

HUUROVEREENKOMST

**Nieuw Eyckholt 300 / gebouw E
6419 DJ Heerlen**

Wim Duisenbergplantsoen 51

Postbus 3140

6202 NC MAASTRICHT

T 088 432 49 10

I www.mvgm.nl

KvK 59031085

BTW NL.8532.87.740.B01



ESSENTIALIA VAN DE HUUROVEREENKOMST

Verhuurder	:	Stichting Zuyd Hogeschool
Huurder	:	Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs, Samenwerkingsbestuur voor bijzonder en openbaar onderwijs
Gehuurde	:	vrijstaande kantoorgebouw, 3 verdiepingen met een totale oppervlakte van 2.272,88 m², genaamd het E-gebouw, alsook 20 parkeerplaatsen, onderdeel uitmakende van het complex Zuyd Hoge School Heerlen.
Huurtermijn	:	10 (tien) jaar met een breakoptie van huurder na 5 jaar
Huuringangsdatum	:	01 juni 2026, eerste huurbetaling per 1 augustus 2026
Mogelijkheid tot huurverlenging	:	voor onbepaalde tijd
Opzegtermijn	:	12 maanden
Aanvangshuurprijs	:	kantoorgebouw: per jaar: € 206.832,08 parkeerplaatsen: € 19.800,00 (geen BTW op van toepassing)
Voorschot servicekosten	:	€ 40,00 per m² per jaar te vermeerderen met de geldende BTW Nb.: Uiterlijk binnen 6 maanden na ingangsdatum van de huurovereenkomst zullen partijen het servicepakket nader met elkaar afstemmen Er is een Demarcatielijst Onderhoud en Kostenverdeling als bijlage toegevoegd
Betaling	:	per maand vooruit
Indexering	:	ja, jaarlijks per 1 juni op basis van het indexcijfer “CPI- Alle Huishoudens” (2015=100) . Voor het eerst op 1 juni 2027
Zekerheidstelling	:	bankgarantie ter grootte van drie maanden betalings- verplichting
Beheerder	:	verhuurder
Bijzondere bepalingen	:	zie v.a. artikel 11

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

Naar het Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld - waarbij artikel 4.5 in april 2024 is aangepast - en op 8 april gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 10/2024 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

Stichting Zuyd Hogeschool, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 14060995 en statutair gevestigd te Heerlen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders mevrouw F.L.J.M. Brand-Gruwel, de heer A. Postema en de heer R.A.T. van Kan (gezamenlijk bevoegd),

hierna te noemen 'Verhuurder',

EN

Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs, Samenwerkingsbestuur voor bijzonder en openbaar onderwijs, gevestigd te 6135 KW Sittard, Mercator 1 met als bestuurders de heer E-M Georges Henri Bernard en de heer J.P.M. Giesen (beiden zelfstandig bevoegd),

hierna te noemen 'Huurder',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- **Huurder wenst het gebouw te huren voor haar bedrijfsactiviteiten en Verhuurder is bereid dit gebouw te verhuren. Het gebouw is thans kantoorruimte en wordt ook aan Huurder opgeleverd als kantoorruimte. Huurder is daarmee verantwoordelijk voor in pandige aanpassingen en herstel naar de oorspronkelijke staat bij einde huurovereenkomst; tenzij partijen anders besluiten**
- **Verhuurder verhuurt het gehuurde conform het begrip "as-is" dat wil zeggen in de staat ten tijde van de ter beschikkingstelling met de zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enige soort, zie artikel 11.33.**
- **Het gehuurde betreft het vrijstaande kantoorgebouw, genaamd het E-gebouw, alsook 20 – direct tegen het gebouw aan gesitueerde – parkeerplaatsen, onderdeel uitmakende van Zuyd Hoge School Heerlen.**
- **Het is een gebouw ingevolgde de tekening (zie bijlage) met een totaal metrage van 2.272,88 m² verdeeld over:**
 - **begane grond (op tekening niveau -1) : 743,46 m²**
 - **eerste verdieping (op tekening niveau begane grond) : 756,57 m²**
 - **tweede verdieping (op tekening verdieping 1) : 772,85 m²**
- **Huurder zal het gehuurde gaan gebruiken ten behoeve van schoolactiviteiten van de Vrije School Parkstad.**
- **Huurder en verhuurder hebben een huurtermijn van 10 jaar afgesproken waarbij de huurder het recht heeft om deze huurovereenkomst tussentijds te beëindigen per het einde van het 5^e huurjaar met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.**
- **Verhuurder en huurder stemmen uiterlijk binnen zes (6) maanden na de ingangsdatum het definitieve servicepakket met elkaar af (zie art. 5)**
- **Ingangsdatum en ter beschikkingstelling van het gehuurde is per 1 juni 2026**

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder **ca. 2.272,88 m² kantoor-annex lesruimte** (hierna 'gehuurde'), **alsook 20 (twintig) parkeerplaatsen**, gelegen te **6419 DJ Heerlen, Nieuw Eyckholt 300, gebouw E op het complex van Stichting Zuyd Hogeschool, gelegen op het kadastrale perceel bekend als gemeente Heerlen, sectie L, nummer 1989, deel uitmakende van een geheel perceel van 41.781 m².**

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 **kantoorruimte en onderwijsruimte, ten behoeve van het vestigen van de Vrije School Parkstad en parkeerplaatsen ten behoeve van het parkeren van personenauto's.**

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.**

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst 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.**

2. 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", gedeponneerd 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.

3. Duur, breakoptie, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **01 juni 2026** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van 10 (tien) jaar en loopt tot en met 31 mei 2036.**

3.2 Huurder heeft het recht om deze huurovereenkomst tussentijds te beëindigen per het einde van het **5^e huurjaar, per 31 mei 2031, met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden, conform artikel 3.3**

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door één der partijen in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van **5 (vijf) jaar, derhalve tot en met 31 mei 2041.**

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van **5 (vijf) jaar.**

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 **12 (twaalf) maanden.**

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

4. Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis

€ 226.632,08 zonder omzetbelasting (zie art. 4.2)

(zegge: tweehonderd zesentwintigduizend zeshonderdtweeëndertig euro en acht eurocent).

Welke als volgt is opgebouwd:

- **2.272,88 m²** á **€ 91,-- per m² op jaarbasis**
- **20 parkeerplaatsen** á **€ 990,- per parkeerplaats op jaarbasis**

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. ~~Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding van 4% over de basishuurprijs 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 1 januari tot en met 31 december.~~

4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks per **01 juni** voor het eerst met ingang van **01 juni 2027** aangepast overeenkomstig artikel 17.1 t/m 17.3 van de Algemene bepalingen, op basis van het meest recente basisjaar zoals gepubliceerd door het CBS (thans: 2015=100).

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 **1 (één)** kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

De huurprijs kantoorruimte	€ 17.236,00
De huurprijs voor de parkeerplaatsen	€ 1.650,00

De afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen € **0,00**

Het voorschot (servicekosten) op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten € **7.576,26**

De BTW op het voorschot (servicekosten) vergoedingen voor door of vanwege verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten € **1.591,02**
TOTAAL € **28.053,28**

Zegge: **achtentwintigduizend drieënvijftig euro en achtentwintig eurocent**

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **01 juni 2026** tot en met **30 juni 2026** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 28.053,28. Dit bedrag is inclusief servicekosten en BTW over de servicekosten.**

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **01 augustus 2026**.

4.9.1 Hoewel Huurder op grond van deze huurovereenkomst vanaf 1 juni 2026 de reguliere huurbetaling, inclusief parkeerplaatskosten (beiden vrijgesteld van BTW) en servicekosten (plus verschuldigde BTW), verschuldigd is, komen partijen overeen dat Huurder gedurende de maanden juni en juli 2026 uitsluitend verplicht is tot betaling van de parkeerplaatskosten, zonder BTW, en servicekosten vermeerderd met BTW. Huurder is gedurende de maanden juli en augustus vrijgesteld van betalingen van de huurprijs kantoorruimte

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.

5. Kosten van levering van zaken en diensten

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

- aansluiting nutsvoorzieningen en levering (ten behoeve van eigen gebruik van huurder) van water, gas en elektriciteit, daaronder begrepen de kosten van (tussen)meterhuur en meteropname;
- onderhoud van gebouw gebonden verwarmingsinstallatie (CV), koelinstallatie en luchtbehandelingsinstallatie;
- onderhoud van de elektrotechnische installaties;
- onderhoud, schoonmaken en de periodieke controle/inspectie van de brandblusapparatuur, de ontruimingsapparatuur en de noodverlichting;
- certificering & onderhoud BrandMeldCentrale (BMC);
- onderhoud & reparatie hang en sluitwerk buitendeuren;
- onderhoud & reparatie buitenzonwering;
- onderhoud (nood)verlichting (algemene ruimten)
- onderhoud, reparatie, schoonmaak, certificering, keuring, doormelding van liften
- onderhoud van noodstroomaggregaat (kosten worden verdeeld over de huurders die er op aangesloten zijn);
- periodiek reinigen daken en hemelwaterafvoeren/buitengoten;
- inspectie en klein onderhoud dakbedekking;
- glasbewassing van de buitenbeglazing van het gebouw;
- containerhuur en vuilafvoer;
- periodieke gevelreiniging;
- terrein- en groenonderhoud;
- telecommunicatiekosten van meldinstallaties;
- ongediertebestrijding;
- periodieke legionella controle;
- periodieke NEN3140 keuring;
- klein dagelijks onderhoud (zie ook artikel 11.5 van de algemene bepalingen);
- Alle werkzaamheden die door Verhuurder namens huurders worden verricht en die conform artikel 11 van de Algemene bepalingen ten laste van huurder komen;
- De kosten voor eventuele noodzakelijke uitbreiding van het voorzieningenpakket;
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten welke inbegrepen is in het hierboven genoemde tarief voor servicekosten.

De in dit artikel 5 opgenomen afspraken inzake door verhuurder te leveren diensten en door huurder verschuldigde servicekosten prevaleren boven het bepaalde in artikel 11 van de op deze huurovereenkomst van toepassing zijnde algemene bepalingen.

Voor zover de in artikel 11 van de algemene bepalingen genoemde onderhouds-, herstel- en vervangingsverplichtingen betrekking hebben op zaken en installaties die kwalificeren als verhuurderselementen, blijft de verantwoordelijkheid voor herstel en vervanging daarvan

volledig bij verhuurder. Deze verplichtingen worden niet aangemerkt als onderdeel van de door huurder verschuldigde servicekosten, tenzij in artikel 5 uitdrukkelijk anders is bepaald.

Huurder dient zelf contracten aan te gaan wat betreft telefoon en internet.

Voorschot Servicekosten

Partijen komen overeen dat het voorschot op de servicekosten van deze overeenkomst, wordt vastgesteld op €40,00 (veertig euro) per m² per jaar, exclusief BTW (in plaats van het oorspronkelijk voorgestelde bedrag van €45,50 per m² per jaar, exclusief BTW).

Afstemming Servicepakket

Partijen spreken af om het definitieve servicepakket en de daarbij behorende kosten nader met elkaar af te stemmen uiterlijk binnen zes (6) maanden na de ingangsdatum van deze huurovereenkomst. Tot dat moment geldt het genoemde voorschotbedrag van €40,-- per vierkante meter per jaar excl. BTW

Verhuurder is bevoegd na overleg en goedkeuring met Huurder de in artikel 5 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Demarcatielijst Onderhoud en Kostenverdeling

Ter verduidelijking van de verantwoordelijkheden van Verhuurder en Huurder met betrekking tot onderhoud, correctief onderhoud, vervanging en kostenverdeling, is aan deze huurovereenkomst een demarcatielijst toegevoegd. Deze demarcatielijst geeft een overzicht van de verdeling van taken en kosten tussen partijen.

Partijen erkennen dat deze demarcatielijst niet uitputtend is en dat aanvullende afspraken noodzakelijk kunnen zijn. Aanvullingen of wijzigingen van de demarcatielijst kunnen uitsluitend plaatsvinden in onderling overleg en met schriftelijke instemming van beide partijen. Deze bepaling laat overige rechten en verplichtingen uit deze huurovereenkomst onverlet.

