	Balkon		
	balkon / terras schoonmaken	H	H
	balkonvloer repareren	V	V
	balkonhek repareren	V	V
Bliksembeveiliging			
afleiders en aarding		V	V
Boiler			
boiler in eigendom verhuurder: onderhoud/serviceabonnement		V	H-t
boiler in eigendom verhuurder: reparaties en vervanging		V	V
boiler in eigendom huurder: repareren, onderhouden en vervangen		H	H
boiler gehuurd repareren, onderhouden en vervangen		H	H
Brandmeldinstallatie			
vervangen repareren brandmeldinstallatie		V	V
periodieke keuring brandmeldinstallatie		V	V
contract met meldkamer		H	H
melding opvolging		H	H
Inregelen als gevolg van wensen huurder		H	H
opgeleidpersoon werkzaamheden		V	H-t
Brandveiligheid			
vervanging en reparatie deuren in vluchtroutes		V	V
periodieke keuring deuren in vluchtroutes		V	H-t
vluchtrouteaanduiding		V	V
vervangen en reparatie noodverlichting		V	V
periodieke keuring noodverlichting		V	H-t
vervangen en reparaties brandslanghaspel, blustoestellen en pompinstallatie		V	V
periodieke keuring brandslanghaspel, blustoestellen en pompinstallatie		V	H-t
aanwezigheid logboek		V	H-t
vervangen batterijen en accu's		V	H
periodiek ontruimingsoefening		H	H
Brievenbus			
brievenbusslot vernieuwen		H	H
brievenbusslot vastzetten en smeren		H	H
Buitenruimte			
onderhoud en vervanging terrein verharding en afbakening		V	V
onderhoud groenvoorziening		H	H
parkeervoorziening, fietsenstalling en opstellen		V	V
gevelarmaturen, lichtmasten		V	V
onderhoud en vervanging bewassingvoorziening		V	V
noodtrappen		V	V
C	Verwarming en koeling		
	vervangen en repareren ketel, warmtepomp, vaste airco, vloerverwarming en radiatoren	V	V
	onderhoud WKO installatie	V	V
	Periodieke controle ketel	V	H-t
	cv ontluchten en bijvullen	H	H
	schade door bevroering herstellen	V	H
	vulslangen en ontluuchtingskleutels vervangen	H	H
	vervangen en repareren radiatorcranken	V	V
D	Dak		
	vervangen en repareren dakbedekking	V	V
	verhelpen daklekkage	V	V
	onderhouden dakdoorvoeren en dakluiken	V	V
	schoonhouden daken	V	H-t
	valbeveiliging	V	V
Deuren (binnen)			
vervangen en repareren deuren		H	H
vervangen repareren en onderhouden scharnieren en sloten incl. sleutels		H	H
Schilderen binnendeuren		H	H
vervangen en repareren automatische deuren		V	V
periodieke keuring automatische deuren		V	H-t

Deuren (buiten)		
vervangen en repareren deuren	V	V
onderhouden scharnieren en sloten incl. sleutels (zie ook hang en sluitwerk)	H	H
scharnieren vervangen bij ouderdom of slijtage	V	V
schilderen deuren buitenzijde	V	V
schilderen deuren binnenzijde	H	H
overheaddeuren	V	V
vervangen en repareren automatische- en of roldeuren	V	V
periodieke keuring automatische- en of roldeuren	V	H-t
E Elektra		
vervangen en repareren groepenkast stoppen / smeltzekeringen vervangen	V	V
vervangen en repareren bedrading	V	V
vervangen stoppen / smeltzekeringen	H	H
vervangen en repareren schakelaars en wandcontactdozen	H	H
vervangen en repareren schakelaars en wandcontactdozen in gemeenschappelijke ruimtes	V	V
vervangen repareren en onderhouden noodaggregaat	V	V
het trekkoord van de trekschakel vervangen	H	H
vervangen lampen	H	H
