

Taxatierapport

Koornbeursweg 1, 8442 DJ Heerenveen



J. Schoonhoven RT REV | Hoekstra Bedrijfsmakelaars

Willemsskade 9, 8911 AW te Leeuwarden

Telefoon: 058-2337337 | **Email:** j.schoonhoven@hoekstrabedrijfsmakelaars.nl

Waardepeildatum

14 november 2023

Rapportdatum

1 december 2023

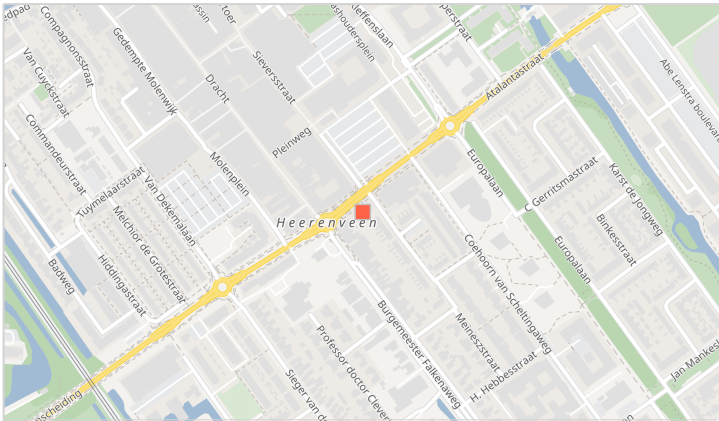
Opdrachtgever

Gemeente Heerenveen
de heer J. Westrik
Crackstraat 2
8441ES Heerenveen



Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	75257740
Complex:	Koornbeursweg 1 te Heerenveen
Adres:	Koornbeursweg 1, 8442 DJ Heerenveen
Eigenaar:	B.V. Maatschappij Van Onroerende Goederen Het Middenstandshuis
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	943 m²
Energielabel:	C



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1974
Meest recent renovatie jaar:	2010
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	618
Totaal VVO m² of stuks:	562
Verhouding VVO / BVO:	1:1,10
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	6
Parkeerratio:	1:94
Marktwaaarde per m²:	€ 1.214



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Heerenveen
Contactpersoon:	de heer J. Westrik
Doel taxatie:	Aankoop
Uitvoerend taxateur:	J. Schoonhoven RT REV
Waardepeildatum:	dinsdag 14 november 2023
Marktwaaarde kosten koper:	€ 682.129
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	8,98 % 11,1

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 61.285
Netto markt/herz. huur:	€ 53.073
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	13,40 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 8.212

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Goed
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Redelijk
Parkeren (op eigen terrein):	Goed
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Goed

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Goed
Locatie score:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Goed

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 14-11-2023 getaxeerd op:

EUR 680.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT	
I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Tot slot
K	Algemene uitgangspunten
L	Waardebegrippen en definities
M	Bijlagen

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: Gemeente Heerenveen
Ter attentie van: de heer J. Westrik
Adres: Crackstraat 2, 8441ES te Heerenveen
Telefoonnummer:
E-mailadres opdrachtgever: j.westrik@heerenveen.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Hoekstra Bedrijfsmakelaars
Uitvoerend taxateur: J. Schoonhoven RT REV
Adres: Willemskade 9, 8911 AW te Leeuwarden
Telefoonnummer: 058-2337337
E-mailadres: j.schoonhoven@hoekstrabedrijfsmakelaars.nl
Lid van / aangesloten bij: The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Vakgroep NVM Business.
NRVT RT973137122
REV-NL/NVM/2025/1
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVT RT973137122
REV-NL/NVM/2025/1
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde betreffende soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie. De taxateur beschikt over actuele vakinhoudelijke kennis binnen zijn specialisme en houdt deze kennis op peil.
Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed
Landelijk en Agrarisch Vastgoed.
Taxateur is tevens Recognised European Valuer.

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Hoekstra Bedrijfsmakelaars
Controlerend taxateur: Sietske S.H. Lok RT & REV
Adres: Willemskade 9, 8911 AW te Leeuwarden
Telefoonnummer: 06-53579030
E-mailadres: s.lok@hoekstrabedrijfsmakelaars.nl
Lid van / aangesloten bij: The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Vakgroep NVM Business.
Ingeschreven in het register onder nummer: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer: RT932986035.
Ingeschreven bij The European Group of Valuers'Associations (TEGoVA) onder nummer: REV-NL/NVM/2020/14.
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde betreffende soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie. De taxateur beschikt over actuele vakinhoudelijke kennis binnen zijn specialisme en houdt deze kennis op peil.
Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed
Taxateur is tevens Recognised European Valuer.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: vrijdag 28 juli 2023

Toelichting opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief.

Opdrachtvoorwaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt, vastgesteld op 10 oktober 2019.
- Reglement Kamers NRVt, vastgesteld op 9 december 2021
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVt, vastgesteld op 21 juni 2018.
- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed versie 1 januari 2022

Op deze taxatie zijn de EVS 2021 en/of IVS 2020 richtlijnen van toepassing. In geval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS.

Dossiervorming

De Register-Taxateur heeft een zorgvuldige administratie (Taxatiedossier) van de Professionele Taxatiedienst, georganiseerd met alle relevante correspondentie;

- overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
- broninformatie;
- verzonden concepten van het Taxatierapport;
- alsmede de daarop ontvangen reacties;
- het Taxatierapport zelf.

Interne kwaliteitsborging

Ondergetekende is in dienst bij Hoekstra Taxaties B.V. en is niet in loondienst of andere vaste betrekking bij de eigenaar en/of de bank. Hoekstra Taxaties is een onderdeel van Makelaardij Hoekstra B.V.

Het taxatieteam van Hoekstra Taxaties dat deze taxatie uitvoert heeft een interne procedure voor de kwaliteitsborging, welke is geïmplementeerd in het taxatiemanagementsysteem. Dit taxatiemanagementsysteem wordt extern beheerd door een ISO-gecertificeerde leverancier.

De digitale handtekeningen die ter goedkeuring in deze rapportage worden geplaatst hebben de navolgende kenmerken:

- Het plaatsen van de handtekening is gekoppeld aan het workflowproces binnen de taxatieapplicatie. Dit houdt in dat alleen als in de workflow expliciet goedkeuring wordt gegeven door de gebruiker, de namen en handtekeningen verschijnen;
- In het workflowproces wordt afgedwongen dat uitvoerend en controlerend taxateur niet dezelfde gebruiker kunnen zijn;
- Alleen de gebruiker zelf kan deze goedkeuring geven (dit kan niet gedelegeerd worden, aangezien een user-ID, password en sms-code op de bij het account geregistreerde mobiele telefoon zijn vereist (two-factor authentication)).

Daarnaast worden de taxateurs onderworpen aan het doorlopend toezicht en tuchtrecht van het NRVt (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).

Roulatie

De taxateur is niet eerder betrokken geweest bij een taxatieopdracht betrekking hebbend op het onderhavige object.

Opdrachtnemer verklaart dat hij ten opzichte van het te taxeren vastgoedobject volledig onafhankelijk is en dat hij niet meer dan drie jaar achtereenvolgend met een maximum van 3 taxaties een professionele taxatiedienst kan verrichten.

Onafhankelijkheid

De taxateur heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en/of het getaxeerde en is tenminste één jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever.

De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit deze taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit paragraaf 8.3 reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)(minimaal 20 uur). Daarnaast voldoen de taxateurs aan de vereisten van het NRVt ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren (minimaal 10 taxaties).

"De taxateurs ter zake zijn professioneel gekwalificeerd zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt. Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.

"Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde qua soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie."

Plausibiliteit

Taxateur heeft het taxatierapport met waardepeildatum 09-08-2023 van het object te Heerenveen, Koornbeursweg 1, 8442 DJ, kadastraal bekend Gemeente Heerenveen, sectie B, nummer 2617, groot 9 are en 43 centiare, eigen grond, getaxeerd door de heer J. Schoonhoven RT REV beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

Met dien verstande dat:

- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Taxatiestandaarden

Op deze taxatie zijn de EVS 2021 en/of IVS 2022 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Tuchtrecht

Ondergetekende komt naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hem mogen hebben en conformeert zich aan de aan hem gestelde normen als REV, NVM en TMI taxateur. Makelaardij Hoekstra BV heeft een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering en valt onder het tuchtrecht van het NRVT. Tevens wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij aansprakelijkheidstelling na ommekomst van één jaar na afronding van de opdracht.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft een kantoorruimte, voormalig bankgebouw, verdeeld over twee verdiepingen met opslagruimte, grond en verder- aan en toebehoren.

Adres:	Koornbeursweg 1, 8442 DJ Heerenveen
VMS-taxatienummer:	75257740
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	dinsdag 14 november 2023
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR-waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: Aankoop

Toelichting doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie wordt verstrekt met het doel: mogelijke aankoop van het pand door de opdrachtgever.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Valuta: Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€)

HET OBJECT IS PER 14 NOVEMBER 2023 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 680.000

Zegge: zeshonderd tachtig duizend euro

Handtekening uitvoerend taxateur:

J. Schoonhoven RT REV

Datum en plaats: 1 december 2023 | Leeuwarden

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: dinsdag 14 november 2023
Mate van inspectie: Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: J. Schoonhoven RT REV

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

Het object is volledig opgenomen ten behoeve van deze taxatie op 11 augustus 2023, op 14 november is het object nogmaals extern bekeken.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden, zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plankaarten en kadastrale informatie. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennisgenomen. Voor zover mogelijk heeft taxateur de geleverde informatie getoetst. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Bijzondere uitgangspunten

Geen bijzondere uitgangspunten & bepalingen.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf B.2 "Doel van de taxatie" genoemde doel. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na 1 jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlakte gegevens, plattegrondtekeningen en/of meetcertificaten, gegevens over zakelijke- en andere lasten m.b.t het getaxeerde en op schriftelijke en/of mondeling verstrekte informatie van het kadaster, de betreffende gemeente en/of de provincie.

Bijgevoegde bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van dit rapport.

Aanpassingen op conceptrapportage

Geen aanpassingen.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Taxatie onnauwkeurigheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkoop of eenvoudige onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd. Wanneer een verkoop of aankoop in dergelijke gevallen zou worden overwogen kan een hertaxatie op dat moment gewenst zijn.

In deze taxatie is naar oordeel van taxateur wel sprake van bovenmatige taxatieonzekerheid. Dit komt door de huidige economische situatie met de stijgende rente en de hoge inflatie. Daarnaast geeft de situatie in de Oekraïne ook onrust in de markt.

B.7 EERDERE TAXATIES

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
25-08-2023	11-08-2023	€ 560.000	aankoop	

Toelichting eerdere taxaties

Het kantoorpand is op 25 augustus 2023 eerder door taxateur getaxeerd. Destijds is de marktwaarde vastgesteld in de huidige staat en is geen rekening gehouden met de herontwikkelingspotentie van het onderhavige object en de omliggende bebouwing. Daarnaast zijn de afgelopen maanden een aantal redelijk vergelijkbare verhuurtransactie tot stand gekomen die de hogere huurwaarde, die taxateur in de 2e versie hanteert, rechtvaardigen. De hogere huurwaarde leidt tot een hogere marktwaarde. Daarnaast is het pand in bezit van energielabel C, het minimale vereiste per 1 januari 2023 voor kantoorruimte.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	N.v.t.		
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	14-11-2023	Bron: kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	14-11-2023	Bron: kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	14-11-2023	Bron: Bodemloket
Milieuvergunning	N.v.t.		
Bestemmingsplan	Ja	14-11-2023	Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	N.v.t.		
Gebruiksvergunning	N.v.t.		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Ja	11-08-2023	Opgevraagd en verwerkt in de waardering
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energielabel	Ja	11-08-2023	Geregistreerd energielabel: C
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

De taxatiemethoden bieden taxateurs de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De getaxeerde waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van een of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijkste kenmerken: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbrekende van consumentensovereiniteit en emotionele binding. Deze kenmerken maken het taxeren uitermate lastig. Taxateurs moeten veel ervaring inzetten om de marktkenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Ondergetekenden heeft gebruik gemaakt van de comparatieve methode voor het vinden van referenties voor markthuurl. Voorts is deze informatie gebruikt bij de twee inkomstenbenaderingen NAR en DCF. Dit in combinatie met een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht rendement. Dit rendement is gebaseerd op de beoordeling van de markt, waarbij de gerealiseerde transacties als vergelijking dienen. De waardering van het object is daarnaast gebaseerd op de locatie van de onroerende zaak, vraag en aanbod op de markt, leeftijd en courant van het getaxeerde object en het opleverings- en afwerkingsniveau.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

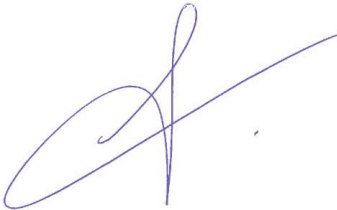
Plausibiliteitsverklaring

Taxateur heeft het taxatierapport met waardepeildatum 09-08-2023 van het object te Heerenveen, Koornbeursweg 1, 8442 DJ, kadastraal bekend Gemeente Heerenveen, sectie B, nummer 2617, groot 9 are en 43 centiare, eigen grond, getaxeerd door de heer J. Schoonhoven RT REV beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

Met dien verstande dat:

- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a series of strokes that form the letters 'S.H. Lok'.

Sietske S.H. Lok RT & REV

Datum en plaats: **1 december 2023** | Leeuwarden

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Goede locatie in centrum.
- Courant metrage.
- Goede bouwkundige staat.

Zwaktes

- Her en der wat verouderd.
- Beperkte energiebesparende voorzieningen.

Kansen

- Deelverhuur mogelijk.
- Verduurzamen object tot label A.

Bedreigingen

- De hogere rente van nu maakt financieren lastiger.
- De hoge bouwkosten op dit moment maken ontwikkelen duurder.
- De situatie in Oekraïne maakt de markt onrustig.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid

De courantheid voor verhuur is goed te noemen. Er heeft op de verdieping enige modernisering plaats gevonden. Om het zo courant mogelijk te maken is verder moderniseren wel een pre. Deelverhuur of in zijn geheel is goed mogelijk daar het courante metrages betreffen. De locatie voor verhuur is eveneens goed, gelegen in het centrum van Heerenveen met goed bereikbaarheid en parkeergelegenheid.

Verhuurtijd (maanden): **4 maand(en)**

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid

Courantheid voor verkoop is eveneens goed te noemen. Er is weinig vergelijkbaar aanbod in dit segment, zeker niet op een dergelijke locatie. Vanuit het beleggers perspectief is de courantheid goed te noemen. Wel moet er rekening worden gehouden met het moderniseren en verduurzamen van het object wat de nodige kosten met zich mee brengt alvorens de hoogste huurinkomsten gegenereerd kan worden. Tevens is een eigenaar/gebruiker situatie denkbaar. De vraag naar kantoren is de afgelopen maanden wel verbeterd wat zich uit in hogere prijzen.

Verkooptijd (maanden): **4 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Goed**

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: B.V. Maatschappij Van Onroerende Goederen Het Middenstandshuis
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Heerenveen	HRV01	B	2617	943	B.V. Maatschappij Van Onroerende Goederen Het Middenstandshuis
Totaal				943	

Aantekeningen kadastraal object

Geen bijzonderheden in de kadastrale registratie.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

De akte van levering is bij het kadaster opgevraagd en op bijzonderheden doorgenomen. Er zijn geen bijzondere privaatrechtelijke bepalingen welke van invloed op de waardering zijn.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's N.v.t.

VVE en invloed op de waardering

Geen VvE van toepassing.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan

Het getaxeerde valt binnen de Gemeente onder de bepalingen van het vigerende beheersverordening, Heerenveen Centrum, de bestemming is; Gemengd.

Onder bestaand gebruik zoals bedoeld in lid 3.1, sub a, jo. artikel 1, sub 15, van de beheersverordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van het besluitvlak 'Gemengd' voor: a. dienstverlenende bedrijven en instellingen.

Het gebruik is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Een plankaart met de bijbehorende omschrijving van de bestemming en de toegestane functies is als bijlage in dit rapport opgenomen.

Monument: Nee

Niet van toepassing

Wet voorkeursrecht gemeenten: Ja

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

Op het geheel is een voorkeursrecht van gemeenten, ook wel bekend als het "wet voorkeursrecht gemeenten" van toepassing. Dit is een juridisch concept in Nederland dat gemeenten het recht geeft om als eerste een onroerende zaak te kopen wanneer deze te koop wordt aangeboden. Dit voorkeursrecht is vastgelegd in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Vestigingseisen

Er zijn geen specifieke vestigingseisen van toepassing.