6. Zekerheden

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een bankgarantie doen stellen door een Nederlandse bank, dan wel een waarborgsom aan Verhuurder voldoen, in beide gevallen ter grootte van **3 (drie) maanden betalingsverplichting (conform artikel 4.8 van onderhavige huurovereenkomst, bij aanvang van deze huurovereenkomst ten bedrage van € 87.941,34** (zegge: zevenentachtigduizend negenhonderdeenveertig euro en vierendertig eurocent).

6.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

7 Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **verhuurder zelf**.

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 Huurpenningen en eventuele andere vergoedingen zullen op een door verhuurder nader op te geven rekening dienen te worden overgemaakt.

8 Incentives

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

9 Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder is niet 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 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.

10 Duurzaamheid/Green lease

10.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en energiebesparing en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van eventueel gezamenlijk geformuleerde doelstelling en te streven naar energiereductie, met dien verstande dat het functioneren van het complex waar het Gehuurde onderdeel van uitmaakt niet op wat voor manier dan ook gehinderd of verminderd wordt, zulks ter beoordeling van Verhuurder.

10.2 Partijen moedigen elkaar aan om samen te werken op het gebied van klimaat- en milieumaatregelen om de milieueffecten van het complex waar het Gehuurde onderdeel van uitmaakt te verbeteren (bijvoorbeeld door de uitstoot van broeikasgassen te minimaliseren, de afvalproductie te verminderen en het gebruik van grondstoffen te optimaliseren).

10.3 Partijen zullen – en Huurder is daartoe jegens Verhuurder verplicht en vrijwaart Verhuurder ter zake van de informatieplicht- regelmatig relevante informatie met betrekking tot klimaat- en milieuzaken (onder andere maar niet uitsluitend de energie- en afvaldata) met betrekking tot het Gehuurde of het complex waar het Gehuurde onderdeel van uitmaakt met elkaar delen. Partijen zullen de informatie enkel gebruiken om 1) de energieprestaties te monitoren, 2) de energieprestaties te benchmarken, 3) de energieprestaties te rapporteren. Partijen zullen alle informatie die zij van de andere partij ontvangen vertrouwelijk behandelen.

10.4 Verhuurder en Huurder verbinden zich aan de regeling in het Bouwbesluit 2012 (per 1 januari 2024 vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), op grond waarvan kantoorgebouwen of gebouwen waarvan een kantoorgebouw deel uitmaakt, verplicht zijn een energie-index van 1,3 of beter te hebben (minimaal label C). Indien (in plaats van de energie-index) een andere wettelijke norm zal gelden, zal deze aangepaste norm van rechtswege van toepassing zijn. Verhuurder - en Huurder voor zover het die aangaat- dragen ervoor zorg dat het Gehuurde voldoet aan deze regeling.

10.5 Het is Huurder niet toegestaan zelf een Energie Prestatie Certificaat te laten opstellen voor het Gehuurde of het complex waar het Gehuurde onderdeel van is, tenzij daartoe verplicht door relevante regelgeving. Indien Huurder verplicht is om een Energie Prestatie Certificaat te laten opstellen, dan zal zij dit laten doen door een daartoe bevoegde organisatie en de gegevens van het Energie Prestatie Certificaat zo spoedig mogelijk met Verhuurder delen.

10.6 Huurder en Verhuurder zullen voldoen aan de bepalingen zoals bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer, en derhalve alle wettelijk verplichte energiebesparende maatregelen uitvoeren met een terugverdientijd van vijf jaar conform de door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland gepubliceerde aanbevolen energiebesparende maatregelen. Indien Verhuurder door de voorgenoemde wetgeving verplicht wordt om een energiebesparende maatregel te nemen die een energiebesparing voor de Huurder oplevert, dan zullen Partijen daarover in gesprek gaan waarbij het uitgangspunt is dat Huurder een additionele huurvergoeding zal voldoen ten minste ter grootte van de energiebesparing. Deze afspraken zullen in een Allonge worden vastgelegd.

10.7 Bij het aanbrengen van bouwkundige veranderingen en het plegen van onderhoud, herstel of vernieuwing of anderszins daarop van invloed zijnde voorzieningen aan het Gehuurde of het gebouw waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, die conform artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Verhuurder dan wel Huurder komen, dan kiest Huurder dan wel Verhuurder telkens, voor de vanwege wet- en regelgeving verplichte of erkende energiebesparende maatregelen.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Tekeningsbevoegdheid.

- 11.1 Huurder verklaart door ondertekening van deze overeenkomst al bij voorbaat dat degene die namens hem alle met de huurovereenkomst samenhangende stukken ondertekent, respectievelijk zal ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maakt, respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is.

In het verlengde van het voorgaande zal huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens huurder optreedt.

Gehuurde

- 11.2 Het Gehuurde wordt verhuurd als ware het een casco ruimte. In aanvulling hierop behoren (uitsluitend) tot het Gehuurde de volgende zaken en/of voorzieningen:

- Gebouwgebonden installaties
- Sanitaire groepen (in algemene ruimte / het Gehuurde)
- Luchtbehandeling met top cooling via lijnroosters en afzuiging middels ventilatieroosters
- Lift(en)

De verdeling van de verplichtingen met betrekking tot onderhoud, herstel en vernieuwing van deze zaken en/of voorzieningen is opgenomen in artikel 11 Algemene bepalingen.

Oplevering aanvang huurovereenkomst

- 11.3 Het Gehuurde wordt opgeleverd in de huidige staat, Huurder genoegzaam bekend. Het thans aanwezige inbouwpakket bestaat onder andere uit:
- Systeemplafond
 - (Systeem)tussenwanden en deuren
 - Vloerafwerking/bedekking
 - Verlichting
 - Eventuele kabelgoten inclusief eventuele (data) bekabeling
- De bovenstaande zaken worden door Huurder om niet overgenomen en behoren nadrukkelijk niet tot het Gehuurde. Verhuurder is niet verantwoordelijk voor het onderhoud, herstel en/of vernieuwing van of gebreken aan deze zaken en/of andere door overgenomen zaken.

Toegang en controle

- 11.4 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik

te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

Aanpassingen en toevoegingen door Huurder

- 11.5** Huurder krijgt in basis toestemming van Verhuurder om het gehuurde aan te passen en in te richten. Huurder zal haar plannen aan Verhuurder voorleggen en Verhuurder kan hier evt. voorwaarden aan verbinden. Huurder zal (in overleg met Verhuurder) volledig onder eigen regie en voor eigen rekening en risico de werkzaamheden op adequate en vakkundige wijze laten uitvoeren.
- 11.6** Huurder voorkomt overlast voor andere gebruikers. Huurder vrijwaart Verhuurder ter zake. Het loskoppelen of uitschakelen van elektriciteit en gebouw gebonden installaties op (zeer) beperkte tijden. Ook het gebruik van zware machines kan slechts beperkt.

Investeringsbijdrage Frisse Scholen

- 11.7** Verhuurder zal aan Huurder een investeringsbijdrage verstrekken ten behoeve van aanpassingen aan het gehuurde die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het Programma van Eisen Frisse Scholen, kwaliteitsklasse B. Deze bijdrage bedraagt maximaal 50% van de door Huurder gemaakte investeringskosten, met een absoluut maximum van € 400.000,-- exclusief BTW. De investeringsbijdrage wordt verstrekt op basis van deze overeengekomen huurovereenkomst met een looptijd van tien (10) jaar.

Huurder heeft het recht om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen na afloop van het vijfde (5e) huurjaar, met inachtneming van de overeengekomen opzegtermijn. Indien Huurder de huurovereenkomst beëindigt vóór het verstrijken van de overeengekomen termijn van tien (10) jaar, is Huurder verplicht om aan Verhuurder een bedrag terug te betalen dat naar rato overeenkomt met het aantal resterende huurjaren.

De terugbetaling dient door Huurder te worden voldaan binnen dertig (30) dagen na de datum van beëindiging van de huurovereenkomst. De investeringsbijdrage wordt uitsluitend verstrekt na overlegging van een gespecificeerde kostenopgave, bewijs van uitvoering van de werkzaamheden conform het Programma van Eisen Frisse Scholen, kwaliteitsklasse B, en schriftelijke goedkeuring door Verhuurder. Deze bepaling laat overige rechten en verplichtingen uit deze huurovereenkomst onverlet.

Oplevering einde huurovereenkomst

- 11.8** Huurder zal het gehuurde aan Verhuurder in nauw overleg leeg en ontruimd opleveren waarbij het uitgangspunt is: een oplevering in de staat zoal bij aanvang van de huur, behoudens normale slijtage; derhalve in een functionele staat. Eventuele door huurder in het kader van zijn huurdersbelang aangepaste / aangebrachte gebouw gebonden voorzieningen hoeven, mits gekeurd, niet verwijderd te worden. Eventuele LED-verlichting blijft achter.

Techniek/installaties/capaciteiten

- 11.9** Huurder heeft zelf kunnen beoordelen of de aanwezige installaties geschikt zijn voor haar beoogde gebruik. Verhuurder draagt zorg voor het adequaat functioneren van de gebouw-gebonden installaties met een hoeveelheid capaciteit ten behoeve van functioneel kantoorgebruik. De capaciteit van het luchtbehandelingssysteem levert op dit punt nimmer een gebrek op in de zin van artikel 7:204 BW.

Bestemming/goedkeuring/vergunning

- 11.10 Huurder dient zelf zorg te dragen voor goedkeuring c.q. toestemming vanuit de gemeente ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de vigerende bestemming ter plaatse.

Verbod (huis)dieren

- 11.11 Het is Huurder en haar werknemers niet toegestaan om in het Gehuurde alsmede in de directe nabijheid van het Gehuurde (huis)dieren te hebben of te houden.

Verbod stalling rijwielen en (brom)fietsen

- 11.12 Het is Huurder en haar werknemers en bezoekers niet toegestaan om in het Gehuurde alsmede in de directe nabijheid van het Gehuurde (brom)fietsen of motorrijwielen te hebben of te houden, met uitzondering van de eventueel daarvoor bestemde, beschikbaar gestelde ruimten, zoals de fietsenstalling en het parkeerterrein.

Sleuteloverdracht

- 11.13 Huurder krijgt op Ingangsdatum toegang tot het Gehuurde, nadat (i) deze huurovereenkomst rechtsgeldig door beide Partijen is ondertekend, (ii) goedkeuring gemeente is verkregen, (iii) het proces-verbaal van oplevering rechtsgeldig door beide Partijen is ondertekend, (iv) de eerste betalingsverplichting door Huurder aan Verhuurder is voldaan en (v) de bankgarantie aan Verhuurder is overhandigd dan wel de waarborgsom op de rekening van Verhuurder is gestort.
Een latere sleuteloverdracht doordat niet is voldaan aan de in dit artikel gestelde voorwaarden betekent geen verschuiving van de Ingangsdatum en de daarmee gepaard gaande verplichtingen van Huurder.

Toegang tot het Gehuurde

- 11.14 Het Gehuurde zal 24 uur per dag, 7 dagen in de week toegankelijk zijn voor huurder met dien verstande dat de gebouw gebonden klimaatinstallaties draaien op reguliere kantoortijden.

Eerdere ingebruikname Gehuurde

- 11.15 Huurder kan al vóór Ingangsdatum toegang krijgen tot het Gehuurde om bijvoorbeeld inbouwwerkzaamheden te verrichten. Dit kan nadat (i) deze huurovereenkomst rechtsgeldig & voorwaardelijk door beide Partijen is ondertekend, (ii) het proces-verbaal van oplevering rechtsgeldig door beide Partijen is ondertekend, (iii) de eerste betalingsverplichting door Huurder aan Verhuurder is voldaan en (iv) de bankgarantie aan Verhuurder is overhandigd dan wel de waarborgsom op de rekening van Verhuurder is gestort.
Over de periode van de eerdere sleuteloverdracht tot Ingangsdatum is Huurder geen huur aan Verhuurder verschuldigd, maar wel betaling van de servicekosten en in het geval van een niet btw plichtige huurder ook de over de aanvangshuur verschuldigde btw-compensatie. Vanaf het moment van eerdere ingebruikname is huurder reeds gebonden aan de bepalingen uit deze huurovereenkomst.

Beveiligingssysteem

- 11.16 Huurder heeft het recht om in het Gehuurde een beveiligingssysteem te installeren met bijvoorbeeld toegangscontrole door middel van key-cards en videocamerabeveiliging. Zulks op voorwaarde dat de privacy van de overige gebruikers wordt gerespecteerd en hun toegang niet wordt belemmerd. Alle kosten voor installatie, onderhoud en verwijdering zijn voor kosten van Huurder.