vervangen repareren en onderhouden losse elektrische apparatuur	H	H
periodieke keuring electra installatie	V	V
noodzakelijke aanpassingen n.a.v. keuring als gevolg van aanpassingen huurder	V	H
noodzakelijke aanpassingen n.a.v. keuring niet als gevolg van aanpassingen huurder	V	V
G Galerij		
schoonmaken galerij	V	H-t
vervangen en repareren galerijen	V	V
Garagedeuren		
repareren en onderhouden hang- en sluitwerk	H	H
vervangen hang- en sluitwerk bij ouderdom of slijtage	V	V
Gasinstallaties		
vervangen en repareren gasleidingen	V	V
vervangen en repareren gaskraan	V	V
vervangen repareren en onderhouden losse gas apparatuur	H	H
periodieke keuring gas installatie	V	V
noodzakelijke aanpassingen n.a.v. keuring als gevolg van aanpassingen huurder	V	H
noodzakelijke aanpassingen n.a.v. keuring niet als gevolg van aanpassingen huurder	V	V
Geiser		
geiser eigendom verhuurder repareren en onderhouden	V	V
geiser eigenaar huurder repareren en onderhouden	H	H
geiser gehuurd repareren en onderhouden	H	H
Gevel		
vervangen en repareren voegwerk en isolatie	V	V
vervangen en repareren metselwerk	V	V
vervangen repareren en onderhouden gevelverlichting en reclame-uitingen	H	H
Graffiti		
vervangen en repareren anti graffiti coating	V	V
verwijderen graffiti	V	V
H Hang- en sluitwerk		
vervangen repareren en onderhouden sloten	H	H
vervangen en bijmaken sleutels	H	H
vervangen repareren en onderhouden sloten gemeenschappelijke ruimtes	V	H
vervangen en bijmaken sleutels gemeenschappelijke ruimtes	V	H
Hemelwaterafvoer		
schoonhouden en obstakel vrijhouden dakgoten	V	H-t
ontstoppen hemelwaterafvoer	V	H
I ICT		
vervangen repareren en onderhouden server(ruimte)	H	H
vervangen repareren en onderhouden netwerk (zowel bedraad als draadloos)	H	H
vervangen repareren en onderhouden koeling server(ruimte)	H	H
Inbraakinstallatie		
vervangen en repareren inbraakinstallatie	H	H
periodieke keuring inbraakinstallatie	H	H
contract met meldkamer	H	H

	melding opvolging	H	H
	Inregelen als gevolg van wensen huurder	H	H
Inbraakschade			
	Schade buitenschil excl. Hang en sluitwerk met aangifte	V	V
	Schade buitenschil excl. Hang en sluitwerk zonder aangifte	H	H
	Schade hang en sluitwerk	H	H
	Schade interieur	H	H
K Kantine, keuken en pantry			
	Vervangen, onderhouden en schoonmaken apparatuur	H	H
	Vervangen, onderhouden en schoonmaken koeling	H	H
	Vervangen, onderhouden en schoonmaken meubilair	H	H
	Keukenblok/pantry	V	V
	Vervangen kitvoegen	V	V
Kozijnen			
	vervangen en repareren kozijnen	V	V
	schilderwerk kozijnen buitenzijde	V	V
	schilderwerk kozijnen binnenzijde	H	H
L Legionella			
	Opstellen risico inventarisatie	V	V
	voldoen installatie ter voorkoming legionella	V	V
	wettelijke keuring installatie	V	V
	Handmatig spoelen	V	V
	Automatisch spoelen	V	V
L Lift			
	vervangen en repareren lift	V	V
	periodiek keuring lift	V	V
O Ongedierte			
	bestrijden/verdelgen faraomieren/kakkerlakken/	V	V
	wespennesten/boktorren/houtwormen (aantasting constructie)	V	V
	bestrijden van muizen/mieren/ratten/spinnen/vliegen/	H	H
	vloolen/wespennesten (in individueel geval) en preventieve maatregelen	H	H
	verplaatsen bijenkolonie	V	V