Fiscale aspecten

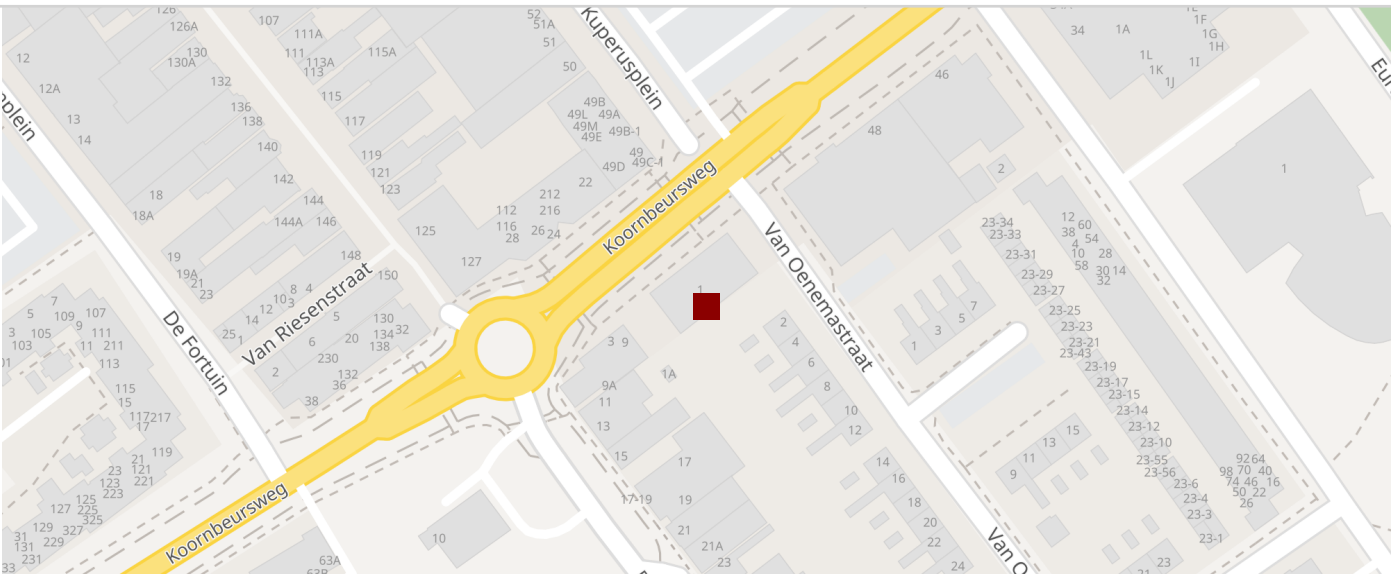
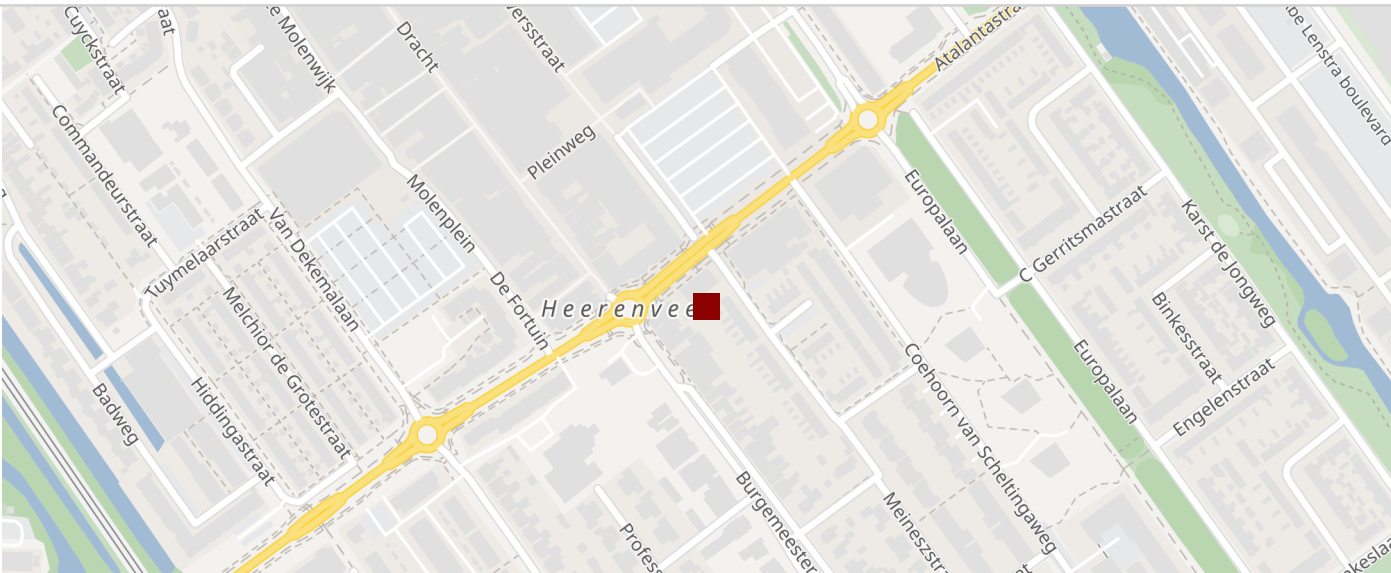
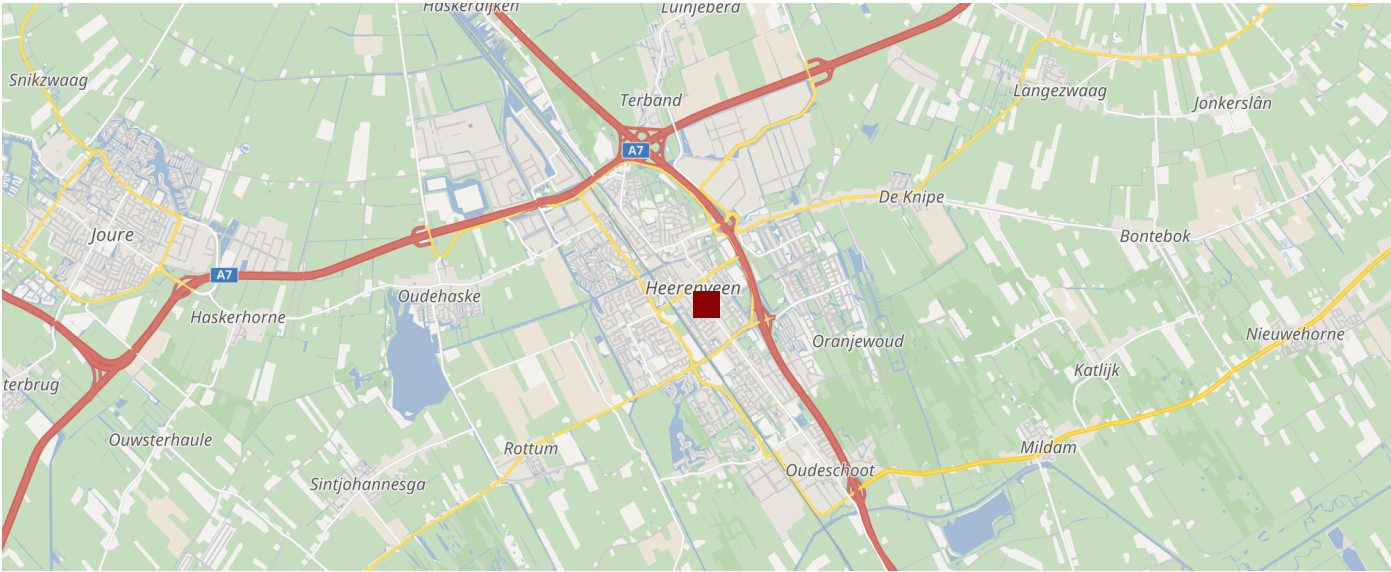
Indien het object wordt verkocht is de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting van 10,4% van toepassing. De huur(waarde) van de getaxeerde ruimten is exclusief BTW tenzij anders vermeld.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: Goed

Locatie kan als goed worden omschreven. Het object is gelegen in het centrum van Heerenveen aan de overzijde van het "Burgemeester Kuperusplein". Heerenveen is een stad en gemeente in de provincie Friesland, Nederland. Gelegen in het noorden van het land, staat Heerenveen bekend om zijn rijke geschiedenis en sportcultuur. De stad is beroemd om zijn ijsstadion, Thialf, een belangrijk centrum voor langebaan- en shorttrack-schaatsen. Naast sport heeft Heerenveen historische gebouwen en charmante grachten die de stad een sfeervolle uitstraling geven.

Omgeving en belendingen

De omgeving bestaat uit het stadscentrum van Heerenveen, de belendingen bestaan voornamelijk uit woningen en winkels, kantoren en mkb.

Toelichting bereikbaarheid: Goed

Het object is met eigen vervoer goed te bereiken.

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

1. A32 op 0,9 km hemelsbreed met 3 min reistijd over een route van 1,6 km
2. A7 op 2,2 km hemelsbreed met 6 min reistijd over een route van 3,8 km
3. A6 op 11,3 km hemelsbreed met 13 min reistijd over een route van 17,5 km

Beschikbaarheid openbaar vervoer

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens goed.

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro):
Heerenveen, Burgemeester Kuperusplein
Loopafstand: 62 m
Looptijd: 1 min
Dichtstbijzijnde treinstation: Heerenveen
Loopafstand: 1,1 km
Looptijd: 14 min

Voorzieningen

Heerenveen heeft alle dagelijkse voorzieningen, het beschikt over vele winkels en horecagelegenheden, er zijn vele verenigingen en sportvoorzieningen. Er is een regionaal ziekenhuis. Kortom alle voorzieningen zijn aanwezig.

Parkeren op openbare weg: Goed

In de directe en nabije omgeving is voldoende parkeergelegenheid.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Het Burgemeester Kuperusplein aan de overzijde wordt in de toekomst gerenoveerd, er worden winkels weggehaald en er komen daar nieuwe winkels voor terug, er komt een extra parkeergarage en het plein wordt weer modern. Een positieve ontwikkeling voor deze locatie.

Locatiescore: Goed

De ligging nabij het centrum, de goede parkeergelegenheid en bereikbaarheid maken het geheel tot een goede locatie.

Walkscore: 96

De Walk Score is gebaseerd op de afstand van looproutes (vanaf object) naar (dagelijkse) voorzieningen / bestemmingen als winkels, scholen, parken en restaurants.

Binnen 5 minuten lopen van een bestemming is de score 100 en boven een half uur lopen is deze 0.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft een kantoorruimte, voormalig bankgebouw, verdeeld over twee verdiepingen met opslagruimte, grond en verder aan en toebehoren.

Indeling

De indeling van het getaxeerde is globaal als volgt.

Begane grond: entree, centrale ruimte met diverse kleinere kantoorruimtes, technische ruimte, kluis en pantry.

Eerste verdieping: diverse kantoorruimtes van van verschillende formaten.

Tweede verdieping: Bergruimte, cv- ruimte, toegang tot plat dak.

Terrein

Het terrein is zo goed als geheel voorzien van bestrating met aan de achterzijde parkeergelegenheid.

Bouwjaar: 1974

Bouwaard, materialen en constructie

Het object is opgetrokken uit een betonconstructie met betonnen vloeren op alle verdiepingen, gemetselde gevels en een plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking. Kozijnen zijn in aluminium voorzien van dubbele beglazing.

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Goed

Staat van onderhoud binnen: Redelijk

Toelichting onderhoud

Een goede staat van onderhoud. Wel is het object enigszins verouderd en dient het (deels) gemoderniseerd te worden.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2023

Normonderhoud type: kt 10 AK - Laag, gevel(s) in beton, AK

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Toelichting parkeren

Aan de achterzijde is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Functionaliteit: Goed

Toelichting functionaliteit

Algeheel een goede functionaliteit met een logische indeling.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Kantoor	Begane grond	Eigenaar gebruiker	326,70	297,00
	Eerste verdieping	Eigenaar gebruiker	291,50	265,00
	Subtotaal		618,20	562,00
Totaal			618,20	562,00

Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	Stuks
Parkeren buiten	Parkeerplaats	Eigenaar gebruiker	6
	Subtotaal		6
Totaal			6

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatiejaar: 2010

Laatste renovatie

Geen aanzienlijke wijzigingen en / of uitbreidingen. De bovenverdieping is deels gemoderniseerd ca. 10 jaar geleden.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Het Bodemloket is geraadpleegd. Er zijn geen negatieve milieuaspecten welke het gebruik belemmeren en/of van invloed op de waardering zijn. De ontvangen bodemrapportage is als bijlage in dit rapport opgenomen.

Object beoordeling

Een goed functioneel geheel met een logische indeling.

Object score:

Goed

G **GEBRUIK****G.1** **GEBRUIK VAN HET OBJECT****Huidig gebruik**

Het getaxeerde staat op dit moment leeg.

Voorgenomen gebruik

Het voorgenomen gebruik is nog niet duidelijk, het pand staat te koop. Kantoor zou weer goed kunnen. De locatie is ook geschikt voor eventueel woningbouw, de bestemming moet dan wel worden aangepast.

G.2 **ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID****Alternatieve aanwendbaarheid:****Goed****Optimale aanwending (scenario analyse)**

Het huidige toekomstige gebruik is hoogstwaarschijnlijk kantoorruimte binnen de gemengde bestemming. Dit is de meest optimale aanwending van het getaxeerde. Indien de bestemming zou worden aangepast is woningbouw ook een mogelijke optie. Echter het hangt dan wel af van bouwhoogte en verdere mogelijkheden.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbbeeld

Commercieel vastgoed algemeen (bron: Colliers Outlook 2023)

De Nederlandse vastgoedmarkt gaat een uitdagend jaar tegemoet. Door de economische onzekerheid zijn beleggers voorzichtig met investeringen in vastgoed. De sterk gestegen rente maakt financiering bovendien duurder, waardoor eventuele geïnteresseerden minder voor een gebouw kunnen en willen betalen. Hierdoor is er een mismatch tussen de prijs die verkopers willen ontvangen en kopers willen betalen. De verwachting is dat deze mismatch in de loop van 2023 afneemt omdat de nieuwe realiteit op den duur door verkopers geaccepteerd wordt. Het beleggingsvolume zal om bovengenoemde redenen in 2023 lager uitvallen dan dit jaar. Naar verwachting komt het vastgoedbeleggingsvolume voor 2022 uit op 14,4 miljard euro en in 2023 op 13,3 miljard euro. Onderstaand worden de gevolgen voor de vastgoedmarkt als geheel en voor de verschillende vastgoedsectoren besproken.

Economische invloed op de vastgoedmarkt

Na jaren van economische voorspoed is 2022 het jaar waarin de voortdurende groei tot een einde kwam. De Nederlandse economie kromp in het laatste half jaar behoorlijk. Dat komt onder andere door de oorlog in Oekraïne, die zorgt voor geopolitieke spanningen en hoge energieprijzen. Dat werkt door in de prijzen van vrijwel alle producten en diensten. De hoge inflatie zet daarmee de koopkracht onder druk. Ook de rente stijgt om de inflatie in te dammen. Consumenten, overheden én beleggers worden door deze ontwikkelingen terughoudender in hun uitgaven.

Rente

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de rentestanden verhoogd om de inflatie af te remmen. Dit heeft gevolgen voor vastgoedinvesteerders. Veel beleggers zijn voor een groot deel afhankelijk van leningen om hun vastgoed te kopen. De hogere financieringskosten gaan ten koste van het bedrag dat beleggers willen betalen voor het vastgoed. Voorheen stonden beleggers in de rij voor de beste gebouwen, omdat zij eenvoudig hun aankopen konden financieren. Nu is dat moeilijker, waardoor investeerders die veel eigen geld hebben een streepje voor hebben. Een ander belangrijk aspect is de obligatierente die de overheid betaalt aan investeerders die geld willen lenen aan de staat. Dit wordt ook wel de risicovrije rente genoemd, omdat het risico van zo'n lening minimaal is. Beleggers wegen altijd het risico en het rendement af van verschillende investeringen. Doordat vastgoed een risicovollere belegging is dan een staatsobligatie, willen investeerders daar ook een hoger rendement voor terugzien. De obligatierente is recent zo snel gestegen dat vastgoed minder aantrekkelijk wordt, als daar de rendementen niet stijgen. De rendementen stijgen pas als investeerders minder voor hun vastgoedbelegging gaan betalen en dat heeft tijd nodig.

Bouwkosten

De oorlog in Oekraïne en de hoge energieprijzen hebben ook gevolgen voor de bouwsector. De prijzen van bouwmaterialen zijn hard gestegen. Hierdoor kunnen sommige investeerders in nieuwbouw- of renovatieprojecten hun plannen niet meer van de grond krijgen. Bouwprojecten worden dan uit- of afgesteld. Vooral voor de woningbouw heeft dit grote gevolgen. Investeerders in nieuw-bouwprojecten zijn extra voorzichtig geworden en zijn afhankelijk van prijsafspraken met bouwbedrijven. De prijsstijging zal in de loop van 2023 afzakken, omdat de grondstofprijzen niet meer zo hard stijgen of zelfs dalen. Daarnaast zijn er grote voorraden opgebouwd, wat er in combinatie met een afnemende werkvoorraad voor zorgt dat de prijzen minder hard stijgen.

Terughoudendheid bij vastgoedbeleggers

Al deze economische onzekerheden zorgen voor terughoudendheid bij vastgoedbeleggers. Zij zijn genooddaakt om hun risico's meer te spreiden, waardoor het beleggen van een groot vermogen in één gebouw vaak niet meer gewenst is. Daarbij komt dat beleggers in de afgelopen jaren veel in vastgoed hebben geïnvesteerd. Door het aantrekkelijke rendement nam de vraag naar vastgoed toe. Hierdoor is het aandeel van vastgoed in hun portefeuilles gegroeid ten opzichte van bijvoorbeeld aandelen en obligaties. Zeker nu de waarde van aandelen en obligaties is ingezakt, krijgt vastgoed een (te) groot aandeel. Doordat beleggers hun risico's willen spreiden zullen sommigen niet nog meer in vastgoed investeren. Ze doen voorlopig geen nieuwe aankopen, met een lager beleggingsvolume tot gevolg. Vooral de dynamiek op de woning- en kantorenmarkt remde dit jaar af. Winkelvastgoed kreeg al jaren minder interesse, met dalende prijzen tot gevolg. Begin 2022 verwachtten we nog dat er door de lagere prijzen meer winkelverkoop zouden plaatsvinden, maar dat is door de economische ontwikkelingen toch weer onzeker geworden. Hotels zijn juist langzaam aan op de weg terug en laten dit jaar een hoger volume zien in vergelijking met de coronajaren. Industrieel en logistiek blijft populair en is ook dit jaar weer de grootste sector.

Beleggingsvolume omlaag in 2023

De vraag naar vastgoed is niet helemaal weg, maar investeerders zijn wel voorzichtiger geworden. Een groot aantal beleggers heeft nog genoeg eigen geld achter de hand. Het negatievere sentiment zorgt er wel voor dat ze kieskeuriger zijn. Verkopers die op hoge bedragen rekenen moeten hun verwachtingen bijstellen, of zullen afzien van verkoop. De mismatch tussen verkopers en kopers die de markt nu parten speelt, zal naar verwachting in de tweede helft van het jaar verdwijnen als de realiteit van de nieuwe economische situatie duidelijk wordt.

Hogere aanvangsrendementen

De aanvangsrendementen stijgen in 2023 waarschijnlijk licht. Dit is mede afhankelijk van een verdere rentestijging. Voor 2023 verwachten we een stijging van de aanvangsrendementen van 50 tot 150 basispunten. De hoogte van de stijging hangt onder andere af van de locatie en het type vastgoed. Zo heeft winkelvastgoed al enkele klappen gehad in de afgelopen jaren. Doordat het risico toenam zijn de prijzen ervan gedaald. De aanvangsrendementen van winkels zijn dus al deels gecorrigeerd. Door de aanhoudende onzekerheid is een verdere correctie niet uit te sluiten voor sommige segmenten van de winkelmkt. Een positief aspect aan de Nederlandse vastgoedmarkt, is dat de gemiddelde leegstand van vrijwel elk type vastgoed laag is. Dat maakt investeren minder risicovol. Wel zorgt het nieuw aangekondigde woningmarktregulering voor veel onzekerheid bij beleggers. De woningmarkt als beleggingscategorie is uitzonderlijk groot geworden de laatste jaren in vergelijking met andere sectoren. Die groei wordt nu sterk afgeremd.