Huurprijsherziening

- 11.17** Zowel Huurder als Verhuurder hebben het recht een huurprijsaanpassing te verlangen aan de markthuurwaarde van het gehuurde, zulks altijd tegen het einde van een huurtermijn echter niet eerder dan 10 (tien) jaar na de huuringangsdatum. Verhuurder en Huurder zullen, indien zij van dit recht gebruik wensen te maken, uiterlijk 12 (twaalf) maanden vóór de datum waarop de huurprijsaanpassing ingaat de andere partij, per aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, van dit voornemen op de hoogte stellen.
- 11.18** Bij het bepalen van de markthuurwaarde wordt ondermeer rekening gehouden met al hetgeen tussen Verhuurder en Huurder is overeengekomen, de staat van onderhoud en de locatie van het gebouw. In het geval partijen niet binnen 4 weken na ontvangst door één der partijen van bovengenoemd schrijven overeenstemming bereiken over de markthuurwaarde zal de markthuurwaarde van het Gehuurde worden bepaald door een commissie van 3 deskundigen. Zowel Huurder als Verhuurder zullen binnen 14 dagen nadat een geschil is ontstaan een deskundige aanwijzen die op hun beurt gezamenlijk binnen 6 dagen na hun beider benoeming een derde deskundige aanwijzen. De aangewezen deskundigen dienen geregistreerd te zijn als taxateur in een nationaal erkend register zoals de Stichting Register Taxateurs O.Z., het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs of The Royal Institution of Chartered Surveyors. Indien één der partijen nalatig blijft in het binnen 14 dagen aanwijzen van zijn deskundige, of indien beide deskundigen niet binnen 6 dagen na hun beider benoeming overeenstemming kunnen bereiken over de keuze van de derde deskundige, is de meest gereede partij gerechtigd zich te wenden tot de Arrondissementsrechtbank sector Kanton te Amsterdam, teneinde aanwijzing te vragen van de ontbrekende deskundige(n). Uiterlijk binnen 4 weken na benoeming van de derde deskundige stelt de commissie de markthuurwaarde van het Gehuurde bindend vast. Indien er geen overeenstemming over de markthuurwaarde wordt bereikt is de mening van de derde deskundige doorslaggevend. Elke partij zal de kosten van haar eigen deskundige dragen. De kosten van de derde deskundige worden door beide partijen voor gelijke delen gedragen.

Naamaanduiding

- 11.19** Het aanbrengen van naamaanduidingen, waaronder begrepen bedrijfsnaam, logo, reclame-uitingen of andere identificerende kenmerken, op of aan het gehuurde, geschiedt geheel voor rekening en risico van huurder. Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventuele vereiste toestemmingen van verhuurder en/of overheidsinstanties. Verhuurder draagt geen kosten of aansprakelijkheid in verband met het aanbrengen, onderhouden of verwijderen van dergelijke aanduidingen.

Brandveiligheid

- 11.20** Verhuurder verklaart dat het Gehuurde op basis van casco staat voldoet aan de geldende brandweereisen per datum van oplevering. Huurder is verantwoordelijk voor de brandveiligheid met betrekking tot de inbouwwerkzaamheden (indeling van de ruimte) alsmede bij gebruik van het Gehuurde (inclusief eventuele gebruiksvergunning). Huurder vrijwaart Verhuurder ter zake.

Buitenopslag

- 11.21** Huurder garandeert aan verhuurder dat buitenopslag van brandbare zaken zoals hout, pallets, kunststoffolie, e.d. alsmede afvalcontainers tenminste 10 meter buiten de gevel en/of afdak (zowel aangebouwde als losstaande) plaatsvindt. Indien huurder genoemde voorzorgsmaatregelen niet heeft getroffen en er ontstaat daardoor brandschade aan het gehuurde, dan is het eigen risico binnen de opstalverzekering, welke verhuurder daardoor als schade lijdt, voor rekening huurder.

Aansprakelijk ARBO

- 11.22** Huurder vrijwaart verhuurder voor elke aansprakelijkheid met betrekking tot ARBO eisen in relatie tot het voorgenomen gebruik dan wel voorgenomen indeling.

Legionella

- 11.23** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van besmetting, ontstaan door in het waterleidingsysteem van het Gehuurde aanwezige legionella- en/of andere bacteriën, welke aanwezigheid ook geen gebrek oplevert. De kosten van legionella analyses en alle daaruit voortvloeiende overige kosten komen voor rekening van huurder, evenals kosten voortvloeiende uit wetswijzigingen die redelijkerwijs voor rekening van de huurder mogen komen.

Protocol

- 11.24** Huurder is er zelf voor verantwoordelijk dat de andere gebruikers van het terrein geen overlast hebben van de studenten/bezoekers. Huurder dient hiertoe een duidelijk protocol op te stellen en deze met verhuurder te delen. Verhuurder krijgt hier een exemplaar van en krijgt bij iedere wijziging ook een nieuw exemplaar toegezonden. Huurder zal doorlopend en voldoende monitoren of de studenten zich aan de afspraken houden. Waar nodig wordt er door Huurder ingegrepen. Indien door Verhuurder gewenst kan hier op regelmatige basis overleg over zijn. Huurder ten alle tijden bereid om op een constructieve manier te zoeken naar een oplossing die passend is voor alle partijen.

Roken

- 11.25** Roken is negens in het gebouw toegestaan.

Kosten

- 11.26** Eventuele extra kosten welke specifiek zijn aan te wijzen aan de aanwezigheid van Huurder (bijvoorbeeld bovengemiddelde extra schoonmaakrondes) komen rechtstreeks voor rekening van Huurder.

Schadevergoeding

- 11.27** Huurder kan nimmer meer schadevergoeding vorderen dan het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de door Verhuurder gesloten aansprakelijkheidsverzekering(en) wordt uitbetaald. Indien om welke reden dan ook geen uitkering krachtens bedoelde verzekering mocht plaatsvinden, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van één jaar huur.

Onderhoud en vervanging

- 11.28** In artikel 11.4 sub c van de Algemene bepalingen dient het woord grotere te worden toegevoegd: "vervanging van grotere onderdelen en.....".

Bankgarantie / Waarborgsom

- 11.29** In aanvulling op artikel van de 24.1 Algemene bepalingen is Huurder niet gerechtigd tot verrekening van enig bedrag met de bankgarantie en/of waarborgsom. Artikel 29 van de Algemene bepalingen is tevens van toepassing indien Huurder zich niet houdt aan de in artikel 24.2 van de Algemene bepalingen opgenomen voorschriften.

Niet tijdige beschikbaarheid

- 11.30 Het begrip toerekenbare tekortkoming in artikel 26.2 en 26.3 van de Algemene bepalingen wordt gewijzigd in “toerekenbare ernstige tekortkoming”.

Entire Agreement Clause

- 11.31 Buiten hetgeen in deze huurovereenkomst is bepaald, bestaan tussen Partijen geen juridisch verbindende afspraken met betrekking tot het Gehuurde en de wederzijdse rechten en verplichtingen. Wijzigingen en aanvullingen van de huurovereenkomst kunnen slechts door een door beide partijen rechtsgeldig ondertekend contractdocument (allonge) worden aangegaan.

Glasverzekering ruitbreuk

- 11.32 Verhuurder verklaart geen glasverzekering te hebben afgesloten voor schade als gevolg van ruitbreuk. Huurder is er zelf verantwoordelijk voor om, indien gewenst, een glasverzekering af te sluiten ter dekking van dergelijke schade. Eventuele kosten of schade voortvloeiend uit ruitbreuk komen volledig voor rekening van huurder, tenzij sprake is van aantoonbare schuld of nalatigheid van verhuurder.

Fietsenparkeerplaats

- 11.33 Huurder heeft het recht om, na voorafgaand overleg en schriftelijke goedkeuring van verhuurder, op eigen kosten een geschikte fietsenparkeerplaats te realiseren en in te richten voor gebruik door huurder, diens personeel en bezoekers. Alle kosten, waaronder begrepen kosten voor aanleg, vergunningen, onderhoud en eventuele verwijdering, komen volledig voor rekening van huurder. Huurder draagt tevens de verantwoordelijkheid voor naleving van toepasselijke wet- en regelgeving. Verhuurder aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade of verlies van fietsen, tenzij sprake is van opzet of grove nalatigheid aan de zijde van verhuurder. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht de fietsenparkeerplaats op eigen kosten te verwijderen en het gehuurde in de oorspronkelijke staat te herstellen, tenzij verhuurder schriftelijk anders bepalat.

As-is, where-is

- 11.34 Het object zal worden verhuurd en geleverd ‘as-is, where is’, dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, huur- en commerciële aspecten van het verkochte.

Ontbindende voorwaarde verhuurder

- 11.35 Indien verhuurder niet uiterlijk op 1 maart 2026 een goedkeurende schriftelijke verklaring heeft verkregen van de Raad van Toezicht alsook een instemmingsverklaring heeft verkregen van de Centrale Medezeggenschapsraad (CMR) van Zuyd Hogeschool, is verhuurder gerechtigd deze huurovereenkomst zonder enige kosten of schadevergoeding te ontbinden. Ontbinding vindt plaats door middel van een schriftelijke kennisgeving aan huurder.

Gebruik binnenterrein

- 11.36 Huurder krijgt, in nader overleg met verhuurder, het recht om een gedeelte van het huidige binnenterrein, genoegzaam bekend bij partijen, te gebruiken. Huurder is volledig verantwoordelijk voor eventuele afzetting, inrichting en het onderhoud van dit terrein. Alle kosten die hiermee verband houden komen voor rekening van huurder. Het gebruik van het binnenterrein mag geen hinder veroorzaken naar

verhuurder of schade aan het gebouw. Eventuele aanpassingen dienen te voldoen aan geldende wet- en regelgeving en mogen geen permanente wijzigingen aan het eigendom van verhuurder veroorzaken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder en huurder stemmen nader af welk gedeelte ter beschikking gesteld gaat worden en leggen dit middels een plattegrond in een addendum vast.

Huisregels

- 11.37 Huurder verklaart de huisregels van Zuyd Hogeschool te hebben ontvangen en aanvaardt dat deze onverkort van toepassing zijn op het gebruik van het gehuurde. Eventuele wijzigingen in deze huisregels zullen na kennisgeving door verhuurder eveneens van toepassing zijn. Huurder verplicht zich tot handhaving van deze regels en erkent dat overtreding kan leiden tot maatregelen conform de huurovereenkomst.

Toekomstige addenda

- 11.38 Verhuurder en huurder kunnen in overleg aanvullende schriftelijke afspraken maken die vastgelegd worden in een addendum. Een addendum maakt integraal onderdeel uit van de onderhavige huurovereenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van de huurovereenkomst en het addendum, prevaleren de bepalingen van het addendum, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

Ontbindende voorwaarde verhuurder

- 11.39 Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat huurder uiterlijk op 1 maart 2026 een instemmingsverklaring heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders respectievelijk van de gemeenteraad van Heerlen. Indien deze instemmingsverklaring niet uiterlijk op genoemde datum is verkregen, is huurder gerechtigd deze huurovereenkomst kosteloos en zonder enige verplichting tot schadevergoeding te ontbinden. Ontbinding vindt plaats door middel van een schriftelijke kennisgeving aan verhuurder, welke uiterlijk binnen 14 dagen na het verstrijken van de genoemde datum dient te zijn verzonden.

Ondertekening Verhuurder en Huurder

- 11.40 De huurovereenkomst is eerst rechtsgeldig nadat zij door zowel verhuurder als huurder volledig en rechtsgeldig is ondertekend.

AFWIJKINGEN OP ALGEMENE BEPALINGEN

Waterinstallaties

- 11.41 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van besmetting, ontstaan door in het waterleidingsstelsel van het Gehuurde aanwezige legionella- en/of andere bacteriën, welke aanwezigheid ook geen gebrek oplevert.

Bankgarantie / Waarborgsom

- 11.42 In aanvulling op artikel van de 24.1 Algemene bepalingen is Huurder niet gerechtigd tot verrekening van enig bedrag met de bankgarantie en/of waarborgsom.
- 11.43 Artikel 29 van de Algemene bepalingen is tevens van toepassing indien Huurder zich niet houdt aan de in artikel 24.2 van de Algemene bepalingen opgenomen voorschriften.