P Plafond			
	vervangen en repareren (systeem)plafond	V	V
	herstellen plafond i.v.m. gebruik	H	H
	sauzen en witten	H	H
	vervangen van systeemplafond platen	H	H
R Ramen			
	vervangen en repareren ramen (exclusief glas)	V	V
	onderhoud scharnieren en sloten	H	H
	vervangen scharnieren en sloten	V	V
	ruiten vervangen als gevolg van schade	H	H
	ruiten in gemeenschappelijke ruimten vervangen	V	H
Riolering			
	vervangen en repareren riool en huisaansluiting	V	V
	ontstoppen gootsteen-, douche-, wastafel-, wasmachine en toilet	H	H
	ontstoppen individuele riolering/standleiding tot straat aansluiting	H	H
	ontstoppen gemeenschappelijke riolering/standleiding tot straat aansluiting	V	H
	leggen van olie- vetafscheiders	H	H
	vervangen repareren en onderhouden olie- vetafscheiders	V	V
	vervangen repareren en onderhouden molgoten	V	V
	vervangen repareren en onderhouden pompen	V	V
	vervangen repareren en onderhouden straatkolken	V	V
S Schilderwerk			
	uitvoeren buitenschilderwerk en schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten	V	V
	uitvoeren binnenschilderwerk	H	H
Schoonmaken			
	schoonmaken gemeenschappelijke ruimten, trapportalen en bergingsgangen	V	H-t
	glasbewassing/koepelreiniging binnen	H	H
	glasbewassing/koepelreiniging buiten	H	H
	schoonmaken interieur	H	H
	al het overige indien niet anders in deze lijst benoemd	H	H
Schoorsteen			

	vervangen repareren schoorstenen en rookkanalen	V	V
	periodiek vegen van de rookkanalen	H	H
T	Toegang		
	controlesystemen	H	H
	bewegwijzering	H	H
	deurtelefoons	H	H
	video	H	H
	Telecom		
	vervangen repareren en onderhouden telefoonaansluiting	H	H
	vervangen repareren en onderhouden internetaansluiting	H	H
	vervangen repareren en onderhouden cai-aansluiting	H	H
	vervangen en onderhouden telefooncentrale	H	H
	vervangen en onderhouden intercom/omroepinstallatie	H	H
	Trappen		
	schoonmaken trappen	H	H
	vervangen en repareren trappen	V	V
	losse afwerking/vloerbedekking trap treden	H	H
	Ventilatie		
	vervangen repareren en onderhouden luchtbehandelinginstallatie	V	V
	vervangen repareren en onderhouden ventilatiekanaal	V	V
	schoonhouden ventilatieroosters in ramen/deuren/plafond	H	H
	Vloeren		
	vervangen en repareren vloeren bouwkundig	V	V
	herstellen vloeren i.v.m. beschadiging door gebruik (lijmresten verwijderen en egaliseren)	H	H
	vervangen en repareren vloerbedekking/parket/marmoleum	H	H
	Verzekering		
	opstal-/Brandverzekering	V	V
	inboedelverzekering	H	H
	glasverzekering	H	H
W	Wandafwerking		
	vervangen en repareren wanden bouwkundig	V	V
	repareren wanden i.v.m. beschadiging door gebruik	H	H
	sauzen, witten en behangen	H	H
	Waterleiding		
	vervangen en repareren waterleiding	V	V
	ontdooien en repareren bevroren waterleidingen	V	H
	vervangen repareren en onderhouden hydrofoor/waterpompsysteem	V	V
	vervangen en repareren kranen	H	H
	periodieke B102keuring waterleiding	V	V
	noodzakelijke aanpassingen n.a.v. keuring als gevolg van aanpassingen huurder	V	H
	noodzakelijke aanpassingen n.a.v. keuring niet als gevolg van aanpassingen huurder	V	V
Z	Zonwering binnen en buiten		
	zonwering onderhouden, repareren, vervangen	H	H