Stand van zaken vastgoeddeelmarkten;

Kantoren

Op de kantorenmarkt is er twijfel. Het aanbod daalde de afgelopen jaren maar de toekomst blijft onzeker. Vooral door thuiswerken. Grotere bedrijven omarmen hybride werken vaker dan kleinere. Daardoor zijn er minder grote gebruikerstransacties van 2.500 m² of meer, maar ook meer kleine. Per saldo komen er langzaam meer vierkante meters vrij op de markt. Dit overschot hoeft geen probleem te zijn omdat er voldoende vraag is naar hoogwaardige kantoren op goede plekken. De belangrijkste trend van dit jaar is dat er meer vraag is

naar duurzame panden. Omdat de energielasten lager zijn, maar ook omdat in 2023 de C-labelplicht voor kantoren gaat gelden. Elk kantoor moet dan minimaal energielabel C hebben. Veel kantoren hebben dat niet op tijd. Dit zijn vooral kantoren aan de onderkant van de markt. Beleggers van deze niet-duurzame kantoren moeten dus snel in actie komen.

Bedrijfsruimten en logistiek

In 2022 was er veel vraag naar bedrijfsruimten. Deze vraag blijft voorlopig hoog door structurele trends en groei van e-commerce en de circulaire economie. Ook worden veel outsourced werkzaamheden weer naar ons of een buurland gehaald, het zogeheten reshoring en nearshoring. Wel is er op steeds meer locaties krapte maar dit komt niet alleen door de hoge vraag. Veel gemeenten hebben de afgelopen jaren bedrijfslocaties herbestemd tot woningen, maar niet goed nagedacht over nieuwe plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. En op plekken waar wel ruimte is, ontstaat meer weerstand. Lokale bewoners willen vooral verdozing voorkomen: de onpersoonlijke blokkendozen van distributie- en datacentra in het landschap. Eind 2022 zien we dat bedrijvigheid toch meer aandacht krijgt. De overheid ziet nu in dat dit nationale probleem moet worden aangekaart en heeft hiervoor de contouren van het programma werklocaties opgesteld.

Winkels en horeca

Winkels en horeca vallen van crisis in crisis. Na het opheffen van de coronamaatregelen eerder dit jaar herstelde de markt. Maar helaas kwam niet veel later de oorlog in Oekraïne. De energieprijzen stegen hard en zo ook de inkooprijzen van specifieke producten en grondstoffen. Dit raakt ondernemers, waaronder bakkers, viszaken en snackbars. Ook personeelstekorten en stijgende lonen spelen mee. De belangrijke vraag is of consumenten de hogere prijzen accepteren. De onzekerheid bij ondernemers sijpelt langzaam door naar het winkelvastgoed. Zo daalde het aantal gebruikerstransactie in de laatste twee kwartalen van 2022 flink. Pandeigenaren doen er verstandig aan om oog te houden voor de specifieke problemen van hun huurders. Om te bepalen of (volledige) huurindexatie reëel is, is maatwerk vereist. De ene ondernemer is de andere niet. Hoewel de onzekerheid in de winkelmarkt toeneemt, is het perspectief van winkelvastgoed niet heel slecht. In veel winkelgebieden is werk gemaakt van de leegstand en die is de afgelopen jaren flink gedaald, ook door transformatie. Waar mogelijk worden winkelgebieden verder versterkt met extra woningen en aanvullende functies zoals zorg en leisure. Omdat de consument toch altijd weer zoekt naar entertainment en ontspanning, kan dit op termijn kansen bieden.

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	4,10%	3,90%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	5,12%	4,88%	2,88%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	4,10%	3,90%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Marktsituatie

De kantorenmarkt in Friesland kijkt terug op een sterk 2021 en 2022. De kantooropname kwam uit op 17.900 m², een niveau dat sinds 2016 niet meer is behaald. Nog opvallender was dat het aanbod met 19% daalde tot 46.400 m². In Friesland zien we al meerdere jaren op rij dat het aanbod in hard tempo daalt. De verhouding tussen de vraag en aanbod is inmiddels dusdanig klein, dat op provinciaal niveau gesproken kan worden van een krappe markt. Dat neemt niet weg dat de Friese kantorenmarkt weinig dynamisch is.

Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De opleving van de vraag naar kantoorruimte in Friesland is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan kleine opnames. Circa 38% van het opnamevolume vond plaats in de oppervlakteklasse tussen 200 en 500 m². In de periode 2016 tot en met 2020 was het aandeel van dit segment gemiddeld 21% op jaarbasis. Nog eens 33% van alle transacties in 2022 had een oppervlakte tussen 500 en 1.000 m². Dit beeld onderschrijft dat vooral kleinere organisaties in 2021 en 2022 kans hebben gezien om verhuiscwensen door te zetten. We zien nauwelijks nog vraag naar grote metrages in Friesland. Grote kantoorgebruikers in Friesland zijn nagenoeg allemaal gevestigd in Leeuwarden. Veel hiervan zijn momenteel eerder geneigd in kantoorgebruik te dalen dan te groeien. Er is in Leeuwarden weinig aanbod van goede kantoorruimten. Gebrek aan goed aanbod is een van de redenen achter de lage opname. Maar ook een verschuiving van vraag naar plaatsen als Drachten en Heerenveen speelt een rol.

Ook in Heerenveen was sprake van een goed vraagniveau. Ook hier is beperkt goed aanbod. In de rest van de provincie is de activiteit van kantoorhoudende bedrijven minder groot. In plaatsen als Sneek, Joure en Lemmer zien we incidenteel transacties van kantoorgebruikers.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

De hoeveelheid beschikbare kantoorruimte op de vrije markt in Friesland is de laatste jaren spectaculair gedaald. In Leeuwarden is succesvol gestuurd op het omzetten van oude kantoorruimten naar woningen, vooral in het stationsgebied en de aangrenzende gebieden zijn meerdere woonprojecten gerealiseerd. Begin van het jaar was nog 17.800 m² kantoorruimte beschikbaar en ligt het aanbodpercentage op ongeveer 4% van de voorraad. Daarmee is sprake van een krappe markt. Van het beschikbare aanbod kan 60% aangemerkt worden als structureel. Het betreft veelal kantoorgebouwen in het centrum en het stationsgebied, die slecht aansluiten op de huidige wensen van gebruikers.

In de gemeente Heerenveen is het aanbod met 83% gedaald ten opzichte van vijf jaar geleden. Inmiddels staat nog circa 1.800 m² in aanbod en hebben kantoorgebruikers moeite om geschikte kantoorruimten te vinden. Rond het Abe Lenstra stadion en K.R. Poststraat zijn nog enkele kantoren beschikbaar. In Drachten is de markt ruimer, maar is de laatste jaren wel gestaag gedaald. Buiten Leeuwarden zien we dat het beschikbare aanbod relatief jong is. Iets meer dan een kwart van het aanbod heeft een looptijd van 3 jaar of langer. Ook in andere Friese plaatsen zien we het aanbod afnemen. Het betreft veelal aanbod dat ofwel door een kantoorgebruiker is betrokken, of een andere invulling heeft gekregen in de vorm van publieksgesichte dienstverlening, zorgfuncties of praktijkruimten.

Ondanks de krappe situatie op locaties in Leeuwarden en Heerenveen zien we nog beperkt beweging in de huurprijzen. Voor specifieke hoogwaardige kantoren met een hoog voorzieningenniveau zijn stijgingen realistisch in de nabije toekomst. Momenteel ligt de top voor kantoorhuren in Friesland rond de € 125,-/m² a € 130,- per m². Kleinere kantoren kunnen een iets hogere prijs genereren, afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en het vastgoed. Kantoren met een lagere courantheid hebben nauwelijks opwaarts potentieel, zeker als zij langdurig worden aangeboden.

Kantorenmarkt Heerenveen:

De ontwikkeling van Heerenveen als kantorencentrum werd zo'n 20 jaar geleden met vaart in gang gezet. Zo ontstond in de driehoek NS station – K.R. Poststraat – stadiongebied een echt kantorengedebied. De kavels aan de K.R. Poststraat - de entree van Heerenveen – zijn in het begin van deze eeuw volgebouwd en de gerealiseerde kantoren zijn met wisselend succes gefaseerd in gebruik genomen. Ook bij het NS-station is een aantal kantoorobjecten gerealiseerd.

Vervolgens zijn in vervolg op genoemde ontwikkelingen en realisaties alle activiteiten op de kantorenmarkt gebundeld bij Sportstad Heerenveen. Het concept voor sport, ontspanning, gezondheid en onderwijs langs de Abe Lenstra Boulevard aan de westkant van de A32 was bij de planvorming uniek. De aanwezigheid ten tijde van de planvorming van bijvoorbeeld de mbo-opleiding Friesland College, de Gezondheidsboulevard met diverse diensten, de sportaccommodaties en niet te vergeten het Abe Lenstra Stadion met een volstrekt eigen uitstraling, zou een kantoor binnen Sportstad tal van mogelijkheden bieden. Bovendien zou samenwerking op diverse fronten zorgen voor synergie, zo was de algehele opinie.

Heerenveen heeft echter vooral een lokale- en klein-regionale kantorenmarkt. Diverse makelaars, adviesbureaus, verzekerings- en assurantiebureaus zijn in Heerenveen gevestigd. In de afgelopen jaren is er met de komst van een verscheidenheid aan bedrijven en instellingen ook duidelijk sprake van een nieuwe ontwikkeling. Steeds vaker wordt Heerenveen gekozen als centrale vestigingsplaats, bijvoorbeeld in verband met de fusie van een aantal verschillende vestigingen in de provincie of in Noord-Nederland.

In het stadiongebied (rondom het Abe Lenstra Stadion, ook wel aangeduid als Sportstad Heerenveen) is zoals gezegd door de jaren heen circa 35.000 m² kantoorruimte gerealiseerd. De totale ontwikkeling van Sportstad Heerenveen omvatte totaal circa 60.000 m² kantoorruimte. Vele panden zijn met succes gerealiseerd en in gebruik genomen.

Het huurprijs niveau varieert in Heerenveen van circa € 85,- p/m² per jaar tot maximaal € 150,- per m² per jaar. Dit betreft reguliere kantoren in het centrum van Heerenveen. Kleine monumentale kantoren kunnen voor een wat hogere prijs per m² worden verhuurd.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

Referenties betreffen kantoorruimtes in Heerenveen welke redelijkerwijs te vergelijken zijn met het getaxeerde en recente verhuurd zijn. Verschillen zitten voornamelijk in bouwjaar oppervlakte en ligging.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m ² of stuk
18-10-2023	Herenwal 36	HEERENVEEN	Kantoor	435	€ 54.000	€ 124
2-10-2023	Burgemeester Kuperusplein 33	HEERENVEEN	Kantoor	101	€ 11.400	€ 113

2-7-2023	K R Poststraat 80	HEERENVEEN	Kantoor	275	€ 30.000	€ 109
29-11-2022	K R Poststraat 90	HEERENVEEN	Kantoor	230	€ 25.990	€ 113
27-9-2022	Minckelersstate 3	HEERENVEEN	Kantoor	398	€ 46.168	€ 116

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

1 - Referentie Type: huurtransactie | K R Poststraat 80 - 8441 ER HEERENVEEN

Transactiedatum:	02-07-2023	Huuropbrengrst per jaar:	€ 30.000
Straat:	K R Poststraat 80	Huuropbrengrst per jaar m²:	€ 109,09
Plaats:	HEERENVEEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Energielabel:	A
Totaal m² of stuks:	275		
Bron:	NVM		



2 - Referentie Type: huurtransactie | Burgemeester Kuperusplein 33 - 8442 CK HEERENVEEN

Transactiedatum:	02-10-2023	Huuropbrengrst per jaar:	€ 11.400
Straat:	Burgemeester Kuperusplein 33	Huuropbrengrst per jaar m²:	€ 112,87
Plaats:	HEERENVEEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Energielabel:	- / Geen
Totaal m² of stuks:	101		
Bron:	NVM		



3 - Referentie Type: huurtransactie | Herenwal 36 - 8441 BA HEERENVEEN

Transactiedatum:	18-10-2023	Huuropbrengrst per jaar:	€ 54.000
Straat:	Herenwal 36	Huuropbrengrst per jaar m²:	€ 124,14
Plaats:	HEERENVEEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Energielabel:	A++
Totaal m² of stuks:	435		
Bron:	NVM		



4 - Referentie Type: huurtransactie | Minckelersstate 3 - 8442 PL HEERENVEEN

Transactiedatum:	27-09-2022	Huuropbrengrst per jaar:	€ 46.168
Straat:	Minckelersstate 3	Huuropbrengrst per jaar m²:	€ 116,00
Plaats:	HEERENVEEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Energielabel:	C
Totaal m² of stuks:	398		
Bron:	NVM		



5 - Referentie Type: huurtransactie | K R Poststraat 90 - 8441 ER HEERENVEEN

Transactiedatum:	29-11-2022	Huuropbrengrst per jaar:	€ 25.990
Straat:	K R Poststraat 90	Huuropbrengrst per jaar m²:	€ 113,00
Plaats:	HEERENVEEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Energielabel:	A
Totaal m² of stuks:	230		
Bron:	NVM		



Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Kantoor	Begane grond	327	297	€ 105,00	€ 31.185	50,9 %
	Eerste verdieping	292	265	€ 100,00	€ 26.500	43,2 %
	Subtotaal of gemiddelde	618	562	€ 102,64	€ 57.685	94,1 %
Totaal		618	562		€ 57.685	94,1 %

Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeren buiten	Parkeerplaats	6	€ 600,00	€ 3.600	5,9 %
	Subtotaal of gemiddelde	6	€ 600,00	€ 3.600	5,9 %
Totaal		6		€ 3.600	5,9 %

Totaal overzicht ruimte types

Overzicht ruimtetypes				€ 57.685	94,1 %
Overzicht andere ruimtetypes				€ 3.600	5,9 %
Totalen				€ 61.285	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

De gehanteerde markthuur vindt aansluiting bij thans gangbare huurprijzen van soortgelijke ruimten. De referenties geven een huurprijs aan die tussen de € 85,- en € 124,- per m2 per jaar zit. Daar valt het getaxeerde binnen. De huurwaarde per m2 van de kantoorruimte is op basis van de referenties en de analyse daaruit bepaald op € 103,- per m2 . Er wordt rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie van de huurprijs.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Referenties betreffen kantoorruimtes in Heerenveen welke redelijkerwijs te vergelijken zijn met het getaxeerde en recente verkocht zijn. Verschillen zitten voornamelijk in bouwjaar oppervlakte en ligging.

Kooppreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
11-10-2023	Voltahof 8	JOURE	Kantoor	250	-	€ 275.000	€ 1.100,00
11-8-2022	Gemeenteplein 1	HEERENVEEN	Kantoor	484	-	€ 385.000	€ 795,45
15-5-2022	Minckelersstate 1	HEERENVEEN	Kantoor	204	-	€ 277.500	€ 1.360,29
24-4-2022	Abe Lenstra boulevard 62	HEERENVEEN	Kantoor	425	-	€ 677.500	€ 1.594,12

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

Referentie type: koop | Adres: Voltahof 8 - 8501 XP JOURE

Transactiedatum:	11-10-2023	Koopsom kk:	€ 275.000
Adres:	Voltahof 8	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.100,00
Plaats:	JOURE	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Kantoor	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	250	Energie label:	A
Bron:	NVM		



Referentie type: koop | Adres: Gemeenteplein 1 - 8442 MA HEERENVEEN

Transactiedatum:	11-08-2022	Koopsom kk:	€ 385.000
Adres:	Gemeenteplein 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 795,45
Plaats:	HEERENVEEN	Perceeloppervlak:	0
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Slechter
VVO (m ²) / stuks:	484	Eigendom:	
Bron:	NVM	Energie label:	A+



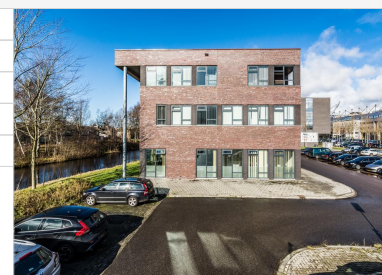
Referentie type: koop | Adres: Minckelersstate 1 - 8442 PL HEERENVEEN

Transactiedatum:	15-05-2022	Koopsom kk:	€ 277.500
Adres:	Minckelersstate 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.360,29
Plaats:	HEERENVEEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	204	Energie label:	C
Bron:	NVM		



Referentie type: koop | Adres: Abe Lenstra boulevard 62 - 8448 JB HEERENVEEN

Transactiedatum:	24-04-2022	Koopsom kk:	€ 677.500
Adres:	Abe Lenstra boulevard 62	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.594,12
Plaats:	HEERENVEEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	425	Energie label:	A++
Bron:	NVM		



Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	8,50 %
NAR vrij op naam	7,00 %
Exit yield	8,50 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	8,98 %
BAR markt/herz. huur kk	8,98 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Taxateur heeft de yield van 7% van het onderhavige kantoorpand als volgt opgebouwd:

Opbouw yield kan theoretisch worden opgebouwd door een risicovrij rendement vermeerderd met een risico-opslag en een kostenpremie. Het risico vrij rendement betreft het nominaal rendement hetgeen gespecificeerd kan worden naar inflatie en reële rente. Hiervoor wordt doorgaans aansluiting gezocht bij het effectief rendement van de jongste 10-jarige staatslening. Hierbij een opbouw van de risico-opslag. De risico-opslag is hierbij opgebouwd naar 3 risico-opslagen voor onroerend goed algemeen, soort onroerend goed en object specifiek (gebruikers)

Opbouw yield: rente 2.5% 10 jaar staatsobligaties

risico opslag onroerend goed algemeen 2%

risico opslag soort onroerend goed 1%

risico opslag object specifiek (gebruikers en locatie) 1,5%.

De bandbreedte van de koopsommen per vierkante meter van de vermelde referenties is gelegen tussen de circa € 800,- per m² en € 1.600,- per m² VVO. De gehanteerde marktwaarde per vierkante meter voor onderhavige bedrijfspand bedraagt circa € 1.200,- per m² VVO en ligt daarmee binnen de bandbreedte.

Opbouw disconteringsvoet: 2.5% Risicovrije obligatierente genomen bij een looptijd van 10 jaar

Risico-opslag vastgoedcategorie kantoren + 2,0%

Locatie specifieke opslagen 1,75%

Toegankelijkheid ++

Voorzieningenniveau, ++

Locatie potentieel, +

Uitstraling van de locatie en ++

Positie van het object in de omgeving. ++

Object specifieke opslagen 2,0%

Inhoud van het object +

Kwaliteit huurder ++

Looptijd contract. +

Disconteringsvoet 8,25%

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Geen correcties van toepassing.