Niet tijdige beschikbaarheid

11.44 Het begrip toerekenbare tekortkoming in artikel 26.2 en 26.3 van de Algemene bepalingen wordt gewijzigd in “toerekenbare ernstige tekortkoming”.

Entire Agreement Clausule

11.45 Buiten hetgeen in deze huurovereenkomst is bepaald, bestaan tussen Partijen geen juridisch verbindende afspraken met betrekking tot het Gehuurde en de wederzijdse rechten en verplichtingen.

11.46 Wijzigingen en aanvullingen van de huurovereenkomst kunnen slechts door een door beide partijen rechtsgeldig ondertekend contractdocument (allonge) worden aangegaan.

Aldus opgemaakt en ondertekend:

Heerlen, _____ 2026

Sittard, _____ 2026

Stichting Zuyd Hogeschool
mevrouw F.L.J.M. Brand-Gruwel

Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs,
Samenwerkingsbestuur voor bijzonder
en openbaar onderwijs
de heer E-M.G.H. Bernard

Stichting Zuyd Hogeschool
de heer A. Postema

Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs,
Samenwerkingsbestuur voor bijzonder
en openbaar onderwijs
de heer J.P.M. Giesen

Stichting Zuyd Hogeschool
de heer R.A.T. van Kan

Bijlagen:

- plattegrond/tekening van het gehuurde
- plattegrond parkeerplaatsen (na nadere afstemming toe te voegen)
- plattegrond gebruik binnenterrein (na nadere afstemming toe te voegen)
- proces-verbaal van oplevering (na van oplevering toe te voegen)
- demarcatielijst onderhoud en kostenverdeling
- energielabel
- algemene bepalingen.
- Huisregels Zuyd Hogeschool
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel 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.*

Sittard, _____ 2026

**Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs,
Samenwerkingsbestuur voor bijzonder en openbaar onderwijs
de heer E-M.G.H. Bernard**

**Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs,
Samenwerkingsbestuur voor bijzonder en openbaar onderwijs
de heer J.P.M. Giesen**



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2200

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heerlen

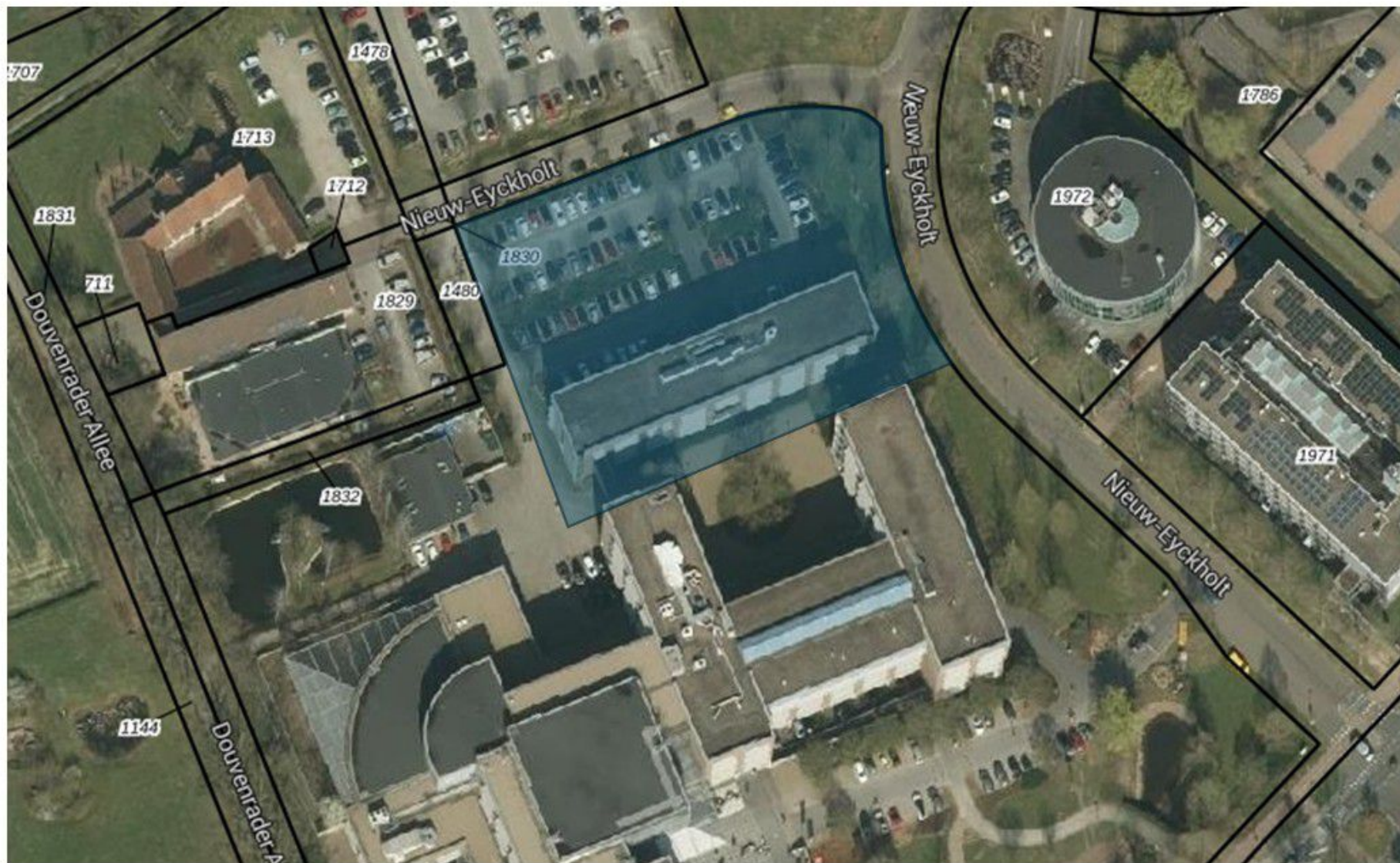
L

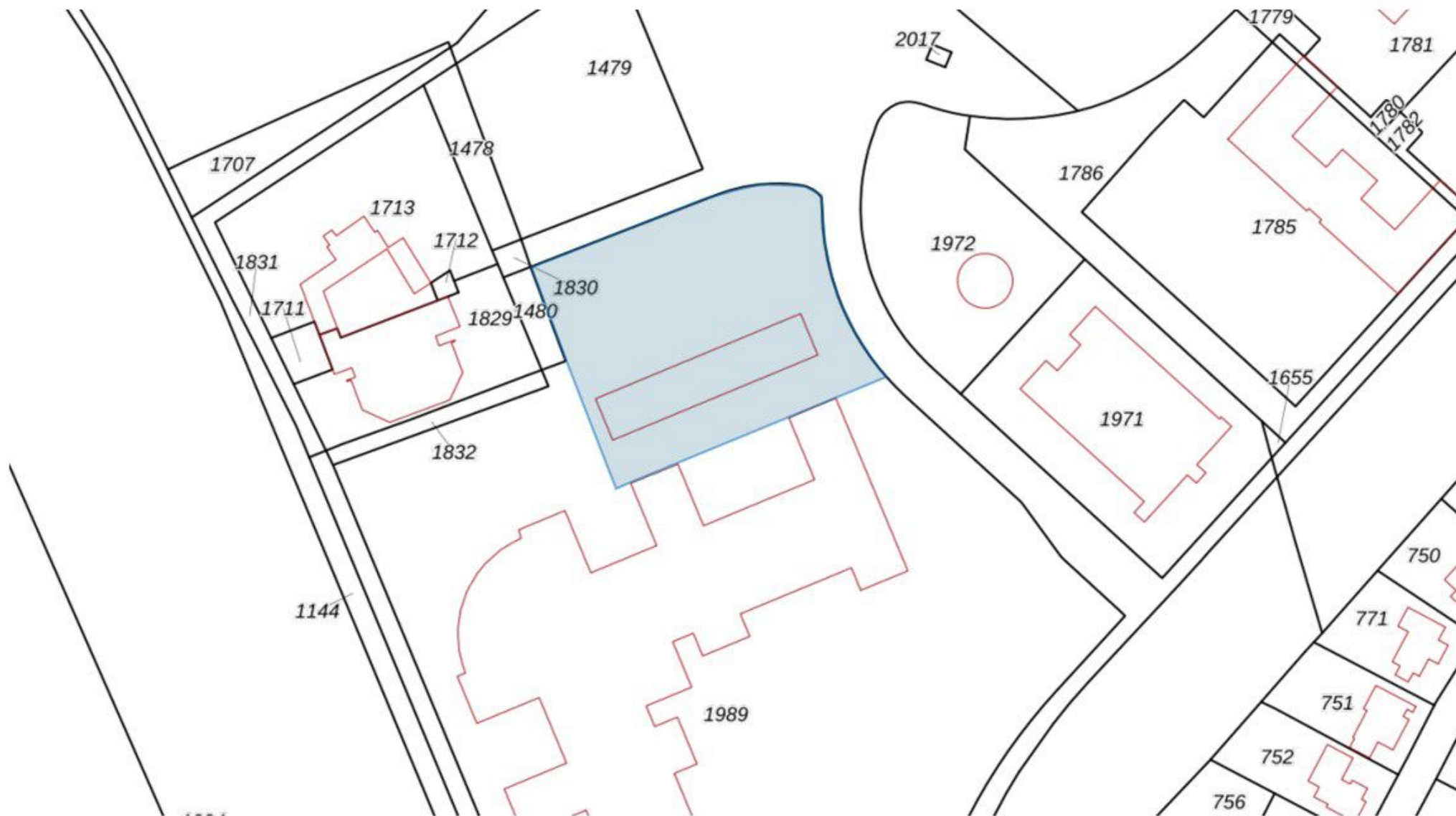
1989

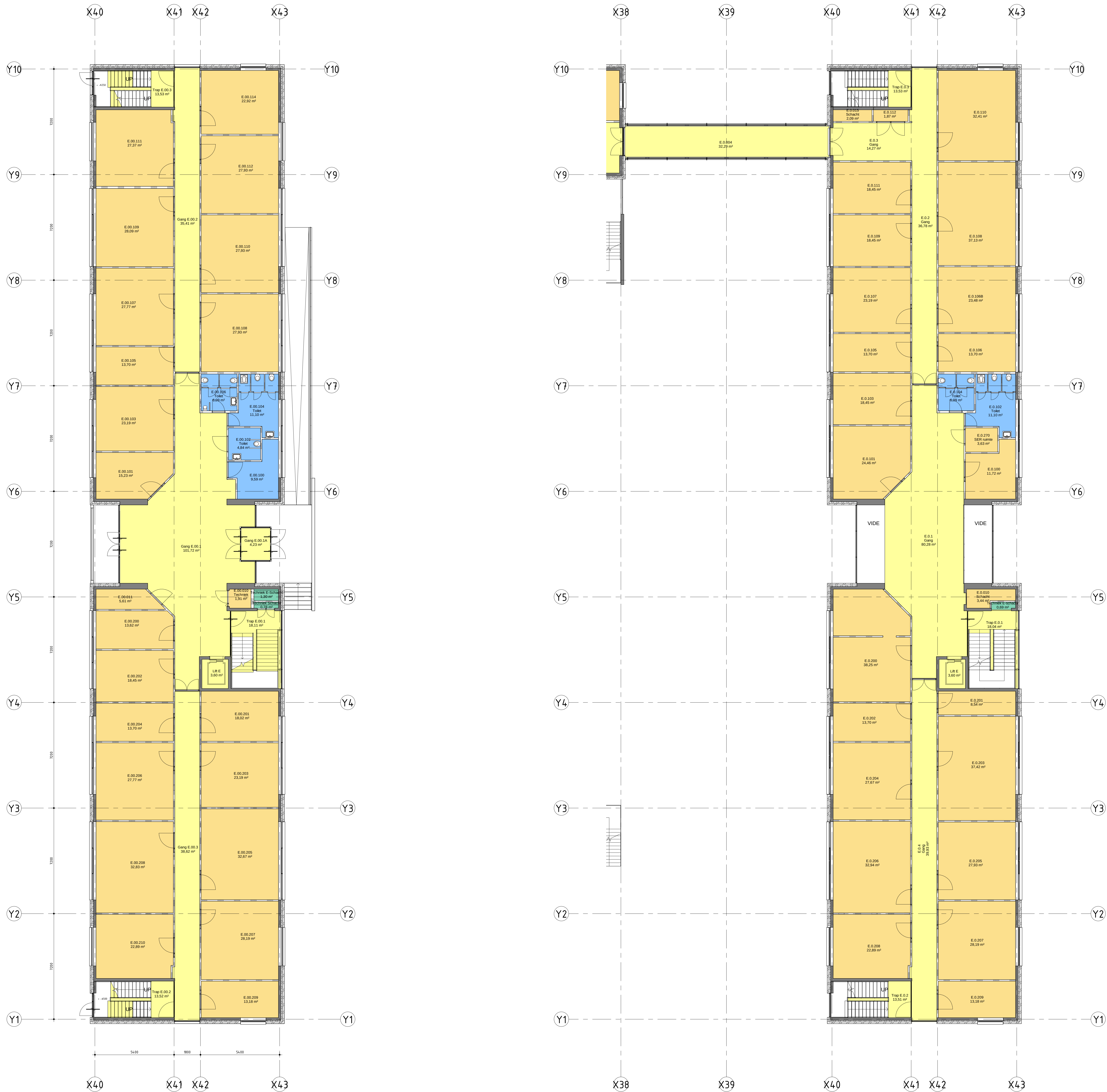
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