Bijzondere waardecomponenten

Geen bijzondere waardecomponenten.

I

DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object		
Object wordt gebruikt als kantoor		: Ja
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag		: Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar		: Nee
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik		: Nee
Ecologische voorzieningen		: Nee
Verbruik gas, water en energie		: Onbekend

Licht en ventilatie		
Gebruikers kunnen ramen openen		: Ja
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen		: Ja
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen		: Ja
Overwegend LED verlichting		: Ja
Overwegend lichaamsdetectie		: Ja
Hergebruik water		: Nee

Warmte opwekking	
Gasketel	

Verwarmingsafgifte	
Radiatoren	

Warm water	Luchtbehandeling
CV combi ketel	Airconditioning
Electrische boiler	Mechanische ventilatie

Isolatie	
Dak	: 30 mm (Rc 0,86)
Gevels	: 10 mm (Rc 0,43)
Vloer	: 30 mm (Rc 0,86)
Glas	:

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Nee	
Overig	: Geen	

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw					
Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur
hybride	Warmtepomp	1	€ 25.000	€ 25.000	
	Hoogrendementsbeglazing	1	€ 5.600	€ 5.600	
	Gevelisolatie	1	€ 9.000	€ 9.000	
	LED verlichting	1	€ 19.000	€ 19.000	
	Zonnecellen of PV cellen	1	€ 18.000	€ 18.000	
	Dakisolatie	1	€ 24.000	€ 24.000	
Totaal				€ 100.600	

Investerings	
Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:	€ 100.600

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

De voorgestelde maatregelen komen van Rabo Duurzaam vastgoed en geven een indicatie aan van de mogelijkheden om te gaan verduurzamen naar label A.

Toekomstbestendigheid object

Er zijn tenzij anders vermeld relatief weinig voorzieningen/maatregelen getroffen met betrekking tot duurzaamheid.

Energielabel:**C****Onbekend****BREEAM:****Unclassified****Uitleg energielabel**

Het energielabel voor een gebouw is opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties.

De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

Verwacht energielabel na investeringen:**A****Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering**

Verduurzaming zorgt voor lagere energielasten en is daarom interessant voor de exploitatie van het gebouw. daarnaast is het ook maatschappelijk wenselijk om te gaan verduurzamen.

J Tot slot**Tot slot**

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudigweg onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wilt uitvoeren.

K ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstellen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstellen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/ of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 In de waardering is ervan uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan ervan uit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

L WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES**Basis van de waarde**

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ-huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Marktwaaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiele objecten)

VHE staat voor 'verhuurbare eenheid' en is een begrip dat voornamelijk financiers gebruiken. In het taxatierapport wordt de marktwaaarde per verhuurbare eenheid weergegeven. Echter, het gaat hierbij om een indicatieve marktwaaarde k.k. per verhuurbare eenheid en is slechts een opdeling voor interne administratieve doeleinden (bijvoorbeeld: bij aflossingen uit tussentijdse verkoop). In de taxatie is de taxateur uitgegaan van de definitie van de marktwaaarde k.k. als zijnde één complex. Gerealiseerd dient te worden dat dit niet een som der delen betreft en dat een opsplitsing achteraf naar kleinere delen niet juist is. Deze indicatieve marktwaaarde k.k. per verhuurbare eenheid dient dus uitsluitend als indicatief gezien te worden en hieraan kunnen verder geen rechten worden ontleend door de opdrachtgever of derden. De gehanteerde methodiek betreft een wegingsmethodiek om het fictieve deel van een unit te bepalen in de totale marktwaaarde kosten koper van het complex: $(\text{markthuur unit} + \text{contracthuur unit}) / (\text{markthuur complex} + \text{contracthuur complex}) \times \text{de marktwaaarde k.k. van het complex}$.

WWS-punten

Het woningwaarderingssysteem (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een sociale huurwoning vast te stellen. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. Het WWS heeft drie puntensystemen, waaronder een puntensysteem voor zelfstandige woonruimte en één voor onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur). Aan de hand van het aantal punten wordt er een maximaal redelijke huur voor de woonruimte vastgesteld. Deze huur wordt ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de huur van de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Maximaal redelijke huur

De maximaal redelijke huur is de maximale huurprijs van de woonruimte dat op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS), dat een op punten gebaseerd systeem is, wordt vastgesteld. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. De maximaal redelijke huur wordt daarom ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is het oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkorting

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid

M BIJLAGEN OVERZICHT**Bijlagen**

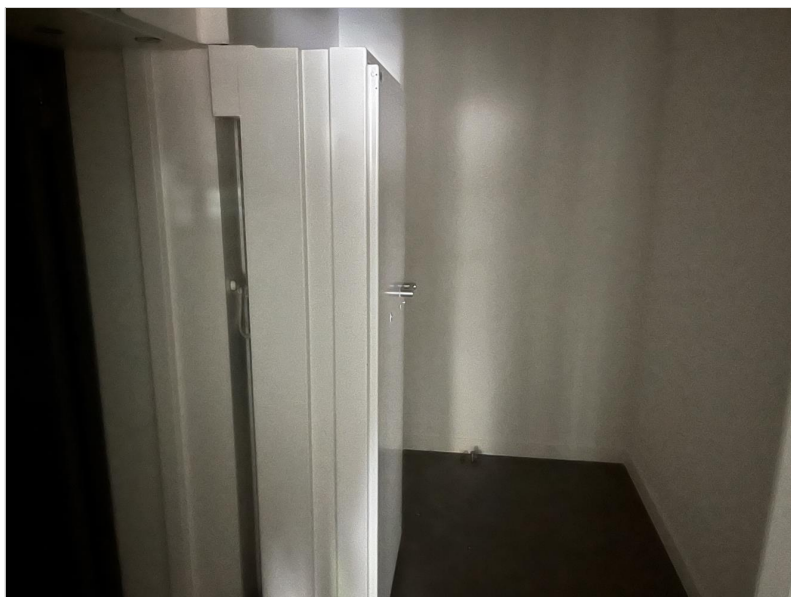
- Presentatie foto's;
- Referenties;
- Bijlagen rekenmodel en onderbouwing waarde;
- Kadastraal uittreksel, kadastrale kaart en akte van levering;
- Informatie BAG, bodemkwaliteit en bestemmingsplan.



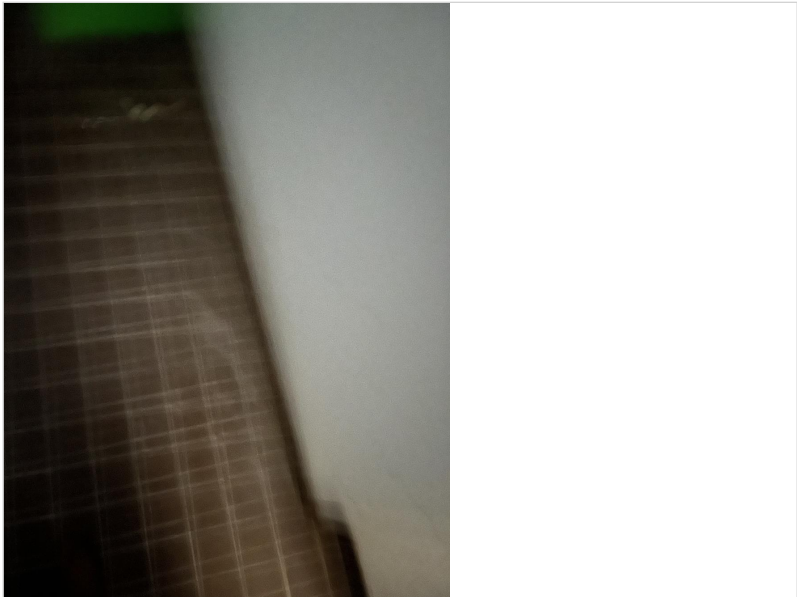
BIJLAGEN FOTO'S

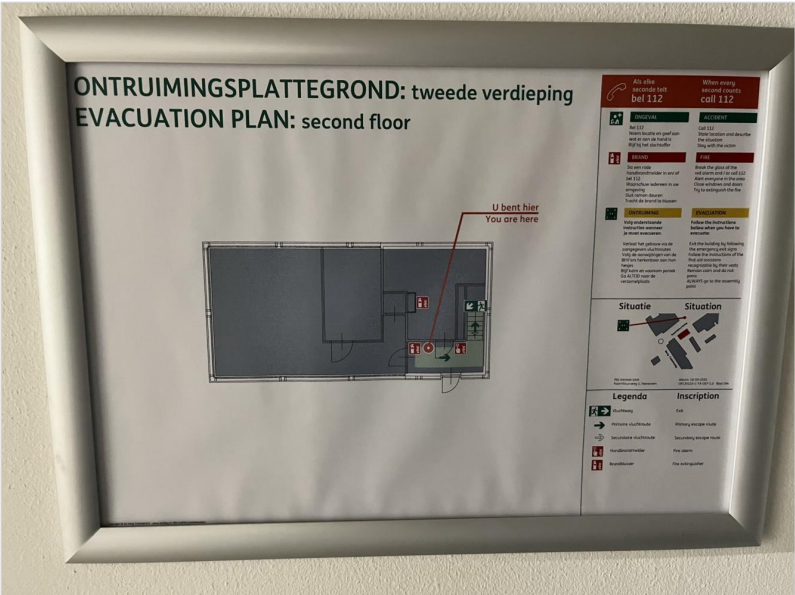


















BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 4

Referenties betreffen kantoorruimtes in Heerenveen welke redelijkerwijs te vergelijken zijn met het getaxeerde en recente verkocht zijn. Verschillen zitten voornamelijk in bouwjaar oppervlakte en ligging.

Referentie type: **koop** | Adres: **Voltahof 8 - 8501 XP JOURE**

Transactiedatum:	11-10-2023	Koopsom kk:	€ 275.000
Adres:	Voltahof 8	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.100,00
Plaats:	JOURE	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Kantoor	Energie label:	A
VVO (m ²) / stuks:	250		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Nette kantoorruimte in Joure, mindere locatie, iets beter object. minder courant, courantheid en locatie wegen wat zwaarder dan het object, hierdoor een wat minder goed object.

Referentie type: **koop** | Adres: **Gemeenteplein 1 - 8442 MA HEERENVEEN**

Transactiedatum:	11-08-2022	Koopsom kk:	€ 385.000
Adres:	Gemeenteplein 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 795,45
Plaats:	HEERENVEEN	Perceeloppervlak:	0
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Slechter
VVO (m ²) / stuks:	484	Energie label:	A+
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Kantoorruimte in het centrum van Heerenveen, minder goed met de auto te bereiken. Mindere kantoorlocatie, object is iets beter maar minder courant en daardoor een slechter object dan het getaxeerde.

Referentie type: **koop** | Adres: **Minckelersstate 1 - 8442 PL HEERENVEEN**

Transactiedatum:	15-05-2022	Koopsom kk:	€ 277.500
Adres:	Minckelersstate 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.360,29
Plaats:	HEERENVEEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Energie label:	C
VVO (m ²) / stuks:	204		
Bron:	NVM		

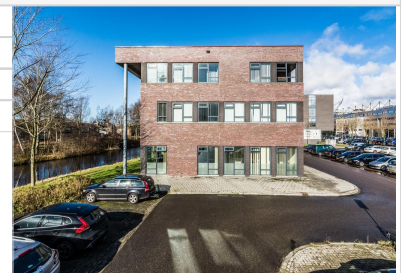


Toelichting op deze referentie

Voormalige praktijkruimte in het centrum van Heerenveen, Gerenoveerd en functioneel te gebruiken, Locatie is minder maar object is beter. Beter dan getaxeerde.

Referentie type: **koop** | Adres: **Abe Lenstra boulevard 62 - 8448 JB HEERENVEEN**

Transactiedatum:	24-04-2022	Koopsom kk:	€ 677.500
Adres:	Abe Lenstra boulevard 62	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.594,12
Plaats:	HEERENVEEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Energie label:	A++
VVO (m ²) / stuks:	425		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Moderne en functionele kantoorruimte in Heerenveen op goede kantoorlocatie nabij het Abe Lenstrastadion.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5

Referenties betreffen kantoorruimtes in Heerenveen welke redelijkerwijs te vergelijken zijn met het getaxeerde en recente verhuurd zijn. Verschillen zitten voornamelijk in bouwjaar oppervlakte en ligging.

Referentie type: **huurtransactie** | K R Poststraat 90 - 8441 ER HEERENVEEN

Transactiedatum:	29-11-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 25.990
Straat:	K R Poststraat 90	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	HEERENVEEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 113,00
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	230	Energie label:	A
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Moderne en goede kantoorruimte, functioneler en goede locatie, beter dan getaxeerde.

Referentie type: **huurtransactie** | Minckelersstate 3 - 8442 PL HEERENVEEN

Transactiedatum:	27-09-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 46.168
Straat:	Minckelersstate 3	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	HEERENVEEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 116,00
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	398	Energie label:	C
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Voormalige praktijkruimte in het centrum van Heerenveen, Gerenoveerd en functioneel te gebruiken, Locatie is minder maar object is beter. Beter dan getaxeerde.

Referentie type: **huurtransactie** | K R Poststraat 80 - 8441 ER HEERENVEEN

Transactiedatum:	02-07-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 30.000
Straat:	K R Poststraat 80	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	HEERENVEEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 109,09
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	275	Energie label:	A
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Moderne en goede kantoorruimte, functioneler en goede locatie, beter dan getaxeerde.

Referentie type: **huurtransactie** | Burgemeester Kuperusplein 33 - 8442 CK HEERENVEEN

Transactiedatum:	02-10-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 11.400
Straat:	Burgemeester Kuperusplein 33	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	HEERENVEEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 112,87
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	101	Energie label:	- / Geen
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Bron=NVM Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=9-10-2023, TxPrijs=950, TxConditie=verhuurd per maand, TxOppervlakte=101, TxPerceelOppervlakte=0, Hoofd functie=kantoorruimte, Huurprijs=1150, HuurConditie=per maand, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=101, AantalParkeerplaatsenOverdekt=0, AantalParkeerplaatsenNietOverdekt=0

Referentie type: **huurtransactie** | Herenwal 36 - 8441 BA HEERENVEEN

Transactiedatum:	18-10-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 54.000
Straat:	Herenwal 36	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	HEERENVEEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 124,14
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	435	Energie label:	A++
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Kantoorruimte op goede kantoorlocatie, gemoderniseerd, object is iets beter, locatie is iets minder., courantheid is goed te noemen. Label A++



Hoekstra Bedrijfsmakelaars
Willemskade 9 | Leeuwarden
Email: j.schoonhoven@hoekstrabedrijfsmakelaars.nl | Tel: 058-2337337

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	75257740
Complex:	Koornbeursweg 1 te Heerenveen
Adres:	Koornbeursweg 1, 8442 DJ Heerenveen
Eigenaar:	B.V. Maatschappij Van Onroerende Goederen Het Middenstandshuis
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	943 m²
Energielabel:	C

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1974
Meest recent renovatie jaar:	2010
Monument:	Nee
Totaal BVO:	618 m²
VVO (m²):	562 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,10
Parkeerplaatsen buiten:	6
Parkeerratio:	1:94

Waardering

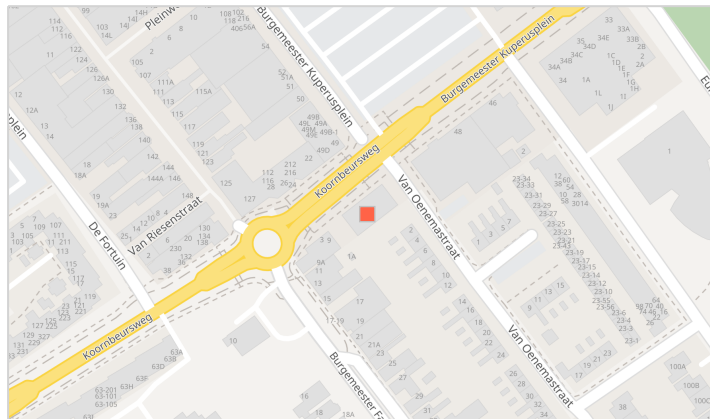
Opdrachtgever:	Gemeente Heerenveen
Contactpersoon:	de heer J. Westrik
Doel taxatie:	Aankoop
Taxateur:	J. Schoonhoven RT REV
Waardepeildatum:	dinsdag 14 november 2023
Marktwaaarde per m²:	€ 1.214

Het object is per 14-11-2023 getaxeerd op:

EUR 680.000

Marktwaaarde kosten koper

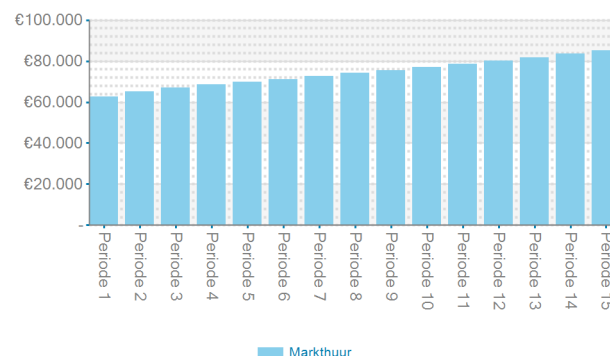
Locatie



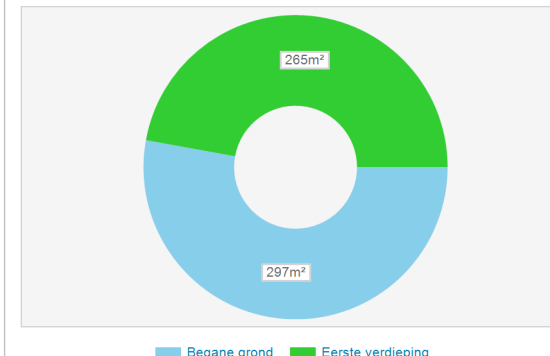
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 61.285
Theoretische huur:	€ 61.285
Netto markt/herz. huur:	€ 53.073
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	13,4 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	9,0 %

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	62.529	65.030	67.044	68.485	69.855	71.252	72.677	74.130	75.613	77.125	78.668	80.241	81.846	83.483	85.153
Bruto huurinkomsten	62.529	65.030	67.044	68.485	69.855	71.252	72.677	74.130	75.613	77.125	78.668	80.241	81.846	83.483	85.153
OZB	-2.335	-2.429	-2.504	-2.558	-2.609	-2.661	-2.714	-2.769	-2.824	-2.881	-2.938	-2.997	-3.057	-3.118	-3.180
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-371	-386	-398	-406	-414	-423	-431	-440	-448	-457	-467	-476	-485	-495	-505
Verzekering (incl. belasting)	-1.462	-1.535	-1.595	-1.638	-1.678	-1.720	-1.763	-1.807	-1.853	-1.899	-1.946	-1.995	-2.045	-2.096	-2.149
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-4.168	-4.350	-4.496	-4.602	-4.702	-4.804	-4.909	-5.016	-5.125	-5.237	-5.351	-5.468	-5.587	-5.709	-5.834
Onderhoud	-4.238	-4.450	-4.622	-4.747	-4.865	-4.987	-5.112	-5.240	-5.370	-5.505	-5.642	-5.783	-5.928	-6.076	-6.228
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-4.238	-4.450	-4.622	-4.747	-4.865	-4.987	-5.112	-5.240	-5.370	-5.505	-5.642	-5.783	-5.928	-6.076	-6.228
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	54.122	56.230	57.925	59.137	60.288	61.461	62.656	63.875	65.117	66.384	67.674	68.990	70.331	71.697	73.091
NCW Kasstromen	51.959	49.754	47.238	44.448	41.763	39.240	36.870	34.642	32.549	30.583	28.735	26.999	25.367	23.834	22.394

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 766.160
Marktwaarde KK	€ 689.303
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 690.000

Disconteringsvoet	8,50 %
NCW Kasstroom	€ 536.377

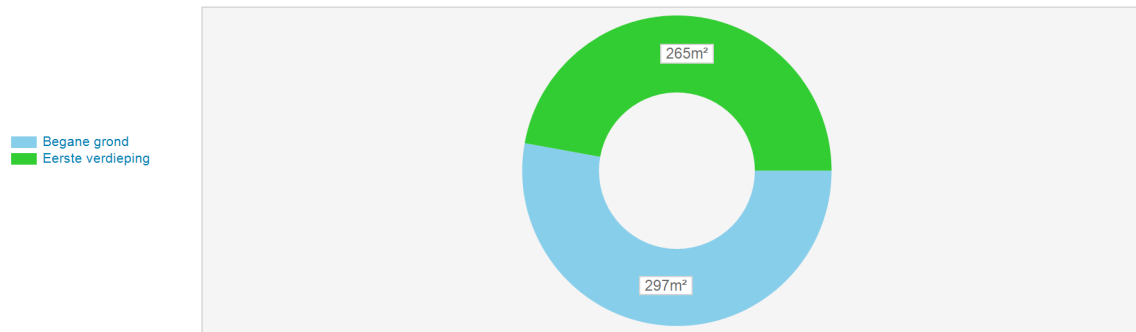
Exit Yield	8,50 %
NCW Eindwaarde	€ 229.783

Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	297	-	€ 105	51%	€ 31.185
Eerste verdieping	265	-	€ 100	43%	€ 26.500
Parkeerplaats	-	6	€ 600	6%	€ 3.600
Totaal	562	6		100%	€ 61.285

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 7,26	6,7%	€ 4.078
Onderhoud	€ 7,36	6,7%	€ 4.134
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 14,61	13,4%	€ 8.212
Netto huurwaarde			€ 53.073
NAR % von			7,00%
Marktwaaarde von voor correcties			€ 758.186

Contante waarde correcties	
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-
Marktwaaarde von	€ 758.186
Verwervingskosten	€ 76.057
Marktwaaarde kk	€ 682.129
Marktwaaarde kk afgerond	€ 680.000

RUIMTE TYPE VERDELING



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 61.285	€ 53.073	8,08%	7,00%	12,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 61.285				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,98%
IRR	8,67%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaaarde kk per m²	€ 1.214

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	8,50%

Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Heerenveen	B	2617		-	-	100,00%	
Totaal					-		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heerenveen B 2617
	Kadastrale objectidentificatie: 049120261770000
Locatie	Koornbeursweg 1 8442 DJ Heerenveen
	BAG identificatie: 0074010000365584
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	943 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	191331 - 552341
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3843/21 Leeuwarden
Naam gerechtigde	B.V.Maatschappij Van Onroerende Goederen Het Middenstandshuis
Adres	Bijlmerdreef 106 1102 CT AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
Vermeld in stukken	Hyp4 4960/95 Amsterdam
	Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 4373/33 Rijswijk
	Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 4206/58 Arnhem
	Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 3156/14 Haarlem
	Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 2937/39 Utrecht
	Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 2846/59 Utrecht
	Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Heerenveen B 2617

UW REFERENTIE

THH

GELEVERD OP

12-06-2023 - 10:26

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11155059751

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

09-06-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

09-06-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

[Hyp4 2033/36 Almelo](#)

Naamswijziging rechtspersoon



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heerenveen

B

2617

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juli 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

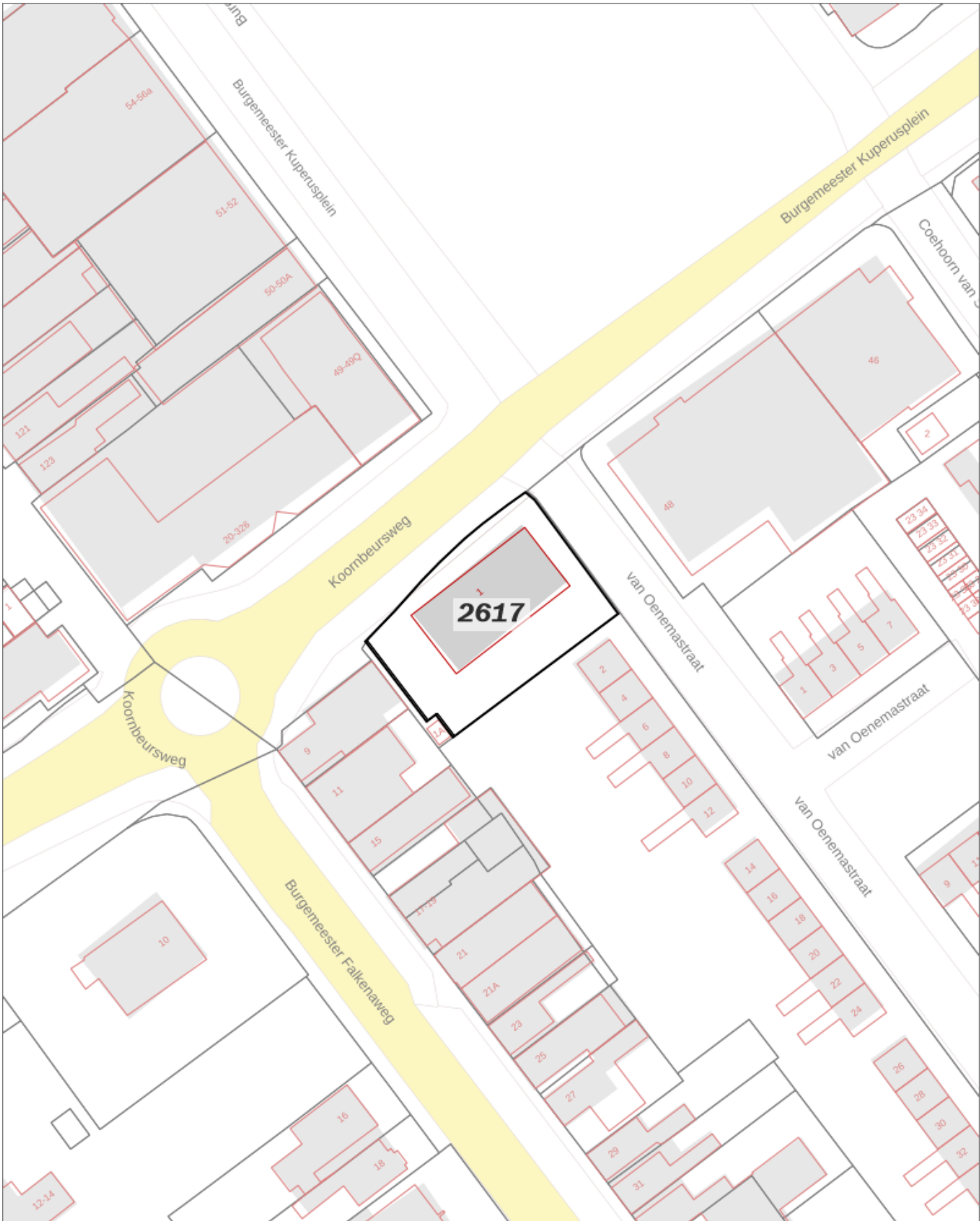
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

kadaster

Waarde op: 14-11-2023 | Uitvoerend taxateur: J. Schoonhoven RT REV

Printdatum: 01-12-2023 | Pagina 55



Heerenveen

BEWARING:

LEEUWARDEN

In bewaring genomen:

15 aug. 1974

3043

21

31.

Dagregister

Deel 305 Nr. 437

De hypotheekbewaarder,

-met-

zonder

vervolgblad

Aantekeningen:

Heden, de veertiende augustus negentienhonderd vier en zeventig, verschenen voor mij, Meester Wibo Herman de Boer, notaris ter standplaats de gemeente Heerenveen:

1. de heer Klaas Hempenius, technisch hoofdbtenaar bij gemeentewerken Heerenveen, wonende te Heerenveen, ten deze volgens zijn verklaring handelende - als ingevolge artikel 78 van de gemeentewet door de Burgemeester van Heerenveen aangewezen gemachtigde voor de vertegenwoordiging van de gemeente Heerenveen, blijkens diens beschikking van veertien november negentienhonderd drie en zeventig -, ter uitvoering van het besluit van de Raad der gemeente Heerenveen van twintig mei negentienhonderd vier en zeventig, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Friesland bij besluit van één juli daarna nummer 13227;
2. de heer Cornelis Albert Maat, notarisklerk, wonende te Heerenveen, ten deze volgens zijn verklaring handelende als schriftelijk lasthebber van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Maatschappij van Onroerende Goederen "Het Middenstandshuis", gevestigd te Amsterdam; blijkende van deze lastgeving uit één onderhandse akte van volmacht en lastgeving, welke na vooraf door de lasthebber in tegenwoordigheid van mij, notaris, te zijn voor echt erkend en ten blijke daarvan door hen te zijn getekend aan deze minuut is vastgehecht.

De comparant Hempenius verklaarde te hebben verkocht en hierbij in eigendom over te dragen aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Maatschappij van Onroerende Goederen "Het Middenstandshuis" voornoemd, voor wie de comparant sub 2 genoemd verklaarde te hebben gekocht en in eigendom aan te nemen:

Een perceel bouwterrein aan de Koornbeursweg te Heerenveen, kadastraal bekend gemeente Heerenveen sectie B nummer 1798 deels, zoals op het terrein kennelijk is aangeduid.

De comparanten verklaarden, dat de koopsom bedraagt tweehonderd tien duizend driehonderd vijf en zeventig gulden, berekend naar tweehonderd vijf en twintig gulden per centiare, welk bedrag volgens verklaring van de comparant Hempenius door de gemeente Heerenveen is ontvangen door storting op haar rekening bij de Amro-Bank te Heerenveen, en waarvoor bij deze aan de koopster kwijting wordt verleend.

De comparanten verklaarden voorts dat terzake de volgende bepalingen en bedingen zijn overeengekomen:

1. Het verkochte wordt overgedragen in de staat en toestand waarin het zich heden bevindt, vrij van hypotheken en beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden lusten en lasten en erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte.
- De verkoopster is tot geen enkele vrijwaring gehouden, behoudens die tot uitwinning, van de eigendom.
2. De aanvaarding in eigen genot en gebruik door de koopster kan terstond geschieden.
3. De gemeentelijke onroerend goed belasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van het gekochte geheven worden, zijn vanaf één januari negentienhonderd vijf en zeventig voor rekening van de koopster.
4. Over- of ondermaat zal geen aanleiding geven tot verrekening van de koopsom.
5. Het onderhoud van het gekochte is vanaf heden voor rekening van de koopster.
6. Alle kosten en rechten, vallende op deze overeenkomst van koop en verkoop, van de tenuitvoerlegging daarvan en van de levering, zijn voor rekening van

Heerenveen
B
1798-ged.

de koopster.

7. Elke vordering tot ontbinding dezer koopovereenkomst, daaronder begrepen die, gegrond op het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, wordt tussen partijen uitdrukkelijk uitgesloten. Overigens zullen op dit transport van toepassing zijn de bepalingen en bedingen, vervat in de artikelen 7 tot en met 16 der Algemene Voorwaarden voor de Verkoop van Bouwterreinen in exploitatie bij het Grondbedrijf der gemeente Heerenveen, voorzover betreft het uitbreidingsplan "De Akkers", vastgesteld door de Raad der gemeente bij besluit van vijftien november negentienhonderd vijf en zestig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Friesland bij besluit van acht en twintig januari negentienhonderd zes en zestig nummer 1310, welke bepalingen en bedingen zijn opgenomen in een koopakte, op acht en twintig december negentienhonderd zes en zestig voor notaris de Boer voornoemd verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leeuwarden op dertig december daarna in deel 3122 nummer 103, en welke bepalingen en bedingen, waarmede de koper verklaarde volkomen bekend te zijn, geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, luidende artikel 16 als volgt:

"Artikel 16:----

"Tenzij Burgemeester en Wethouders hebben toegestaan dat van het bepaalde in "dit artikel wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding van het verkochte "of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het "verkochte door anderen wordt verkregen, de voorwaarden in de artikelen 7 "tot en met 15 en die in dit artikel aan elke opvolgende eigenaar worden op- "gelegd, ten behoeve van de gemeente Heerenveen worden bedongen en aangenomen. "Bij niet-nakoming hiervan is degene, die verzuimt op te leggen, te bedingen "en aan te nemen, hoofdelijk een boete verschuldigd ten bate van de gemeente "Heerenveen van een door Burgemeester en Wethouders voor elk geval te bepalen "bedrag, doch ten hoogste van een bedrag gelijk aan het tweevoud van de koop- "som van het verkochte.

"Bedoelde boete zal moeten worden betaald binnen veertien dagen na daartoe "strekken aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, "dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist."

De comparanten verklaarden, dat terzake van deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd, aangezien het onroerend goed op één januari negentienhonderd negen en zestig geheel gereed en ongebruikt bij de gemeente Heerenveen in voorraad was en dat door deze geen teruggaaf van omzetbelasting werd gevraagd op grond van artikel 43 van de Wet Omzetbelasting 1968, en dat in deze voorts een beroep wordt gedaan op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter a der Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Tenslotte verklaarde de comparant sub 1 genoemd, dat de op de koopsom verschuldigde rente ad één duizend vijfhonderd zeven en zeventig gulden en één en tachtig cent (f.1.577,81) eveneens op voormelde wijze door de gemeente Heerenveen is ontvangen.

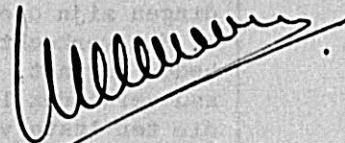
De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.

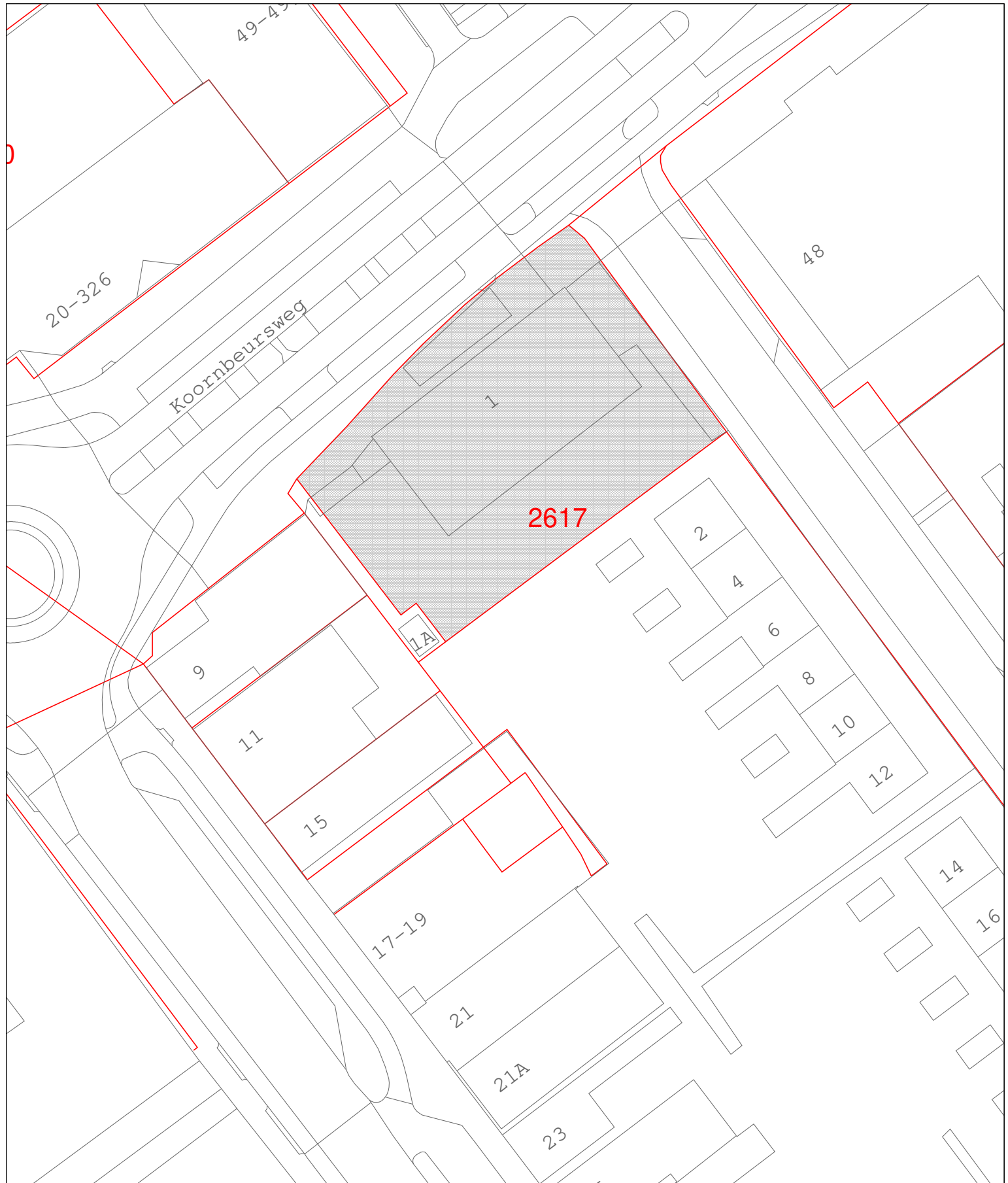
Waarvan akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Heerenveen op de datum in het hoofd dezer akte gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op de volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend. K. Hempenius; C.A. Maat; W.H. de Boer.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.
W.H. de Boer.