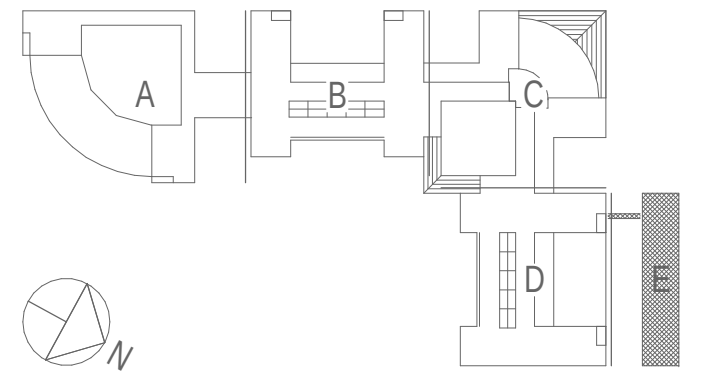


Verdieping -1

Begane Grond

Bouwdeel E-Begane Grond					Bouwdeel E-Verdieping -1					
Bouwdeel	Nummer	Naam	Oppervlakte	Verdieping	Level	Bouwdeel	Nummer	Naam	Oppervlakte	Verdieping
Bouwdeel E		Techniek E-schacht	0,69 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E		Lift E	3,60 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E		Lift E	3,60 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E		Techniek Schacht	0,78 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.1	Gang	80,28 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E		Techniek E-Schacht	1,30 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.2	Gang	36,78 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.010	Techniek	1,91 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.3	Gang	14,27 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.011		5,61 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.4	Gang	39,93 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.100		9,59 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.004		32,29 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.101		15,23 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.010	Schacht	3,44 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.102	Toilet	4,84 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.015	Schacht	2,09 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.103	Toilet	23,19 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.100		11,72 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.104	Toilet	11,10 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.101		24,46 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.105		13,70 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.102	Toilet	11,10 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.106	Toilet	6,09 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.103		18,45 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.107		27,77 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.104	Toilet	6,09 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.108		27,93 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.105		13,70 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.109		28,09 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.106		13,70 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.110		27,93 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.107		23,19 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.111		27,93 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.108		37,13 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.112		27,93 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.109		18,45 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.114		22,92 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.110		32,41 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.200		13,62 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.111		18,45 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.201		18,02 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.112		1,87 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.202		18,45 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.200		38,25 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.203		23,19 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.201		8,54 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.204		13,70 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.202		13,70 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.205		32,67 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.203		37,42 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.206		27,77 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.204		27,67 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.207		28,19 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.205		27,93 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.208		32,83 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.206		32,94 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.209		13,18 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.207		28,19 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.210		22,89 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.208		22,89 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.211		101,72 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.209		13,18 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.212		4,23 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	E.0.270	SER ruimte	3,63 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.213		35,41 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	Trap E.0.1		18,04 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.214		38,62 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	Trap E.0.2		13,51 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.215		19,11 m²	Verdieping -1
Bouwdeel E	Trap E.0.3		13,53 m²	Begane Grond	00 Begane Grond	Bouwdeel E	E.00.216		13,52 m²	Verdieping -1
			743,46 m²		Grand total: 37			756,57 m²		
Grand total: 36			743,46 m²					756,57 m²		

- REWID
- glazen bouwstenen
- metaal - staal/aluminium
- metaalwerkzaamheid
- kegelbalken
- lichte scheidingwand
- gewapend beton
- prefab beton (vloer/gewapend)
- beton
- isolatie
- 60 minuten VEROB
- 30 minuten VEROB
- 20 minuten VEROB
- zalfsluizen



A	Definitief	Rense Gmelig	Marijn Urlings	20-10-2014	
B	Definitief	Rense Gmelig	Marijn Urlings	26-07-2016	
C	Definitief	Pascal Robben	Marijn Urlings	16-03-2018	
Versie		Omschrijving	Gecontroleerd	Vrijgegeven	Datum
Opdrachtgever			Contract		
Zuyd Hogeschool ZU YD			Zuyd Hogeschool		
Projectbureau			Contract		
 Hoofd van de afdeling			Marijn Urlings		

Demarcatielijst Nieuw Eyckholt 300 / gebouw E

Doel en reikwijdte. Deze demarcatielijst specificeert per onderdeel wie verantwoordelijk is voor preventief onderhoud, correctief onderhoud en vervanging, inclusief kostenverdeling. Tenzij in de huurovereenkomst anders vastgelegd, geldt: huurder is verantwoordelijk voor binnenzijde en gebruikersgebonden voorzieningen; verhuurder voor gebouwgebonden hoofdvoorzieningen.

Categorie	Onderdeel	Preventief onderhoud	Correctief onderhoud	Vervanging (einde levensduur)	Kostenverdeling (H/V)	Opmerkingen
Bouwkundig	Binnenwanden (niet-dragend)	H	H	H	H	Incl. systeemscheiding; verplaatsen/herstellen voor rekening huurder.
Bouwkundig	Binnenafwerking (vloer, wand, plafond)	H	H	H	H	
Bouwkundig	Binnenramen en binnendeuren	H	H	H	H	
Bouwkundig	Dragende wanden, vloeren, dakconstructie	V	V	V	V	Structurele elementen, incl. dilataties en waterdichtheid.
Bouwkundig	Gevels en buitendeuren	V	V	V	V	Inclusief hang- en sluitwerk.
Installaties - Elektrisch	Lichtpunten en armaturen in gehuurde	H	H	H	H	Incl. lampen/driver vervanging; noodverlichting in gehuurde: H.
Installaties - Elektrisch	Wandcontactdozen, vloerdozen, bekabeling werkplekken	H	H	H	H	Tot en met eindgroepen binnen het gehuurde.
Installaties - Elektrisch	Groepenkast (eindverdeelkast) in unit	H	H	H	H	Uitzondering: hoofdverdeelinrichting is V.
Installaties - Elektrisch	Hoofdverdeelinrichting, hoofdschakelaar, stijgleidingen	V	V	V	V	Gebouw gebonden tot en met verdiepingsverdeel-kasten.
Installaties - Verwarming/ Koeling	Radiatoren, eventuele convectoren.	H	H	H	H	Regelafsluiters/thermostaten in het gehuurde.
Installaties-Verwarming/ Koeling	Gebouwopwekking (CV-ketel/warmtepomp/koelmachine, luchtbehandelingsinstallatie)	V	V	V	V	Inclusief primaire pompen en regeltechniek.

Categorie	Onderdeel	Preventief onderhoud	Correctief onderhoud	Vervanging (einde levensduur)	Kostenverdeling (H/V)	Opmerkingen
Installaties - Verwarming/Koeling	Hoofdleidingen/primaire ringleidingen	V	V	V	V	Tot aan aftakking naar het gehuurde (T-stuk/appendage).
Installaties - Ventilatie	Roosters, variabel volumeregelaar, kleppen in gehuurde	H	H	H	H	
Installaties - Ventilatie	Luchtbehandelingskast (LBK), hoofdkanalen	V	V	V	V	Gebouwbrede installatie, filters LBK: V.
Installaties - Sanitair	Sanitair (toilet, fontein, pantrykraan)	H	H	H	H	Inclusief sifons, mengkranen, afvoeren binnen unit.
Installaties - Sanitair	Binnenriolering binnen unit	H	H	H	H	Tot standleiding/verzamelriool.
Installaties - Sanitair	Hoofdrilering, standleidingen, hoofdwatmeter	V	V	V	V	Gebouwgebonden; lekkages buiten unit: V.
Brandveiligheid	Blusmiddelen (handblussers), noodverlichting in unit	H	H	H	H	Keuring/periodiek onderhoud blusmiddelen in unit: H.
Brandveiligheid	Brandmeldinstallatie (centrale), ontruimingsalarminstallatie	V	V	V	V	Centrale detectie, panelen en doormelding gebouw: V.
ICT / Data	Patchkast, datapunten, UTP-bekabeling in unit	H	H	H	H	Actieve netwerkapparatuur is H.
ICT / Data	Hoofdvoorzieningen tot meterkast/MDU	V	V	V	V	Glas/coax backbone en provider-aansluitpunt: V.

Toelichting en voorwaarden:

- Kostenverdeling (H/V): H = Huurder, V = Verhuurder.
- Preventief onderhoud omvat periodieke inspectie, reinigen, smeren en afstellen.
- Correctief onderhoud betreft herstel na storing of schade. Oorzaak door onjuist gebruik door huurder blijft voor H.
- Vervanging: bij technische/economische einde levensduur.
- Afwijkingen vastleggen in de huurovereenkomst, opleverstaat en/of (mede)gebruik van algemene ruimten.

Dit gebouw heeft energielabel

B



Isolatie				
Gevels	+ ++			
Gevelpanelen	n.v.t.			
Daken	+ ++			
Vloeren	+ ++			
Ramen	+ ++			
Buitendeuren	n.v.t.			

Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
Verwarming	HR-107 ketel		nee ja		
Warm water	Indirect gestookte boiler		nee ja		
Ventilatie	Balansventilatiesysteem		nee ja		
Koeling	Compressiekoeling		nee ja		
Verlichting	6,3 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen		nee ja		
Zonnepanelen	Niet aanwezig		nee ja		

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Nieuw-Eyckholt 300
6419DJ Heerlen
BAG-ID: 0917010000044479

Bouwjaar

1996

Detailaanduiding

Compactheid

1,19

Gebruiksfuncties

85,1% Onderwijs
15,0% Bijeenkomst

Gebruiksoppervlakte

34582 m²

Opnamedetails

Naam

Camil Glaesmaekers

Examnummer

7717920

Certificaathouder

Parkstad Inspecties B.V.

Inschrijfnummer

K107909

KvK-nummer

14073553

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

Kiwa N.V.



Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw gebouw is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie uw gebouw gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 253,64 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 50,76 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

253,64 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺⁺
	393,51	359,26	328,51	293,51	259,26	234,26	200,01	150,01	100,01	50,01	0,01

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op uw energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Aandeel hernieuwbare energie	Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.
-------------------------------------	--

Energiebehoefte	De energiebehoefte is de hoeveelheid energie uw gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 169,70 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.
------------------------	---

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energiedeskundige.

Op basis van de energetische kenmerken van uw gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw gebouw. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de deskundige u om maatregelen te laten passen in uw meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van uw gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in uw gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is uw gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Op basis van de opname zijn geen maatregelen ter verbetering van de energieprestatie naar voren gekomen.

Installaties

Naast het isoleren van uw gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt uw gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in uw gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van uw gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107 ketel

Met een zuinige HR107 ketel kan uw gasverbruik flink dalen. Een nadeel van HR107 ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in uw gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw gebouw. Warmtepompen halen warmte uit onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings-temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel heeft u geen aardgas meer nodig voor verwarming. Een biomassaketel verwarmt door houtpellets, houtsnippers of hele houtblokken te verbranden in plaats van aardgas. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

Gelijkstroomventilator(en)

Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een of meerdere ventilatoren. Is dit systeem wat ouder? Dan gebruikt het systeem waarschijnlijk nog oude wisselstroomventilatoren. Gelijkstroomventilatoren zijn nieuwer en energiezuiniger. Vervangt u het ventilatiesysteem of past u dit aan? Dan is het de moeite waard om te onderzoeken of u kunt overstappen naar nieuwe energiezuinige gelijkstroomventilatoren.