De ondergetekende, Meester Wibo Herman de Boer, notaris ter standplaats de gemeente Heerenveen, wonende te Heerenveen, verklaart dat bovenstaand afschrift van het ter overschrijving aangeboden stuk, eensluidend is met dat stuk.





		vestigen Wet voorkeursrechten gemeenten			Nummer: Koornbeursweg 1 Heere	
					Datum: 09-06-2023	
					Tekenaar: DE	
Oppervlakte:		9.43 are			Schaal: 1 : 500	
Lokatie:		Koornbeursweg 1, Heerenveen				
Kadastraal:		Heerenveen B 2617				
Voor akkoord:		Paraaf:		Datum:		



Koornbeursweg 1, 8442DJ Heerenveen



Samenvatting

Adres Koornbeursweg 1, Heerenveen 8442DJ Heerenveen	Gebruiksdoel Kantoorfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1974
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 582 m²	Gemeente Heerenveen

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0074100000344008	Oorspronkelijk bouwjaar 1974	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject		
Identificatienummer 0074010000365584	Gebruiksdoel Kantoorfunctie	Oppervlakte 582 m²
Status Verblijfsobject in gebruik		



Nummeraanduiding

Identificatienummer	Postcode
0074200000365583	8442DJ
Status	Huisnummer
Naamgeving uitgegeven	1

Openbare ruimte

Identificatienummer	Naam	Status
0074300000331129	Koornbeursweg	Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer	Naam	Status
3523	Heerenveen	Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer	Naam
0074	Heerenveen

Details en historie

Pand
<u>Versie 1 05-07-1977</u>
Status
Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar
1974
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
05-07-1977
Einde geldigheid
04-11-2014
Tijdstip registratie LV
01-10-2010
Documentdatum
05-07-1977
Documentnummer
B.012475

<u>Versie 2 04-11-2014</u>
Status
Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar
1974

**Geconstateerd**

Nee

Begin geldigheid

04-11-2014

Einde geldigheid**Tijdstip registratie LV**

04-11-2014

Documentdatum

04-11-2014

Documentnummer

14.3000255

Verblijfsobject**Versie 1 05-07-1977****Status**

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Kantoorfunctie

Oppervlakte

598 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

05-07-1977

Einde geldigheid

24-09-2013

Tijdstip registratie LV

01-10-2010

Documentdatum

05-07-1977

Documentnummer

B.012475

Versie 2 24-09-2013**Status**

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Kantoorfunctie

Oppervlakte

582 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

24-09-2013

Einde geldigheid**Tijdstip registratie LV**

24-09-2013

Documentdatum

24-09-2013

Documentnummer

13.3005728

Nummeraanduiding



Versie 1 01-12-2009

Status

Naamgeving uitgegeven

Postcode

8442DJ

Huisnummer

1

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

01-12-2009

Einde geldigheid

Tijdstip registratie LV

01-10-2010

Documentdatum

01-12-2009

Documentnummer

09.2000535

Openbare ruimte

Versie 1 01-12-2009

Status

Naamgeving uitgegeven

Naam

Koornbeursweg

Verkorte schrijfwijze

Koornbeursweg

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

01-12-2009

Einde geldigheid

01-01-2014

Tijdstip registratie LV

01-10-2010

Documentdatum

01-12-2009

Documentnummer

92000536

Versie 2 01-01-2014

Status

Naamgeving uitgegeven

Naam

Koornbeursweg

Verkorte schrijfwijze



Koornbeursweg

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

01-01-2014

Einde geldigheid

Tijdstip registratie LV

03-01-2014

Documentdatum

01-01-2014

Documentnummer

14.3000002

Woonplaats

Versie 1 01-01-2014

Naam

Heerenveen

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 2 01-01-2014

Naam

Heerenveen

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 3 01-01-2014

Naam

Heerenveen

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 4 01-01-2014

Naam

Heerenveen

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 5 01-01-2014

Naam

Heerenveen

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 6 01-01-2014

Naam

Heerenveen



Status
Woonplaats aangewezen

Versie 7 01-01-2014

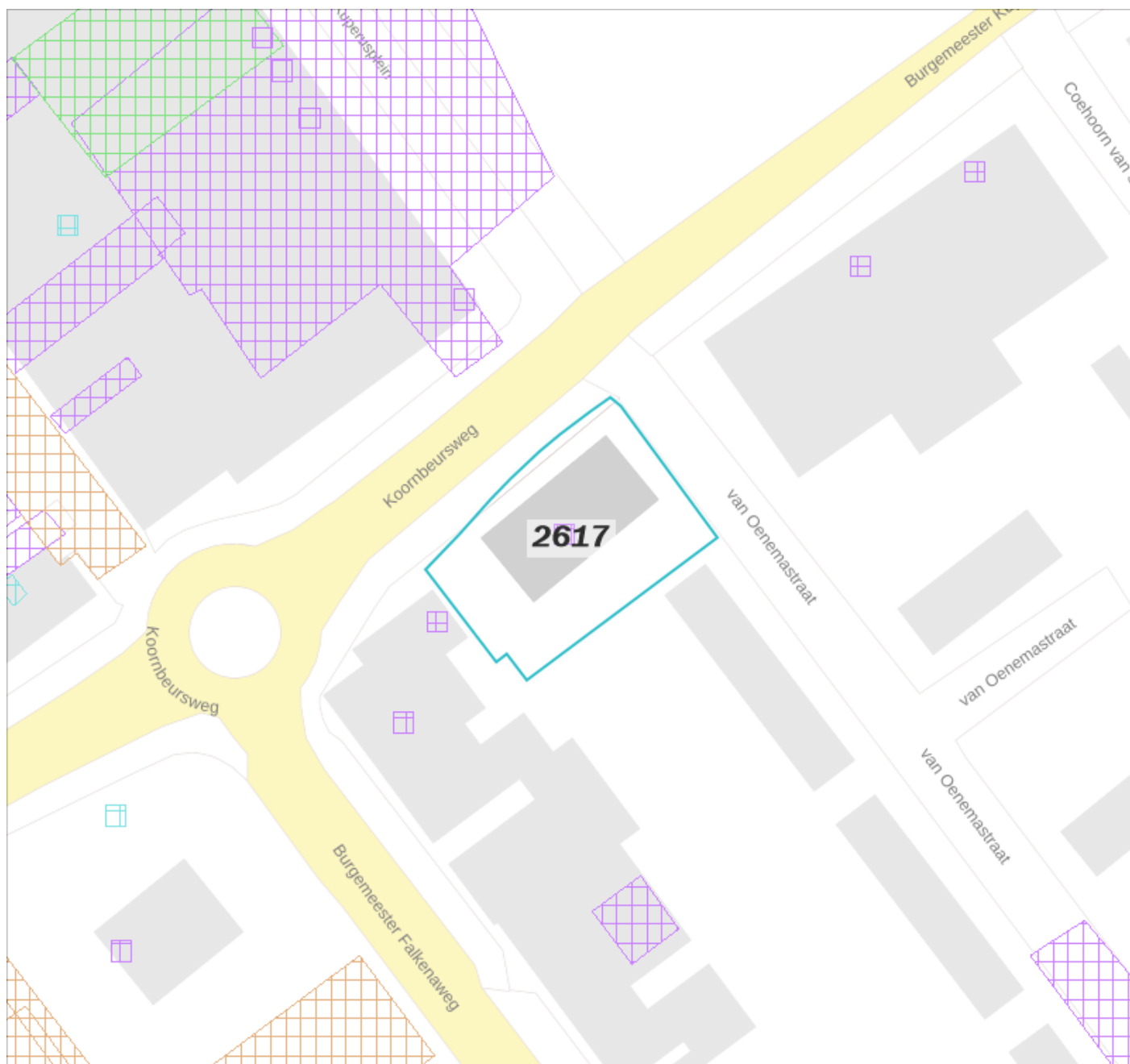
Naam
Heerenveen

Status
Woonplaats aangewezen

Versie 8 01-01-2014

Naam
Heerenveen

Status
Woonplaats aangewezen



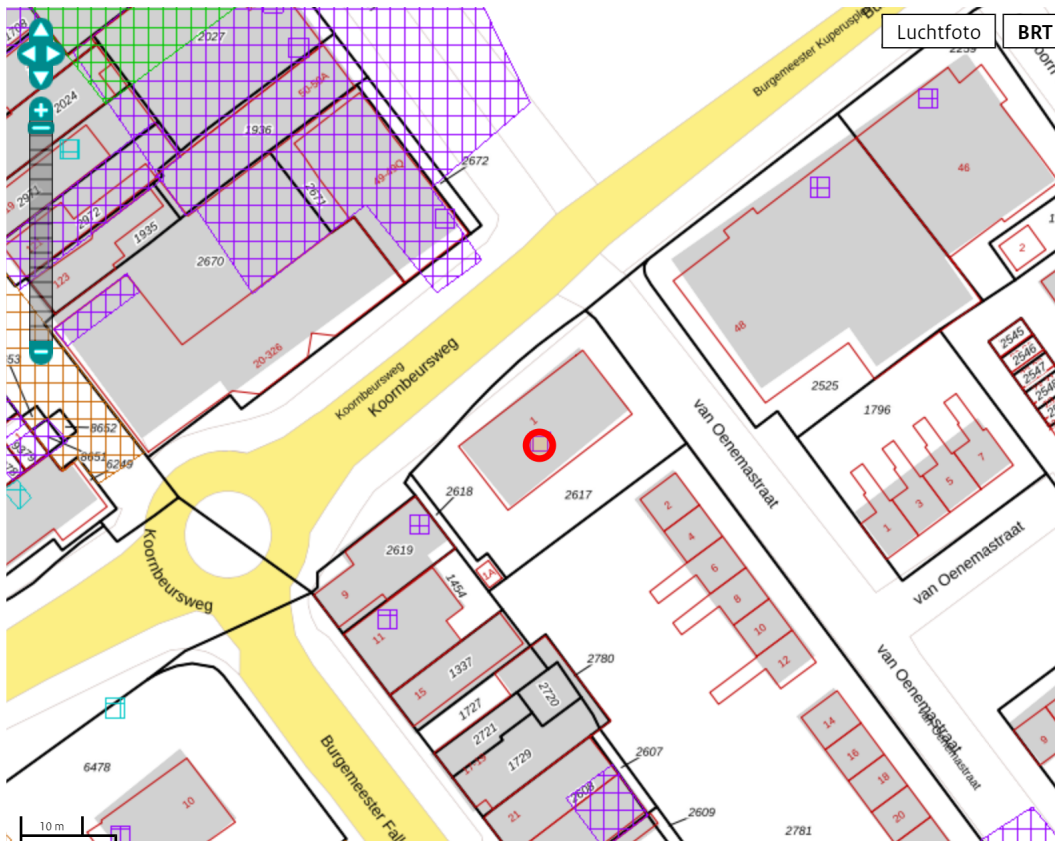
	Gegevens aanwezig, status onbekend
	Saneringsactiviteit
	Voldoende onderzocht/gesaneerd
	Onderzoek uitvoeren
	Historie bekend
	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit



Rapport Bodemloket

FR007401881 HEER, Koornbeursweg 1!a

Datum: 18-7-2023



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

RapportFR007401881 HEER, Koornbeursweg 1!a

Inhoud

- 1 Algemeen
 - 1.1 Administratieve gegevens
 - 1.2 Statusinformatie
 - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
 - 1.4 Onderzoeksrapporten
 - 1.5 Besluiten
 - 1.6 Saneringsinformatie
 - 1.7 Contactgegevens

- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	HEER, Koornbeursweg 1!a
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	FR007401881
Locatiecode gemeentelijk BIS:	A0074027286
Adres:	Koornbeursweg 1 8442DJ Heerenveen
Gegevensbeheerder:	Heerenveen
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.	

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	voldoende onderzocht.
Omschrijving:	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
onbekend (999999)	1998	onbekend
onbekend (999999)	1988	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
------	--------	--------	-------

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Gemeente Heerenveen
Tel: 0513-617617

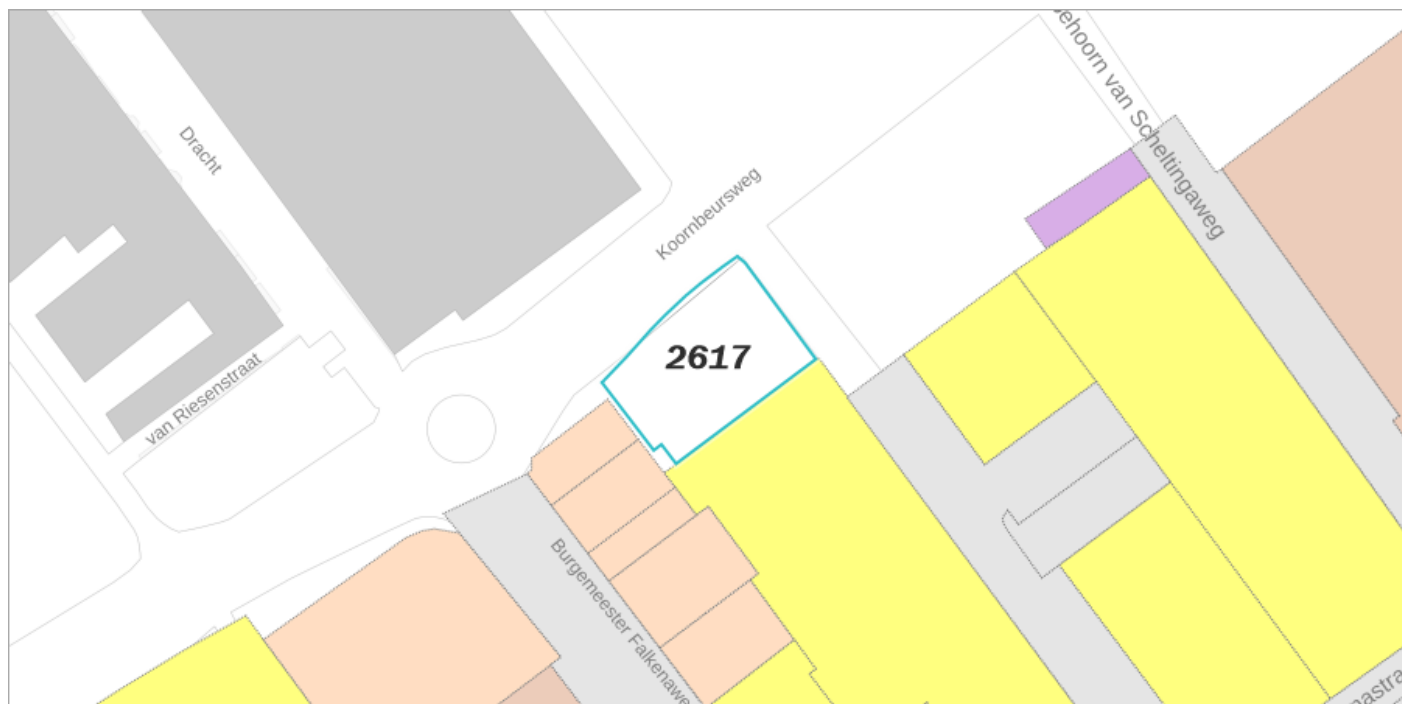
2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staan hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.



Enkelbestemming

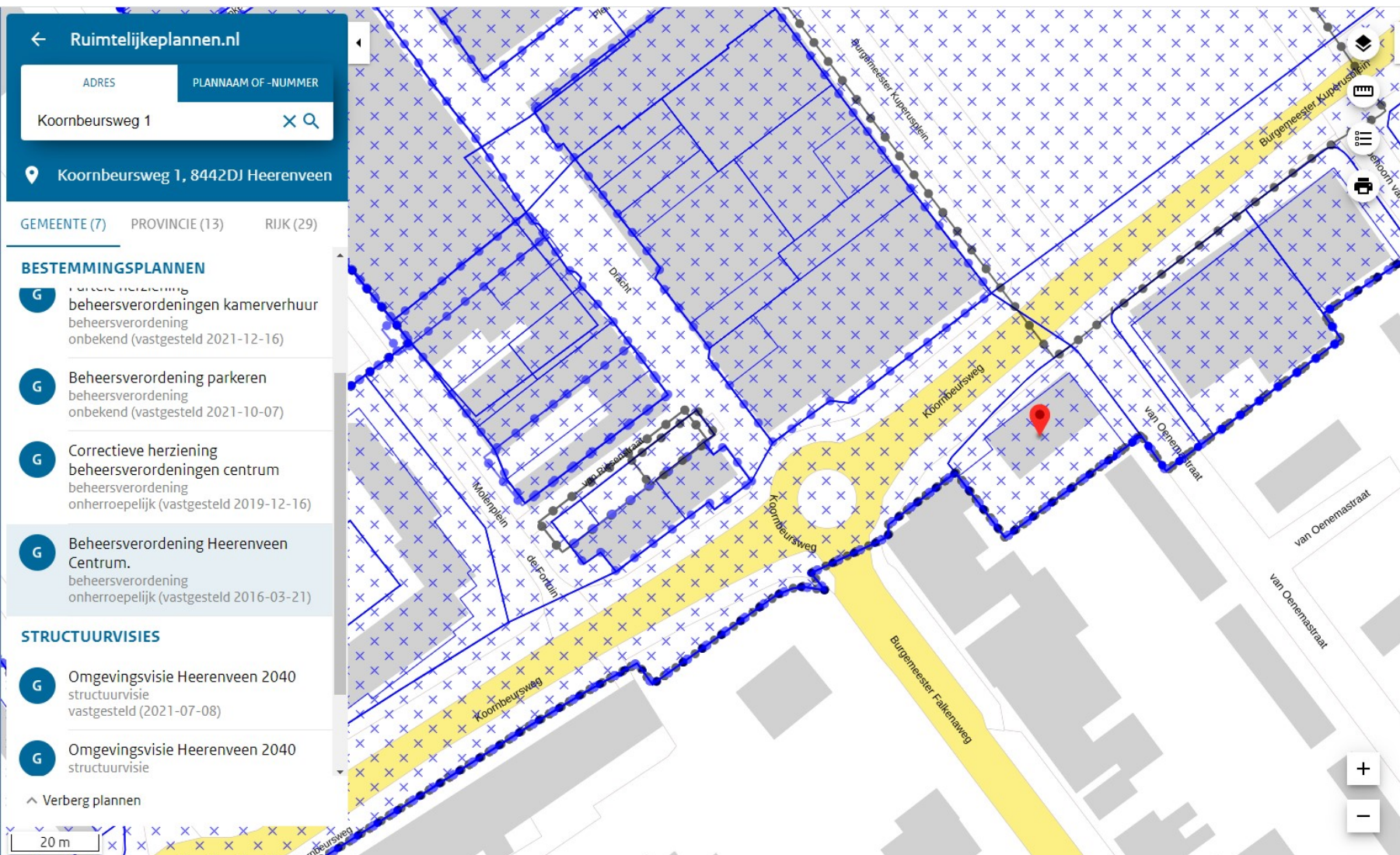
	agrarisch		kantoor
	agrarisch met waarden		maatschappelijk
	bedrijf		natuur
	bedrijventerrein		recreatie
	bos		sport
	centrum		tuin
	cultuur en ontspanning		verkeer
	detailhandel		ontspanning en vermaak
	dienstverlening		water
	gemengd		wonen
	groen		woongebied
	horeca		overig
	infrastructuur		