Efficiënt koelsysteem

Gebouwen koelen kost energie. U kunt uw energiegebruik beperken door te voorkomen dat uw gebouw veel opwarmt en door te kiezen voor een energiezuinig(er) koelsysteem. Deze tips kunnen u helpen:

- Houd de warmte in de zomer goed buiten. Gebruik hiervoor (buiten)zonwering, zonwerende beglazing, overstekken en isolatie van uw gebouw.
- Ventileer uw gebouw tijdens de zomernacht. Zo koelt u het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. De koeling kan dan ook later aan.
- Vervangt u de (compressie)koelmachine? Dan kunt u overwegen om over te stappen naar een systeem dat vrije koeling gebruikt. Bijvoorbeeld koudeopslag in de bodem. In steeds meer gebieden in Nederland ligt een collectief koudenet. Dit kan ook een interessante optie zijn in plaats van een compressiekoelmachine.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat uw panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

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

Volgens het 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 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.

2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder mededelen.

2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.

3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.

4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deels uitmakende voorzieningen.

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.

5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel

7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

8.2 Het is Huurder niet toegestaan:

- a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
- b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.

8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.

Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.

8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade

9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een-gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid

10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.

10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:

- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.

11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2, 11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
- h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
- i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
- j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
- k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.

11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.

11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.

11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.

12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.

12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Hurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.

12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.

12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.

12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.

12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.

13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming

14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.

14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder

15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.

16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontfemen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging

17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of 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.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)

18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.

18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.

18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen

De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

18.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.

18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.

18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan

18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting

19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
- b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
- c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.

19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
- d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van Huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen

21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.

21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldag in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.

24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.

24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.

25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.

26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften

omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.

27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim

28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.

De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.

Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.

28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling

29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.

31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten

32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling

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

Huisregels



Versie

10.0

Eigenaar

Facilitair Bedrijf

De regeling treedt in werking op 15 april 2024. De regeling is vastgesteld door het College van Bestuur op 26 maart 2024.

A stylized logo featuring a black circle above a black square. The square is divided into two triangles by a diagonal line. To the right of the square is a large black circle. Below the square is a black semi-circle. The text 'ZU' is written in red above 'YD' in red, both in a bold, sans-serif font.

**ZU
YD**

Inhoudsopgave

Artikel 1. Reikwijdte	3
Artikel 2. Algemeen	3
Artikel 3. Voorschriften	3
3.1 Posters pamfletten flyers.....	3
3.2 Afvalscheiding	3
3.3 Alcohol en drugs, wapens en vuurwerk	4
3.4 Diefstal, vermissing en gevonden voorwerpen	4
3.5 Energiegebruik	4
3.6 Eten en drinken	4
3.7 Fotograferen en filmen	5
3.8 Gebruik van elektronische hulpmiddelen	5
3.9 (Huis)dieren	5
3.10 ICT-gebruik	5
3.11 Kinderen	5
3.12 Lift	5
3.13 Meubilairopstelling.....	5
3.14 Openingstijden	5
3.15 Parkeren	6
3.16 Rookverbod	6
3.17 Rust in en om de gebouwen.....	6
3.18 Stallen van fietsen, bromfietsen en motoren	6
3.19 Vandalisme, diefstal, vernielingen of fysiek geweld	6
3.20 Veiligheid	6
3.21 Werkomgeving.....	7
3.22 Versiering	8
3.23 Overige bepalingen	9
Artikel 4. Maatregelen bij overtreding van (huis)regels	9
Artikel 5. Wijziging en aanvulling regeling.....	10
Artikel 6. Citeertitel.....	10
Artikel 7. Slotbepalingen	10

Huisregels Zuyd Hogeschool

Onderstaande huisregels bevorderen de goede gang van zaken in de gebouwen en terreinen van Zuyd Hogeschool zoals bedoeld in [artikel 7.57 WHW](#)

De regels zijn opgesteld vanuit het oogpunt van veiligheid, het handhaven van de goede orde en vanuit de gedachte dat er normen en waarden binnen Zuyd bestaan waaraan iedereen geacht wordt zich te houden.

Artikel 1. Reikwijdte

De huisregels zijn van toepassing op studenten, medewerkers en derden.

Dat wil zeggen allen die deelnemen aan activiteiten of gebruikmaken van voorzieningen van Zuyd. Onder medewerkers worden naast degenen die een arbeidscontract met Zuyd hebben, ook freelancers en uitzendkrachten verstaan.

De regels zoals opgenomen in het [Studentstatuut](#) Zuyd en de [Integriteitscode](#) gelden onverkort.

Artikel 2. Algemeen

- a. Iedereen die zich bevindt op de terreinen of in gebouwen van Zuyd en/of gebruik maakt van de voorzieningen van Zuyd, dient zich te houden aan de geldende voorschriften, en aan door of namens het College van Bestuur gegeven aanwijzingen.
- b. Het spreekt voor zich dat iedereen zich daarbij zodanig gedraagt dat er geen, directe of indirecte schade wordt toegebracht aan het eigendom van anderen, hinder wordt veroorzaakt of inbreuk wordt gemaakt op rechten van Zuyd of anderen en wettelijke voorschriften worden nageleefd.
- c. Eveneens zullen aanwijzingen door daartoe bevoegde personen, zoals beveiligingsbeambten en bedrijfshulpverleners, moeten worden nageleefd.

Artikel 3. Voorschriften

3.1 Posters | pamfletten | flyers

Het plakken van posters, pamfletten, flyers en dergelijke is uitsluitend toegestaan op de daarvoor bestemde publicatieborden en alleen als het geen commerciële doelen dient. Toestemming voor publicatie moet worden aangevraagd via de Servicedesk van de desbetreffende locatie of via betreffende opleiding wanneer het opleiding gerelateerd is.

3.2 Afvalscheiding

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft Zuyd gekozen voor gescheiden inzameling van afval. Gebruikers zijn verplicht het door het geproduceerde afval zelf op te ruimen en gescheiden te deponeren in de daarvoor bestemde afvalbakken.

Het verwijderen van klein chemisch afval, zoals batterijen en toners, moet gebeuren via de aanwezige chemobox. Indien geen chemobox aanwezig is, neem dan contact op met de Servicedesk. Papier moet worden afgevoerd in de papiercontainers. Voor het afvoeren van grof (chemisch) materiaal dient contact te worden opgenomen met de Servicedesk.

3.3 *Alcohol en drugs, wapens en vuurwerk*

- a. Het op de werkplek of studieplek nuttigen en/of opslaan van alcoholische dranken voor consumptiedoeleinden is niet toegestaan. Een uitzondering hierop betreft georganiseerde borrels, zoals tijdens recepties, lunchbijeenkomsten e.d. in daarvoor ingerichte locaties, in overleg met de Servicedesk.
- b. Het is niet toegestaan om drugs te gebruiken of te verhandelen op de terreinen en in de gebouwen van Zuyd.
- c. Het is in de gebouwen of op de terreinen van Zuyd ten strengste verboden wapens of vuurwerk in bezit te hebben.
- d. Bij (vermoeden van) gebruik van en handel in drugs en bij overlast door alcohol of drugs dan wel het bezit van wapens en vuurwerk wordt de politie ingeschakeld.

3.4 *Diefstal, vermissing en gevonden voorwerpen*

- a. Iedereen is persoonlijk verantwoordelijk voor zijn of haar eigendommen. Bij beschadiging, verlies of diefstal aanvaardt Zuyd geen aansprakelijkheid.
- b. Bij vermissing of beschadiging van eigendommen van Zuyd of van persoonlijke eigendommen dient men onmiddellijk de Servicedesk van de eigen locatie in te lichten.
- c. Gevonden voorwerpen moeten worden ingeleverd bij de Servicedesk.
- d. Kantoorruimtes moeten bij afwezigheid van de gebruiker(s) afgesloten worden, ook al is de afwezigheid maar van korte duur.

3.5 *Energiegebruik*

Zuyd heeft veel maatregelen genomen om het energieverbruik zoveel mogelijk te beperken. Van alle gebruikers van de gebouwen wordt verwacht dat ook zij bijdragen aan beperking van het energiegebruik. Dit betekent bijvoorbeeld:

- a. ramen niet open zetten in combinatie met de verwarming;
- b. verwarming uit/lager zetten aan het einde van de werkdag;
- c. het licht uitdoen bij het verlaten van ruimten;
- d. het afsluiten van de pc indien deze niet meer gebruikt wordt.

3.6.1 *Eten en drinken*

- a. Het nuttigen van drank of etenswaar is niet toegestaan in onderwijs- en examenruimtes en in de bibliotheek, maar alleen in de daarvoor ingerichte ruimtes. Het gebruik van afsluitbare flesjes water is wel toegestaan.
- b. In alle gevallen verwachten we dat gebruikers van een ruimte die schoon en opgeruimd achterlaten voor de volgende gebruikers. Ga voorzichtig om met eten en drinken in de buurt van de computers.
- c. Bij het nuttigen van drank of etenswaar op de werkplek door medewerkers wordt men geacht anderen niet te hinderen en de werkplek (of ruimte) opgeruimd en schoon achter te laten.

3.7 *Fotograferen en filmen*

Fotograferen of filmen in de gebouwen of op de terreinen van Zuyd, door de media of derden is niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de locatiemanager. Als er sprake is van een verzoek tot fotograferen of filmen, bespreekt de locatiemanager dit met de persvoorlichter van de afdeling Marketing en Communicatie of, indien hij afwezig is, met een andere (senior) communicatieadviseur van de afdeling Marketing en Communicatie. Meer informatie over het fotograferen en filmen is te vinden op [Zuydnet](#).

3.8 *Gebruik van elektronische hulpmiddelen*

- a. Voor het gebruik van elektronische hulpmiddelen tijdens onderwijsactiviteiten gelden de aanwijzingen van de medewerker van Zuyd (docent, tutor, praktijkbegeleider) die bij die onderwijsactiviteiten is betrokken.
- b. Voor het gebruik van elektronische hulpmiddelen tijdens tentamens en examens gelden de specifieke regels van de academie.

3.9 *(Huis)dieren*

Het meenemen van dieren in de gebouwen van Zuyd is niet toegestaan, met uitzondering van blindengeleidehonden en speciaal getrainde honden die personen met een functiebeperking behulpzaam zijn (de zogenaamde sociale hond: SOHO).

3.10 *ICT-gebruik*

Een ieder die gebruikt maakt van de ICT voorzieningen van Zuyd houdt zich aan de bepalingen zoals opgenomen in de [Regeling ICT-Gebruik Zuyd Hogeschool](#).

3.11 *Kinderen*

Kinderen onder de tien jaar mogen alleen onder begeleiding van een volwassene de gebouwen van Zuyd betreden. Het verblijf in de gebouwen vindt onder directe verantwoording van de begeleiding plaats.

3.12 *Lift*

Liften binnen de gebouwen van Zuyd, die zijn voorzien van een paslezer, kunnen uitsluitend gebruikt worden door medewerkers, bezoekers, leveranciers (voor het transport van goederen) en studenten met (tijdelijke) lichamelijke beperkingen.

3.13 *Meubilairopstelling*

Het is niet toegestaan om meubilair van Zuyd in een andere ruimte te plaatsen zonder voorafgaande toestemming van de facilitair coördinator. Tevens is de gebruiker verantwoordelijk voor het schoon achterlaten van de ruimte en het in de juiste opstelling terugplaatsen van het meubilair.

3.14 *Openingstijden*

Voor de gebouwen en afsluitbare terreinen van Zuyd gelden openingstijden die per locatie, per week en per dag kunnen verschillen. Het is niet toegestaan om buiten deze openingstijden op de locaties aanwezig te zijn. Informatie over de openings- en sluitingstijden zijn te vinden op [Zuydnet](#).

3.15 Parkeren

- a. Auto's kunnen worden geparkeerd op parkeerterreinen van Zuyd in de daarvoor bestemde parkeervakken. Om te kunnen parkeren heb je een collegekaart of een medewerkerskaart nodig met voldoende tegoed. Parkeren kost € 1,15 per dag. Na de eerst betaalde tik kunnen medewerkers daarna de rest van de dag in- en uitrijden op de locaties van Zuyd. Deze faciliteit geldt niet voor de studenten, zij betalen per tik per locatie.
- b. De college- of medewerkerskaart kan bij de Servicedesk of via <https://zuyd.mynetpay.nl/Login> opgewaardeerd worden.
- c. Op de terreinen van Zuyd zijn de in Nederland geldende [verkeersregels](#) van toepassing.
- d. Parkeren is voor eigen risico. Zuyd aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade aan of diefstal van voertuigen die op het terrein staan geparkeerd.
- e. De aangrenzende straten in woonwijken dienen te worden gemeden om overlast voor de bewoners te beperken.

3.16 Rookverbod

Vanaf één augustus 2020 geldt een algeheel rookverbod in de gebouwen en op alle terreinen van Zuyd, conform de bepalingen in de Tabakswet.

3.17 Rust in en om de gebouwen

Tijdens examen-/tentamenperiodes is extra aandacht voor stilte en rust in en om de gebouwen noodzakelijk. Vermijd overlast en storend gedrag.

3.18 Stallen van fietsen, bromfietsen en motoren

- a. Fietsen mogen uitsluitend worden gestald in de fietsenrekken of de (bewaakte) fietskelders, of in de daarvoor aangeboden voorzieningen. Het is niet toegestaan om rijwielen tegen de gebouwen of in de plantsoenen van de gebouwen te plaatsen. Het is niet toegestaan om rijwielen mee te nemen in de gebouwen, uitgezonderd dienstfietsen of indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van werkzaamheden.
- b. Bromfietsen en motoren mogen uitsluitend in de daarvoor bestemde plaatsen in de daarvoor bestemde stallingen worden geplaatst.
- c. Zuyd aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade aan of diefstal van (brom)fietsen en motoren.

3.19 Vandalisme, diefstal, vernielingen of fysiek geweld

Bij vandalisme, diefstal, vernielingen of fysiek geweld wordt altijd aangifte gedaan bij de politie.

3.20 Veiligheid

- a. Met betrekking tot het waarborgen van de veiligheid dragen studenten en medewerkers een eigen verantwoordelijkheid. Iedereen zorgt dat hij van de voorschriften op de hoogte is en de bepalingen in acht neemt.
- b. Het gebruik van kaarsen binnen de gebouwen van Zuyd is verboden, zo ook fakkels, vuurwerk en open vuur.

- c. Het gebruik van open vuur buiten de gebouwen maar op het terrein van Zuyd (o.a. kaarsen, fakkels, vuurkorven, vuurwerk,...) wordt afgestemd met de locatieverantwoordelijke (Locatiemanager/facilitair coördinator), die hiertoe schriftelijk toestemming dient te verlenen. Houd er bij de plannen in ieder geval rekening mee dat:
 - Er voldoende blusmiddelen aanwezig zijn.
 - Er geen brandbare materialen kunnen worden aangestraald.
 - Er een vrije ruimte rondom het open vuur (bijvoorbeeld: 2 meter bij een standaard vuurkorf) is.
 - Er is een *toezichthouder aanwezig (*De aanvrager van het evenement is officieel toezichthouder en eindverantwoordelijke, of delegeert zijn verantwoordelijkheid).
- d. Ten aanzien van vuurwerk en special effects op locaties van Zuyd Hogeschool wordt verwezen naar het aanvullend document ["vuurwerk en special effects op locaties van Zuyd Hogeschool.pdf"](#).
- e. Bij brandgevaarlijke werkzaamheden maak voorafgaande en afsluitend gebruik van het formulier ["brandgevaarlijke werkzaamheden"](#).
- f. In bijzondere werkomgevingen, zoals werkplaatsen en laboratoria, kunnen specifieke veiligheidsvoorschriften gelden. Deze voorschriften zijn in deze werkomgevingen beschikbaar. Iedereen wordt geacht hiervan kennis genomen te hebben, voorafgaand aan het gebruik van deze ruimten en de daar aanwezige voorzieningen.
- g. Iedere medewerker, student, bezoeker en leverancier is verplicht de voorgeschreven veiligheidsregels te kennen én na te leven zoals die te vinden zijn op [Zuydnet](#)
- h. In geval van een calamiteit kan ook op andere wijze worden gecommuniceerd.
- i. Bij calamiteiten moeten de aanwijzingen van de bedrijfshulpverleners of bevoegd gezag (politie, brandweer, ambulance personeel) direct worden opgevolgd.
- j. [Calamiteiten, ongevallen en gevaarlijke situaties](#) worden direct gemeld via het alarmnummer van de desbetreffende locatie.

3.21 Werkomgeving

- a. Ophangen van schilderijen en dergelijke mag alleen na goedkeuring van de facilitair coördinator. Gebruik hiervoor het aanwezige railsysteem en/of anderszins de facilitaire ondersteuning van de medewerkers van de technische dienst. Verlies, beschadiging en diefstal van privé schilderijen is voor risico van de eigenaar.
- b. Het is niet toegestaan om voor commerciële doelen privételefoonnummers of apparatuur aan de telefoons, computers en netwerken van Zuyd te programmeren of te koppelen.
- c. Het gebruik van goedgekeurde elektra-verdeelboxen is toegestaan (NEN 3140), mits deze door een VOP-erkende medewerker zijn bekrachtigd en er geen overbelasting van de elektragroep ontstaat. Het aan elkaar koppelen van elektra-verdeelboxen is niet toegestaan.
- d. Ventilatieopeningen in de vensterbanken en de klimaatroosters moeten vrij zijn. Voor de glasbewassing moeten de ramen goed bereikbaar zijn. Inblaas- en afzuigroosters voor de ventilatie- en/of klimaatbeheersing mogen niet worden afgeplakt of afgedekt.
- e. Het op de werkplek bewaren van levensmiddelen, anders dan voor beperkt eigen gebruik, is niet toegestaan. Het is niet toegestaan om maaltijden te nuttigen in verkeersruimtes die hier niet voor zijn ingericht.

- f. De werkplek moet ordelijk worden gehouden. Bewaren van afval, kratten, flessen of dozen en dergelijke is niet toegestaan in het kader van de clean desk policy.
- g. Het gebruik van niet-kantoor gebonden (huishoudelijke) elektrische apparaten, anders dan in horecaruimtes, is niet toegestaan. Afwijkend van dit gestelde uitsluitend in overleg met locatiemanagement. Een uitzondering geldt voor pantry ruimtes waar de volgende voorzieningen kunnen worden geboden: koelkast, koffieapparaat, koud- en heet watervoorziening en vaatwasser. Elektrische apparaten zoals bv. magnetron, vaatwasser koelkast e.d., die bedoeld zijn voor en gerelateerd zijn aan de opleidingen, zijn wel toegestaan.

3.22 Versiering

- a. Versier veilig:
 - Versiering dient moeilijk ontvlambaar/brandvertragend te zijn. Het KEMA-keurmerk geeft aan dat de versiering brandveilig is. Bij twijfel kun je de versieringen beter niet aanschaffen. Hang versieringen zo op dat niemand er tegenaan kan lopen.
 - Versiering mag bij brand geen grote rookontwikkeling geven.
 - Zorg ervoor dat versieringen niet in aanraking kunnen komen met verlichting en apparaten die warm worden.
 - Hang versiering niet aan sprinklerleidingen of sprinklerkoppen.
 - Hang geen versiering nabij inbraakmelders (kunnen het inbraakalarm activeren)
 - Hang versieringen op met ijzerdraad, dan valt het bij brand niet snel naar beneden.
 - Gebruik alleen goedgekeurde verlichting, bijvoorbeeld met het KEMA-keurmerk.
 - Controleer voor gebruik of de bedrading onbeschadigd is.
 - Gebruik een onbeschadigd verlengsnoer en leg dat zo neer dat niemand erover kan struikelen.
 - Plak bekabeling die over de vloer loopt met stevige tape vast.
 - Rol kabelhaspels bij gebruik altijd helemaal af.
 - Koppel geen verlengsnoeren aan elkaar.
 - Plaats verlichting die warm wordt nooit in de buurt van licht ontvlambare materialen.
 - Schakel de verlichting altijd uit wanneer je weggaat.
 - Belemmer geen deuren en geen vluchtwegen.
- b. Versiering buiten: Een brandweerwagen of ambulance moet altijd door de straat kunnen rijden. Houd hier rekening mee als je straten en buurten gaat versieren. Er zijn een paar eenvoudige regels bij het versieren van de openbare weg:
 - Versieringen boven de openbare weg moeten hoger dan 4,2 meter hangen.
 - Versieringen boven de weg moeten breder zijn dan 3,5 meter, dan kunnen vuilnisauto's en de auto's van de hulpdiensten er door.
 - Houd brandkranen vrij. Deze brandkranen liggen meestal in het trottoir en zijn afgesloten met een ijzeren deksel met als opschrift 'brandkraan' of 'hydrant'.
- c. Specifiek ten aanzien van kerstversiering nog dit extra:
 - Gebruik tijdens de feestdagen een kunstkerstboom; deze zijn brandveiliger dan natuurlijke bomen.
 - Plaats een kerstboom niet op korte afstand van een nooduitgang.
 - Zorg dat de kerstboom stevig staat.

- Gebruik geen natuurlijk dennengroen als kerstversiering.

3.23 Overige bepalingen

- Rollerskates, skeelers, skateboards en andere (on)gemotoriseerde vervoersmiddelen zijn in alle gebouwen van Zuyd verboden, met uitzondering van hulpmiddelen gebruikt door personen met een functiebeperking en transportmiddelen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van werkzaamheden.
- Bij gebruikmaking van de faciliteiten van Zuyd en bij incidenten kunnen studenten verzocht worden hun collegekaart te tonen.
- Er mogen geen voorwerpen worden geplaatst in algemene ruimtes zoals hallen, trappenhuizen, gangen en vluchtwegen en voor nooduitgangen. Gebruik de nooduitgangen alleen bij calamiteiten. Oneigenlijk gebruik is niet toegestaan.
- Zonder toestemming van het locatiemanagement mogen op de terreinen en in de gebouwen van Zuyd geen evenementen plaatsvinden. Toegestane evenementen dienen tijdig door de organisatie aangemeld te worden bij de facilitair coördinator.
- Het is niet toegestaan om zonder toestemming goederen van Zuyd mee te nemen. Controle kan worden uitgevoerd door locatiemanagement of de daartoe bevoegde personen.
- Het is niet toegestaan om persoonlijk verstrekte sleutels of toegangspassen door te geven aan derden of deze te dupliceren. Bij uitdiensttreding dienen de verstrekte sleutels en passen worden ingeleverd bij de Servicedesk. Bij verlies of diefstal dient men onmiddellijk de Servicedesk van de eigen locatie in te lichten.
- De afdeling gebonden pantryruimtes voor de koffie- en theevoorziening, het aanwezige serviesgoed en de apparatuur dienen na gebruik netjes en schoon achtergelaten te worden.
- Klachten over de voorzieningen en installaties in de gebouwen en/of op de terreinen van Zuyd, en over de dienstverlening van de cateraar, kunnen worden gemeld via de Servicedesk, via [Planon](#) of de [Planon-app](#).
- Het is niet toegestaan meer personen in een ruimte onder te brengen dan waarvoor de ruimte is ingericht. Tevens mogen ruimtes uitsluitend worden gebruikt voor het doel waarvoor deze zijn ingericht.
- Voor een aantal specifieke ruimtes en zaken gelden separate regels, deze zijn na te vragen bij de Servicedesk.
- Het gebruik van drones binnen en buiten de gebouwen op het terrein van Zuyd Hogeschool is verboden. Tenzij toestemming is verkregen van de locatiemanager/facilitair coördinator. Verder dient conform de Europese wetgeving gehandeld te worden. (<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/drone/nieuwe-regels-drones>)

Artikel 4. Maatregelen bij overtreding van (huis)regels

- Door of namens het College van Bestuur kunnen aan degene die de huisregels overtreedt, maatregelen worden opgelegd.
- Ingeval de overtreder een student is, kunnen maatregelen als bedoeld in [artikel 8](#) van het Studentenstatuut Zuyd worden opgelegd door de Academiedirecteur of het College van Bestuur.
- Ingeval de overtreder een medewerker is, kunnen naast de (tijdelijke) ontzegging van de toegang en de (tijdelijke) ontzegging van het gebruik van voorzieningen, andere

(disciplinaire) maatregelen overeenkomstig [artikel P1 cao-hbo](#) worden opgelegd door de leidinggevende of het College van Bestuur.