Dubbelbestemming

	aanvliegroute
	archeologische/cultuurhistorische waarde
	beschermd dorps-/stadsgezicht
	geluidszone
	leiding
	militaire voorzieningen
	molenbiotop
	straalpad
	waarde
	waterkering
	waterstaat
	waterstaatsdoeleinden, waterstaat

Enkelbestemming

Voor dit perceel zijn de volgende enkelbestemmingsplannen gevonden:



Beheersverordening Heerenveen Centrum.
gemeente Heerenveen
beheersverordening
onherroepelijk (vastgesteld 2016-03-21)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

 191325,552350

Waarde-Archeologie 2

Gemengd

bouwvlak klasse J

bebouwingspercentage 80%

3.9 Bestaand gebruik besluitvlak 'Gemengd'

Onder bestaand gebruik zoals bedoeld in [lid 3.1, sub a](#), jo. [artikel 1, sub 15](#), wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en [bouwwerken](#) ter plaatse van het besluitvlak 'Gemengd' voor:

- a. [dienstverlenende bedrijven en instellingen](#);
- b. [maatschappelijke voorzieningen](#), uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- c. een cateringbedrijf, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'cateringbedrijf' en voorzover de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 35m²;
- d. [bedrijfswoningen](#), mits niet meer dan één bedrijfswoning per besluitvlak en uitsluitend op gronden ter plaatse van het besluitvlak 'bedrijfswoning';
- e. een [zend- en ontvangstinstallatie](#), uitsluitend op gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'zend/ontvangstinstallatie';
- f. een [benzineservicestation](#), uitsluitend op gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'bezineservicestation', met inbegrip van een verkooppunt waarvan de verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m²;
- g. een kinderdagverblijf, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';

met in ondergeschikte mate:

- h. nutsvoorzieningen;
- i. water;
- j. [groenvoorzieningen](#);

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;



Koornbeursweg 1
8442DJ Heerenveen

Samenvatting van uw gebouw

Bouwjaar	Oppervlakte	Functie	Elektriciteit	Gas	Energiekosten
1974	582 m²	Kantoor	24.578 kWh	9.737 m³	€ 18.315

Geregistreerd energielabel

C

Omschrijving Koornbeursweg 1, 8442DJ te Heerenveen

De Koornbeursweg 1 te Heerenveen heeft als bouwjaar 1974. Het gebouw heeft een Kantoorfunctie en heeft een oppervlakte van 582 m². De geschatte jaarlijkse energiekosten bedragen ca. € 18.315. Het gebouw heeft een geregistreerd C label.

Verdienen aan verduurzamen

	Jaarlijkse besparing	€ 18.000
	Investering	€ 122.000
	Terugverdientijd	6,8 jaren
	Jaarlijkse CO2 reductie	78% (22 ton)
	Jaarlijkse impact energieverbruik	↓ 6.296 kWh ↓ 9.737 m³

Verbetering van het energielabel

Gebaseerd op de geselecteerde maatregelen

C

→

A

Geregistreerd energielabel

Nieuw label

Verduurzamingsmaatregelen

Maatregel	Besparing	Investing	TVT	Verantwoordelijke	CO ₂ reductie	Impact energielabel
Hybride warmtepomp	€ 3.800	€ 26.000	6,8 jaren	Eigenaar	7 ton	
Gevelisolatie 	€ 3.900	€ 9.000	2,3 jaren	Eigenaar	6 ton	
Isolerende beglazing 	€ 500	€ 5.600	11,2 jaren	Eigenaar	806 kg	
TL LED verlichting 	€ 2.500	€ 19.000	7,6 jaren	Huurder	4 ton	
Zonnepanelen	€ 3.100	€ 18.000	5,8 jaren	Eigenaar	4 ton	
Dakisolatie	€ 1.900	€ 24.000	12,6 jaren	Eigenaar	3 ton	
LED verlichting ipv halogeen 	€ 190	€ 360	1,9 jaar	Huurder	132 kg	
LED verlichting ipv PL	€ 520	€ 5.000	9,6 jaren	Huurder	737 kg	
Aanwezigheidsdetectie verlichting	€ 280	€ 930	3,3 jaren	Huurder	406 kg	
Daglichtafhankelijke verlichting	€ 270	€ 1.700	6,3 jaren	Huurder	383 kg	
Vloerisolatie	€ 560	€ 8.100	14,5 jaren	Eigenaar	907 kg	
Energiemanagement en energiezorg 	€ 730	€ 1.300	1,8 jaar	Huurder	1 ton	
Thermostaat verwarming, laag instellen	€ 880	€ 320	5 maanden	Huurder	1 ton	
Optimaliseren klimaatinstallatie 	€ 530	€ 1.400	2,6 jaren	Eigenaar	832 kg	
Uitschakelen of verminderen bevochtiging	€ 240	€ 1.300	5,4 jaren	Huurder	337 kg	

 Erkende maatregel

Toelichting

Toelichting met meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

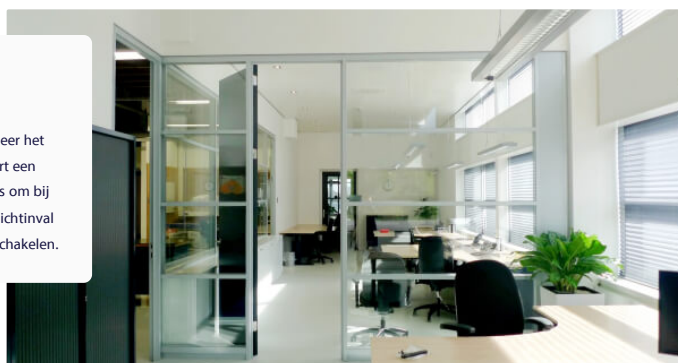


Aanwezigheidsdetectie verlichting

Door verlichtingsarmaturen te schakelen door middel van aanwezigheidsdetectie wordt het onnodig branden van de verlichting voorkomen. Het toepassen van een bewegingsmelder levert voornamelijk een besparing op wanneer deze worden toegepast in ruimten waarin de verlichting vaak onnodig langdurig brandt, denk hierbij bijvoorbeeld aan archieven, kelders, fietsenstallingen, toiletten en vergaderruimten.

Daglichtafhankelijke verlichting

Voor verlichte ruimtes met veel raampartijen en/of daklichten kunnen lichtgroepen afgeschakeld worden wanneer het buiten voldoende licht is. Het is ook mogelijk om bij kantoorgebouwen voor de armaturen langs de ramen apart een daglichtafhankelijke regeling te installeren. Voor deze maatregel is hoogfrequente verlichting nodig. De opzet is om bij ruimtes de verlichting langs het raam te schakelen via een daglichtsensor. Indien de verlichting aanstaat en de lichtinval door het raam een bepaald niveau bereikt, dan zal de daglichtsensor de lampen langs het raam dimmen of uitschakelen.



Zonnepanelen

Door het plaatsen van zonnepanelen wordt op een duurzame manier elektriciteit opgewekt, dit resulteert in een lagere energierekening. Zonnepanelen kunnen op vrijwel ieder gebouw geplaatst worden. In sommige gevallen is het nodig om de constructie te versterken voordat zonnepanelen geplaatst kunnen worden. De kosten voor het eventueel versterken variëren per situatie en zijn niet inbegrepen in de businesscase.

Energiemanagement en energiezorg

Vaak is de factuur van het energiebedrijf de enige informatiebron van het energieverbruik. Deze informatie wordt maximaal eens per maand beschikbaar gesteld. Het is hierdoor heel lastig om het energieverbruik van bepaalde activiteiten te analyseren. Energiemonitoring maakt het mogelijk om het energieverbruik nauwkeurig te analyseren en te vergelijken met vergelijkbare gebouwen.





Hybride warmtepomp

Een hybride warmtepomp is een warmtepomp die samenwerkt met een cv-ketel. Veelal wordt een bestaande cv-installatie uitgebreid met een warmtepomp. De hybride warmtepomp bestaat uit een binnen- en buitenunit, waarbij door de buitenunit van de hybride warmtepomp energie aan de buitenlucht onttrokken wordt. Het werkende deel van de warmtepomp brengt deze energie naar een hoger temperatuurniveau voor de warmte in een gebouw. Daarnaast zorgt de cv-ketel voor het warme water in de badkamer en keuken. De cv-ketel springt voor het verwarmen alleen bij wanneer het buiten erg koud is.

Isolerende beglazing

Enkel glas heeft een lage isolerende waarde. Onderzoek heeft uitgewezen dat HR++ t.o.v. enkel glas ca 20-25 m³ gas per m² bespaart. Vervanging van normaal dubbelglas levert een kleinere besparing van circa 10-15 m³ gas per m². Bijkomend voordeel van isolerende beglazing is, dat het comfort zal toenemen.



Dakisolatie

De besparing bij dakisolatie kan oplopen tot 6 m³ gas per m² dak oppervlak bij een plat dak. Er zijn grofweg drie manieren om een dak te isoleren van binnenuit isoleren (koud dak, zoals bij een hellend dak gebruikelijk), van bovenaf direct op de dakconstructie met daarop de dakbedekking (warm dak), van bovenaf als laatste laag waarbij de isolatielaag ook de afdeklaag vormt (omgekeerd dak). Een groen (sedum) dak zorgt tevens voor extra isolatie en kan gecombineerd worden met het extra isoleren van het dak. Groene daken worden vooral toegepast voor de CO₂ afvang, regenwaterbuffering en om als extra tuin toe te passen.

Thermostaat verwarming, laag instellen

In veel ruimten is het mogelijk om de verwarmingstemperatuur een graad te verlagen zonder dat dit consequenties heeft op het comfort. Het verlagen van de verwarmingstemperatuur levert direct een besparing op.



Gevelisolatie

Oude gebouwen waarvan de muren uit bakstenen bestaan, zijn vaak dubbelsteensmuren met daartussen een luchtspouw. De dikte van de spouw is erg afhankelijk van het bouwjaar. Indien geen isolatie aanwezig is, is het mogelijk om de spouw te isoleren (na-isolatie) door deze met een vloeibaar (schuim of piepschuimkorrels) isolatie te vullen via open stootvoegen of door enkele gaten te boren en naderhand te dichten. Afhankelijk van de spouwdikte heeft dit een verbeterde isolerende werking. Wanneer er geen spouw aanwezig is of er meer geïsoleerd dient te worden, dan is het mogelijk om aan de binnenzijde (let op vermindering bruikbaar vloeroppervlak) of buitenzijde van de muur (let op weersinvloeden) extra isolatie aan te brengen. De kosten hiervoor zullen hoger zijn en er dient gelet te worden op de afwerking.

LED verlichting ipv halogeen

Halogeen verlichting is energetisch gezien zeer ongunstig en heeft een korte levensduur. Door het vervangen van de lampen voor LED verlichting kan veel energie bespaard worden. Tevens hebben LED lampen een langere levensduur waardoor ze minder vaak vervangen dienen te worden.



LED verlichting ipv PL

Door het vervangen van PL verlichting door LED verlichting kan veel energie bespaard worden. Tevens hebben LED lampen een langere levensduur waardoor ze minder vaak vervangen dienen te worden.



TL LED verlichting

Door het vervangen van TL verlichting door LED verlichting kan veel energie bespaard worden. Tevens hebben LED lampen een langere levensduur waardoor ze minder vaak vervangen dienen te worden.



Optimaliseren klimaatinstallatie

Door huidige regelinstellingen van technische installaties te analyseren en te verbeteren is het mogelijk om het verbruik van de installaties terug te dringen. Zo is er bijvoorbeeld vaak winst te boeken in het afstellen van schakeltijden en temperaturen.



Vloerisolatie

Het verbeteren van de thermische schil door de vloeren te voorzien van een isolatiemateriaal. De verbetering van de thermische schil zorgt ervoor dat er minder warmte verloren gaat, hierdoor hoeft er minder warmte worden opgewekt. Tevens wordt in de zomerperiode de koudere binnentemperatuur langer vastgehouden. Een begane grondvloer kan op een aantal manieren geïsoleerd worden. Zo is het mogelijk om de onderzijde van de vloeren te spuiten met isolerend schuim of door het aanbrengen van isolerende folie.





Uitschakelen of verminderen bevochtiging

Stoombevochtiging wordt vaak toegepast bij kantoren met mechanische balansventilatie. De instelling van de bevochtiging is om het vochtpercentage binnen kantoren in de winter rond de 50% te houden. Met een vochtpercentage tussen de 30% en 70% valt ook goed te werken. Per jaar is het maar enkele uren zo koud buiten dat het vochtpercentage van 30% niet gehaald wordt. Het mogelijk klagen van werknemers over droge ogen heeft in de meeste gevallen een andere oorzaak (waaronder stof). Aangezien bevochtiging veel energie kost is het verminderen van de bevochtiging (of soms zelfs volledig uit zetten) een goede optie. Indien er mechanische ventilatie met een warmtewiel aanwezig is, is het plaatsen van een hygroscopische laag op het warmtewiel wenselijk. Hierdoor wordt een gedeelte van het vocht toch teruggewonnen.

In samenwerking met:



Deze rapportage is onderdeel van de Rabo Duurzaam Vastgoed tool. De tool wordt u aangeboden door Rabobank in samenwerking met Energieke Regio en CFP Green Buildings. Met de uitkomsten uit de scan krijgt u inzicht in de maatregelen die u kunt nemen om te verduurzamen, CO2 te besparen en om energie te besparen. De maatregelen geven inzicht in de hoogte van de benodigde investering, de mogelijke besparing en de daarbij behorende terugverdientijd. Deze scan geeft u tevens inzicht in uw huidige energielabel en toekomstige potentiële energielabel. Alle berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen per maatregel. De uitkomsten uit deze scan zijn ter indicatie. De gepresenteerde bedragen zijn exclusief btw.

Hoekstra Bedrijfsmakelaars

Correspondentieadres:
Postbus 288
8901 BB Leeuwarden

W makelaardijhoekstra.nl
E info
@hoekstrabedrijfsmakelaars.nl

Lid NVM | Register
Makelaar Taxateur o.z.

Leeuwarden BOG
mw. H.J. Hoekstra
mw. mr. G. Adema
mw. S. Lok
dhr. J.J. Abma
dhr. J. Schoonhoven

Gemeente Heerenveen
T.a.v. de heer J. Westrik
Programmamanager Fysiek Domein
Postbus 15000
8440 GA Heerenveen

Leeuwarden, 20 juli 2023

Betreft: offerte taxaties Gemeente Heerenveen
Kenmerk: JS/RM

Geachte heer Westrik,

Hartelijk dank voor uw uitnodiging om een offerte te mogen uitbrengen ten behoeve van onderstaande taxaties:

- Koornbeursweg 1 te Heerenveen (vml ING pand)
- Perceel grond tegenover het Meer 67 te Heerenveen
- Het Meer 67 te Heerenveen

Opdrachtgever(s)

- Gemeente Heerenveen.

Taxateur

De taxatie zal worden verricht door Hoekstra Taxaties, Willemskade 9 te Leeuwarden, telefonisch bereikbaar via 058- 233 73 37.

Taxateurs: mevrouw S.H. Lok RT REV en de heer J. Schoonhoven RT REV.

Doel taxatie

Het vaststellen van de marktwaarde in de huidige staat op peildatum.

Opname/werkzaamheden

De werkzaamheden bestaan uit:

- Verzamelen van alle benodigde stukken zoals; kadastrale informatie, eigendomsakten, eventuele bestektekeningen, huurovereenkomsten, gemeentelijke informatie en bodeminformatie.
- Opname object(en).
- Uitwerking van de object(en).

- U ontvangt per e-mail een getekend exemplaar van het taxatierapport. Mocht u tevens een exemplaar per post willen ontvangen dan vernemen wij dat graag.

De inspecties zullen plaatsvinden op een nog nader te bepalen datum en tijdstip.

Marktwaardes

Wij zullen de objecten / perceel grond taxeren in:

- verhuurde staat (indien van toepassing);
- vrij van huur en gebruik (indien van toepassing).

Tarief

Wij stellen voor de taxaties uit te voeren voor een fixed fee van € 4.250,- exclusief BTW.

Wij gaan ervan uit u hiermee een passende offerte te hebben verstrekt en zijn uiteraard graag bereid één en ander nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Hoekstra Bedrijfsmakelaars



Juko Schoonhoven RT REV

Van: Hendrik Fokkema <h.fokkema@makelaardijhoekstra.nl>
Aan: Juko Schoonhoven <j.schoonhoven@hoekstrabedrijfsmakelaars.nl>
Cc: Ryna Marra <r.marra@hoekstrabedrijfsmakelaars.nl>
Datum: dinsdag, 18 juli 2023 16:02
Onderwerp: FW: tbv taxatie ING-pand
Bijlagen: image001.png; image002.png; image003.jpg; image004.jpg;

Ter info

Met vriendelijke groet,

Hendrik Fokkema

Vastgoedadviseur

Register Makelaar Taxateur o.z.