- d. Ingeval de overtreder een cursist of een derde is, kan de locatiemanager besluiten om naast de ontzegging van de toegang en de ontzegging van het gebruik van voorzieningen, de eventueel ontstane schade op die cursist of derde te verhalen.

Artikel 5. Wijziging en aanvulling regeling

De regeling is vastgesteld 26 maart 2024 door het College van Bestuur en kan door haar worden gewijzigd en aangevuld.

Artikel 6. Citeertitel

De regeling kan worden aangehaald als "**Huisregels Zuyd Hogeschool**". De regeling wordt bekendgemaakt op Zuydnet en op Zuyd.nl.

Artikel 7. Slotbepalingen

De regeling treedt in werking op 15 april 2024.

Inzien uittreksel - Zuyd Hogeschool (14060995)

Kamer van Koophandel, 01 november 2022 - 15:52

KvK-nummer 14060995

Rechtspersoon

RSIN	807512333
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Zuyd Hogeschool
Ook genoemd	Zuyd Hogeschool
Statutaire zetel	Heerlen
Datum akte van oprichting	29-01-1999
Datum akte laatste statutenwijziging	24-01-2022
Activiteiten	SBI-code: 8541 - Niet-universitair hoger onderwijs

Onderneming

Handelsnaam	Teaching Hotel
Startdatum onderneming	11-03-2020 (datum registratie: 05-05-2020)
Activiteiten	SBI-code: 55101 - Hotel-restaurants
Werkzame personen	8

Hoofdvestiging

Vestigingsnummer	<u>000046735593</u>
Naam	Zuyd Hogeschool
Bezoekadres	Nieuw-Eyckholt 300, 6419DJ Heerlen
Postadres	Postbus 550, 6400AN Heerlen
Telefoonnummer	0454006060
Faxnummer	0454006169
Internetadres	www.zuyd.nl
E-mailadres	info@zuyd.nl
Datum vestiging	11-03-2020 (datum registratie: 23-09-2020)
Activiteiten	SBI-code: 8541 - Niet-universitair hoger onderwijs Hoger beroepsonderwijs.

Bestuurders

Naam	van Nugteren, Olaf Bart
Geboortedatum	14-05-1956
Datum in functie	01-12-2014 (datum registratie: 09-12-2014)
Titel	Lid College van Bestuur
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	14-10-2015

Naam	Verburgh, Lucas Dagobertus
Geboortedatum	23-11-1961
Datum in functie	01-09-2017 (datum registratie: 13-09-2017)
Titel	Voorzitter College van Bestuur
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Brand - Gruwel, Franciska Louisa Joannes Maria
Geboortedatum	09-06-1964

Datum in functie	01-09-2019 (datum registratie: 13-09-2019)
Titel	Lid College van Bestuur
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Commissarissen

Naam	Janssen, Ludovicus Adrianus Joannes
Geboortedatum	20-01-1956
Datum in functie	01-01-2016 (datum registratie: 31-05-2016)
Titel	Lid Raad van Toezicht

Naam	Zwaveling, Jan Harm
Geboortedatum	07-06-1955
Datum in functie	01-01-2016 (datum registratie: 31-05-2016)
Titel	Lid Raad van Toezicht

Naam	Dijkman, Johannes Maria
Geboortedatum	28-01-1960
Datum in functie	01-07-2017 (datum registratie: 12-09-2017)
Titel	Lid Raad van Toezicht

Naam	van Dieijen - Visser, Marja Pauline
Geboortedatum	27-02-1954
Datum in functie	01-01-2021 (datum registratie: 29-01-2021)
Titel	Voorzitter Raad van Toezicht

Naam	Bovens, Theodorus Jozef Franciscus Marie
Geboortedatum	01-10-1959
Datum in functie	01-02-2022 (datum registratie: 23-02-2022)
Titel	Lid Raad van Toezicht

Er kunnen functionarissen zijn die een uitsluitend tot vestigingen beperkte bevoegdheid hebben; deze worden alsdan vermeld op het uittreksel van de betreffende vestiging(en).

Vestiging(en)

Vestigingsnummer	<u>000045620504</u>
Handelsnaam	Teaching Hotel
Bezoekadres	Bethlehemweg 2, 6222BM Maastricht

Gegevens zijn vervaardigd op 01-11-2022 om 15.52 uur.



Online inzage uittreksel - Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs, SWbestuur v bijzonder en openb onderw - 14077279

KVK-nummer	14077279
------------	----------

Rechtspersoon

RSIN	811981861
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs, Samenwerkingsbestuur voor bijzonder en openbaar onderwijs
Statutaire zetel	Sittard
Eerste inschrijving handelsregister	12-06-2003
Datum akte van oprichting	27-05-2003
Datum akte laatste statutenwijziging	10-02-2015
Activiteiten	SBI-code: 85311 - Havo, vwo en vmbo SBI-code: 85312 - Praktijkonderwijs

Hoofdvestiging

Vestigingsnummer	000020681119
Naam	Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs, SWbestuur v bijzonder en openb onderw
Bezoekadres	Mercator 1, 6135KW Sittard
Postadres	Postbus 143, 6130AC Sittard
Internetadres	www.stichtinglvo.nl
E-mailadres	info@stichtinglvo.nl
Datum vestiging	27-05-2003 (datum registratie: 25-06-2010)
Activiteiten	SBI-code: 85311 - Havo, vwo en vmbo Bestuurskantoor.

Bestuurders

Naam	Bernard, Eugène-Marie Georges Henri
Geboortedatum	23-09-1956
Datum in functie	01-10-2019 (datum registratie: 01-10-2019)
Titel	Voorzitter College van Bestuur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Naam	Giesen, Johan Peter Maria
Geboortedatum	25-11-1974
Datum in functie	18-08-2025 (datum registratie: 20-08-2025)
Titel	lid college van bestuur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Commissarissen

Naam	Dresscher, Walter Theodoor Gerard
Geboortedatum	25-03-1950
Datum in functie	31-10-2018 (datum registratie: 15-11-2018)
Titel	Lid Raad van Toezicht

Naam	Mengde - Kruithof, Annette Corinne
Geboortedatum	28-06-1954

Datum in functie Titel	12-12-2018 (datum registratie: 11-01-2019) Lid Raad van Toezicht
Naam Geboortedatum Datum in functie Titel	Ritzen, Jozef Maria Mathias 03-10-1945 01-04-2019 (datum registratie: 02-04-2019) voorzitter Raad van Toezicht
Naam Geboortedatum Datum in functie Titel	Hazeu, Willem Nicolaas 20-02-1969 23-09-2019 (datum registratie: 23-09-2019) Lid Raad van Toezicht
Naam Geboortedatum Datum in functie Titel	Op 't Hoog, Leonardus Wilhelmus Pius Antonius Maria 03-09-1960 01-09-2024 (datum registratie: 02-09-2024) Lid Raad van Toezicht
Naam Geboortedatum Datum in functie Titel	van Wersch, Leo Christiaan Marcel 11-02-1975 01-01-2025 (datum registratie: 20-01-2025) Lid Raad van Toezicht
Naam Geboortedatum Datum in functie Titel	Hooijer, Janneke Gerda 28-09-1976 01-01-2025 (datum registratie: 20-01-2025) Lid Raad van Toezicht

Er kunnen functionarissen zijn die een uitsluitend tot vestigingen beperkte bevoegdheid hebben; deze worden alsdan vermeld op het uittreksel van de betreffende vestiging(en).

Vestiging(en)

Vestigingsnummer Naam Bezoekadres	000020681127 Sophianum Scholengemeenschap in het Heuvelland Landsraderweg 3, 6271NT Gulpen
Vestigingsnummer Naam Bezoekadres	000020681232 Grotiuscollege Stedelijk Scholengemeenschap voor Lyceum Havo Mavo Akerstraat 117, 6417BM Heerlen
Vestigingsnummer Naam Bezoekadres	000020681267 Bisschoppelijk Coll SGM v LYC HAVO MAVO VBO LWOO Parklaan 1 A, 6006NT Weert
Vestigingsnummer Naam Bezoekadres	000020681283 Bisschoppelijk College Scholengemeenschap voor Lyceum Havo Mavo Vbo Ivbo Jan van Schoonvorststraat 1, 6021BP Budel
Vestigingsnummer Naam Bezoekadres	000020681410 Het Kwadrant Thornstraat 7, 6004JP Weert
Vestigingsnummer Naam Bezoekadres	000020681534 Emmacollege VMBO De Weggebekker 1, 6413NR Heerlen
Vestigingsnummer Naam Bezoekadres	000020681518 Carbooncollege Emma, Locatie Broekland Polderstraat 4, 6431LE Hoensbroek

Vestigingsnummer	000020681607
Naam	Carbooncollege, locatie St. Jan
Bezoekadres	Amstenraderweg 122, 6431EN Hoensbroek
Vestigingsnummer	000020681763
Naam	Scholengemeenschap Philips van Horne voor LYC HAVO MAVO VBO LWOO
Bezoekadres	Herenstraat 298, 6004XL Weert
Vestigingsnummer	000020681798
Naam	Romboutscollege
Bezoekadres	Schoolstraat 16, 6443BT Brunssum
Vestigingsnummer	000020681836
Naam	Graaf Huyn College voor LYC HAVO MAVO VBO LWOO
Bezoekadres	Jos Klijnenlaan 683, 6164AP Geleen
Vestigingsnummer	000020681984
Naam	Stella Maris College voor Lyc Havo Mavo Vbo Lwoo
Bezoekadres	Parallelweg 56, 6231CJ Meerssen
Vestigingsnummer	000020682158
Naam	Scholengemeenschap Groenewald voor Vmbo Havo Atheneum
Bezoekadres	Kinskystraat 15, 6171LX Stein
Vestigingsnummer	000020682263
Naam	Bouwens van der Boije College voor Lyceum Havo Mavo Lwoo Vbo
Bezoekadres	Min. Calsstraat 10, 5981VT Panningen
Vestigingsnummer	000020682220
Naam	Bouwens van der Boije College voor Lyceum Havo Mavo Lwoo Vbo
Bezoekadres	Dr. Poelsplein 16, 5981TW Panningen
Vestigingsnummer	000020682301
Naam	Raayland College RK SGM v Gymn Ath Havo Mavo Vmbo Pro
Bezoekadres	Leunseweg 6, 5802CH Venray
Vestigingsnummer	000020682360
Naam	Dendroncollege RK SGM v Lyc Havo Mavo Vbo Lwoo
Bezoekadres	Gebr. van Doornelaan 124, 5961BE Horst
Vestigingsnummer	000020682409
Naam	Terra Nigra School voor praktijkonderwijs
Bezoekadres	Terra nigrastraat 5, 6216BK Maastricht
Vestigingsnummer	000020682662
Naam	Porta Mosana College, HAVO/VWO
Bezoekadres	Oude Molenweg 130, 6228XW Maastricht
Vestigingsnummer	000020682565
Naam	Porta Mosana College, VMBO
Bezoekadres	Bemelergrubbe 2, 6226NK Maastricht
Vestigingsnummer	000020682980
Naam	Porta Mosana College, United World College Maastricht / Bonnefantencollege, sector Bernard Lievegoed
Bezoekadres	Nijverheidsweg 25, 6227AL Maastricht
Vestigingsnummer	000020682964
Naam	Sint-Maartenscollege, VMBO
Bezoekadres	Bemelerweg 1, 6226NE Maastricht
Vestigingsnummer	000020682956

Naam	Sint-Maartenscollege, HAVO/VWO
Bezoekadres	Noormannensingel 50, 6224BW Maastricht
Vestigingsnummer	000020682921
Naam	Bonnefantencollege VMBO HAVO/VWO
Bezoekadres	Eenhoornsingel 100, 6216CW Maastricht
Vestigingsnummer	000056642725
Naam	DaCapo College VMBO
Bezoekadres	Havikstraat 5, 6135ED Sittard
Vestigingsnummer	000056642733
Naam	DaCapo College Praktijkonderwijs & EOA
Bezoekadres	Einighauserweg 25, 6163AK Geleen

Gegevens zijn vervaardigd op 2025-11-04 om 13:58 uur.