Hoekstra Makelaardij | Hoekstra Bedrijfsmakelaars | Hoekstra Vastgoedbeheer

Willemskade 9

Postbus 288, 8901 BB Leeuwarden

058 - 233 7 333 | 06 – 204 104 39

Van: Westrik, Jan <J.Westrik@heerenveen.nl>
Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 14:56
Aan: Hendrik Fokkema <h.fokkema@makelaardijhoekstra.nl>
CC: Balen, Jacqueline van <j.vanbalen@heerenveen.nl>; Kuperus, Klaas <K.Kuperus@heerenveen.nl>; Hulshof, Martin <m.hulshof@heerenveen.nl>
Onderwerp: RE: tbv taxatie ING-pand

Dag Hendrik,

Fijn!

De rapporten voor het Meer 67 en overzijde hebben relatief weinig haast (eind aug/ eerste helft september).

Het zou erg fijn zijn als er medio augustus een concept-rapportage ligt voor wat betreft de Koornbeursweg.

Groet

Jan Westrik

Van: Hendrik Fokkema <h.fokkema@makelaardijhoekstra.nl>

Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 13:35

Aan: Westrik, Jan <J.Westrik@heerenveen.nl>

CC: Balen, Jacqueline van <j.vanbalen@heerenveen.nl>; Kuperus, Klaas <K.Kuperus@heerenveen.nl>; Hulshof, Martin <m.hulshof@heerenveen.nl>

Onderwerp: RE: tbv taxatie ING-pand

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij je de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Goedemiddag Jan,

Dank voor je bericht en input.

Ik heb onze taxateurs al geïnformeerd.

Kun je ook aangeven wanneer jullie de rapporten wensen te ontvangen?

Dit i.v.m. de vakantieperiode die voor de deur staat.

Met vriendelijke groet,

Hendrik Fokkema

Vastgoedadviseur

Register Makelaar Taxateur o.z.

Hoekstra Makelaardij | Hoekstra Bedrijfsmakelaars | Hoekstra Vastgoedbeheer

Willemskade 9

Postbus 288, 8901 BB Leeuwarden

058 - 233 7 333 | 06 – 204 104 39

Van: Westrik, Jan <J.Westrik@heerenveen.nl>

Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 11:08

Aan: Hendrik Fokkema <h.fokkema@makelaardijhoekstra.nl>

CC: Balen, Jacqueline van <j.vanbalen@heerenveen.nl>; Kuperus, Klaas <K.Kuperus@heerenveen.nl>; Hulshof, Martin <m.hulshof@heerenveen.nl>

Onderwerp: FW: tbv taxatie ING-pand

Dag Hendrik,

Conform telefonisch aangekondigd, het verzoek om voor ons twee taxaties uit te voeren.

Taxatie 1: Koornbeursweg 1 (vml ING pand), in de bijlage kadastraal uittreksel.

Graag taxeren in het kader van een (mogelijke) gemeentelijke aankoop; in huidige staat (as-is).

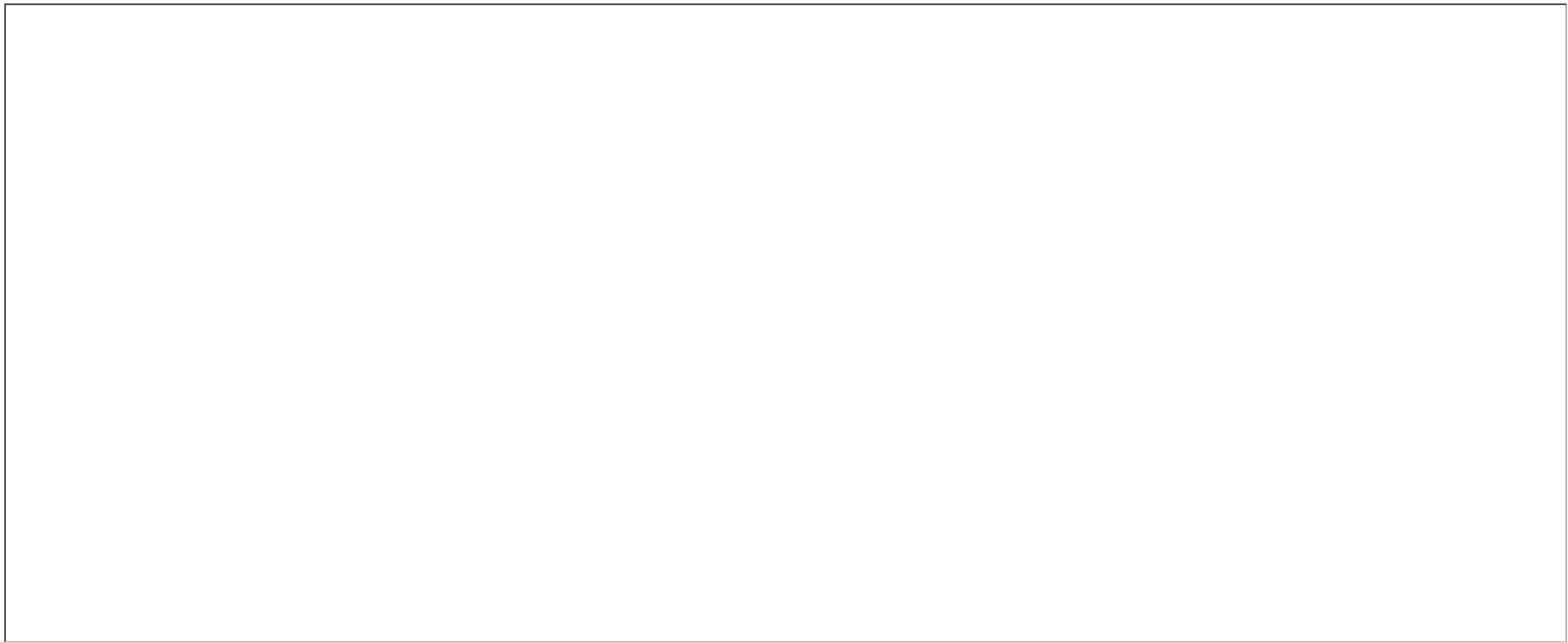
Contactgegevens voor locatiebezoek:

Esther Heemstra 06-51762282 (Cushman)

Taxatie 2: Tegenover het Meer 67.

Taxatie voor (mogelijke) verkoop perceel grond (huidige staat) ten behoeve van de realisatie van een ambulancepost.

Exacte afmetingen perceel zijn nader te bepalen; bijgevoegd een globale indeling. In de bijlage ook een eerste inrichtingstekening (23301_230525 sit B)



Totale oppervlakte van gearceerde: ca. 1600m2

Het gaat vooral om een m2-prijs; waarbij de definitieve kavel nog bepaald moet worden.

Aanvullende informatie nodig?

Laat het weten.

Heel graag eerste een offerte, waarna wij opdracht geven!

Met vriendelijke groet,

Jan Westrik

Programmamanager Fysiek Domein | Gemeente Heerenveen

| m 06 38 29 72 79 | e j.westrik@heerenveen.nl<http://www.vvvheerenveen.nl/upload/66cc10e5-086a-4329-8c84-36a17be75725.jpg>

Denkt u aan het milieu voor u besluit dit bericht te printen? Hartelijk dank!

Van: Hulshof, Martin <m.hulshof@heerenveen.nl>**Verzonden:** woensdag 12 juli 2023 12:27**Aan:** Westrik, Jan <J.Westrik@heerenveen.nl>**Onderwerp:** tbv taxatie ING-pand

Dag Jan,

Ik app jou als we de opdracht kunnen uitdoen voor taxatie van het ING-pand.

Mijn contactpersoon is vaak

Bijgaand de tekening en uittreksel vanuit het kadaster.

Taxatie in huidige staat met huidige bestemming.

Met vriendelijke groet,

Martin Hulshof
Projectleider a.i.

T 06 34254790

E m.hulshof@Heerenveen.nl

werkdagen: ma. di. wo. do.

Gemeente Heerenveen | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

logo

ALGEMENE VOORWAARDEN INKOOP DIENSTEN GEMEENTE HEERENVEEN 2022

I. Algemeen

1. Begrippen

In deze algemene voorwaarden worden de navolgende begrippen met een beginhoofdletter gebruikt. Onder deze begrippen wordt verstaan:

1.1 Beroepsfouten: tekortkomingen, zoals vergissingen, onachtzaamheden, nalatigheden, verzuimen, onjuiste adviezen, die een vakbekwame en zorgvuldige opdrachtnemer onder de gegeven omstandigheden met inachtneming van normale oplettendheid en bij een normale vak kennis en normale wijze van vakuitoefening behoort te vermijden;

1.2 Bijlage: een aanhangsel bij de Overeenkomst dat na parafering door beide Partijen deel uitmaakt van de Overeenkomst;

1.3 Cliënten: burgers van de gemeente Heerenveen, waarvoor Opdrachtgever bij Opdrachtnemer diensten inkoopt;

1.4 Diensten: de door Opdrachtnemer op basis van de Overeenkomst ten behoeve van Opdrachtgever te verrichten werkzaamheden;

1.5 Elektronische factuur: een factuur die is opgesteld, verzonden en ontvangen in een gestructureerde elektronische vorm die automatische en elektronische verwerking ervan mogelijk maakt;

1.6 Opdrachtgever: de Gemeente Heerenveen en/of alle tot de rechtspersoon Gemeente Heerenveen behorende organisatieonderdelen;

1.7 Opdrachtnemer: de (potentiële) wederpartij van Opdrachtgever;

1.8 Overeenkomst: de schriftelijke overeenkomst tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer waarop de Voorwaarden van toepassing zijn verklaard;

1.9 Partij: Opdrachtgever of Opdrachtnemer, afhankelijk van de context;

1.10 Personeel van Opdrachtgever: het door Opdrachtgever op grond van de Overeenkomst ter beschikking te stellen personeel;

1.11 Personeel van Opdrachtnemer: de door Opdrachtnemer voor de uitvoering van de Overeenkomst in te schakelen personeelsleden of hulppersonen die krachtens de Overeenkomst onder zijn verantwoordelijkheid zullen werken;

1.12. Verwerkersovereenkomst: de bij de Overeenkomst gevoegde verwerkersovereenkomst, althans bij gebreke daarvan de ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)/Informatiebeveiligingsdienst tot standaard verklaarde Standaard Verwerkersovereenkomst, zoals beheerd door de Beheergroep VWO van de VNG.

1.13 Voorwaarden: deze algemene voorwaarden die van toepassing zijn op en deel uitmaken van de Overeenkomst;

1.14 Werkdag: kalenderdag, behoudens weekenden en algemeen erkende feestdagen in de zin van artikel 3, eerste lid, van de Algemene Termijnenwet.

2. Toepassing

2.1 Wijzigingen van of aanvulling op de Overeenkomst of afwijkingen van (onderdelen van) de Voorwaarden zijn slechts bindend, voor zover zij uitdrukkelijk tussen Partijen schriftelijk zijn overeengekomen.

2.2 In geval van strijdigheid tussen de Nederlandse tekst van deze Voorwaarden en vertalingen daarvan, prevaleert steeds de Nederlandse tekst.

2.3 Indien de bij de overeenkomst behorende Bijlagen met elkaar in strijd zijn, is de inhoud van de Bijlage met het laagste nummer bepalend.

2.4 Algemene leverings- en betalingsvoorwaarden van Opdrachtnemer, dan wel andere algemene of bijzondere voorwaarden van Opdrachtnemer zijn uitdrukkelijk niet van toepassing op de Overeenkomst.

II. Uitvoering van de overeenkomst

3. Garanties van de Opdrachtnemer

3.1 Opdrachtnemer garandeert dat de door of namens hem te verrichten Diensten voldoen aan de in de Overeenkomst vastgelegde eisen.

3.2 Opdrachtnemer garandeert dat de door of namens hem te verrichten Diensten op vakbekwame wijze worden uitgevoerd.

3.3 Opdrachtnemer garandeert dat hij alleen Personeel inzet dat beschikt over de overeengekomen dan wel voor het verrichten van de Prestatie benodigde vaardigheden en kwalificaties, rekening houdend met de aard van de te leveren Prestatie en de wijze waarop Opdrachtnemer zich als deskundige heeft gepresenteerd. Hij garandeert tevens dat het door hem ingezette Personeel voldoet aan de eisen die dienaangaande aan een vergelijkbare dienstverlener als redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mogen worden gesteld.

3.4 Opdrachtnemer garandeert dat hij geen Personeel aan Opdrachtgever ter beschikking stelt of bij deze werkzaam laat zijn dat tevens werkzaam is voor derden indien dat Personeel daardoor in een belangenconflict kan komen.

4. Beoordeling en acceptatie

4.1 Opdrachtgever beoordeelt de resultaten van de Diensten binnen een termijn van 30 dagen na de dag van levering. Indien Opdrachtgever de resultaten als voldoende beoordeelt, accepteert hij deze door middel van een kennisgeving aan Opdrachtnemer.

4.2 Indien Opdrachtgever de resultaten van de Diensten als onvoldoende beoordeelt, stuurt hij Opdrachtnemer een kennisgeving van niet-acceptatie. In dat geval is het gestelde in hoofdstuk V van toepassing.

4.3 Opdrachtgever kan de resultaten van de Diensten door derden laten beoordelen. Hij wijst daartoe een of meer functionarissen aan die bevoegd zijn namens hem de toetsing uit te voeren. Opdrachtgever kan zich bij laten staan en/of laten adviseren door een externe deskundige(n).

4.4 Indien Opdrachtgever zich niet binnen een termijn van 30 dagen na de dag van levering over de beoordeling heeft uitgelaten, worden de resultaten van de Diensten geacht te zijn geaccepteerd.

4.5 Opdrachtgever is niet gehouden tot enige betaling aan Opdrachtnemer voordat acceptatie heeft plaatsgevonden.

4.6 Opdrachtnemer kan zich niet beroepen op resultaten van eerder uitgevoerde (tussentijdse) toetsingen. Evenmin ontslaat acceptatie van (een deel van) de opdracht Opdrachtnemer niet van enige garantie of aansprakelijkheid voortvloeiend uit deze Voorwaarden, de Overeenkomst, eigen aangeboden garanties en/of wet.

5. Vervanging personen die belast zijn met de uitvoering van de Diensten

5.1 Vervanging van personen die zijn belast met de uitvoering van de Diensten, kan door Opdrachtnemer slechts bij uitzondering plaatsvinden.

5.2 Opdrachtnemer kan personen die zijn belast met de uitvoering van de Diensten niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever tijdelijk of definitief vervangen. Opdrachtgever weigert zijn toestemming niet op onredelijke gronden en kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. De voor de oorspronkelijke personen geldende tarieven kunnen bij vervanging niet worden verhoogd.

5.3 Indien Opdrachtgever vervanging verlangt van personen die zijn belast met de uitvoering van de Diensten, omdat hij meent dat dit in het belang van een goede uitvoering van de Overeenkomst nodig of wenselijk is, geeft Opdrachtnemer hieraan gevolg. Daarbij wordt een tarief in rekening gebracht dat niet hoger is dan het tarief dat voor de persoon die wordt vervangen in de Overeenkomst is vastgelegd.

5.4 Bij een vervanging van personen die belast zijn met de uitvoering van de Overeenkomst, stelt Opdrachtnemer personen beschikbaar die qua deskundigheid, opleiding en ervaring ten minste gelijkwaardig zijn aan de te vervangen personen, dan wel voldoen aan hetgeen partijen ten aanzien van deze personen zijn overeengekomen.

6. Gebruik van zaken van Opdrachtgever en diensten van derden

6.1 Bij het verrichten van de Diensten kan Opdrachtnemer gebruik maken van zaken die eigendom zijn van Opdrachtgever, en die voor dat doel aan Opdrachtnemer in bruikleen worden gegeven. Aan deze bruikleen kunnen voorwaarden worden verbonden.

6.2 Bij het uitvoeren van de Overeenkomst maakt Opdrachtnemer slechts na toestemming van Opdrachtgever gebruik van de diensten van derden. Opdrachtgever onthoudt deze toestemming niet op onredelijke gronden. Aan de toestemming kan hij voorwaarden verbinden. De door Opdrachtgever verleende toestemming laat onverlet de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Opdrachtnemer voor de nakoming van de krachtens de Overeenkomst op hem rustende verplichtingen en de krachtens de belasting- en sociale verzekeringswetgeving op hem als werkgever rustende verplichtingen.

7. Informatie- en waarschuwingsplicht

7.1 Op de Opdrachtnemer rust bij het aangaan en de uitvoering van de Overeenkomst een waarschuwingsplicht voor onjuistheden in de opdracht voor zover hij deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Hetzelfde geldt voor (financiële) gevolgen en risico's waarvan Opdrachtnemer redelijkerwijs kan/kon begrijpen dat Opdrachtgever deze niet heeft/had voorzien.

7.2 Partijen verstrekken elkaar tijdig al die informatie, gegevens, inlichtingen en beslissingen, die nodig zijn voor de in de Overeenkomst overeengekomen tijdsplanning, uitvoering en voltooiing van de opdracht. Daaronder is ook begrepen de informatie, gegevens en inlichtingen, die afkomstig zijn van derden, die door de Opdrachtgever en/of Opdrachtnemer zijn gecontracteerd.

8. Orde, veiligheid, sociaal, milieu en maatschappelijk verantwoord ondernemen

8.1 Opdrachtnemer en Personeel van Opdrachtnemer, evenals door hem ingeschakelde derden, zijn gehouden alle wettelijke veiligheids-, gezondheids, sociale- en milieuvoorschriften, alsmede voorschriften op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen, in acht te nemen.

8.2 Ook eventuele bedrijfsvoorschriften, beleidsstukken en reglementen van Opdrachtgever op het gebied van veiligheid, gezondheid, sociale aspecten en milieu, alsmede voorschriften op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen, dienen te worden opgevolgd.

8.3 Opdrachtgever vindt dat duurzame ontwikkelingen van welvaart en welzijn een zorgvuldige omgang met natuur en leefmilieu vergt. Opdrachtgever wil hieraan met zijn activiteiten bijdragen. Opdrachtgever zal daarom actief eisen stellen inzake dit onderwerp. Van Opdrachtnemer wordt verwacht dat ook hij aantoonbaar structureel bezig is de begrippen milieubewust produceren en dienst verlenen alsook duurzaam ondernemen in zijn producten, dienstverlening en organisatie gestalte te geven.

Artikel 9 Vergunningen

9.1. Voor zover voor de uitvoering van de Overeenkomst krachtens enig nationaal of internationaal voorschrift een vergunning is vereist, is Opdrachtnemer verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van een dergelijke vergunning.

9.2. Opdrachtnemer stelt Opdrachtgever onverwijld in kennis van alles wat naar zijn oordeel strijd met de vergunning oplevert of kan opleveren.

III. Verhouding tussen Partijen en begeleiding

10. Voortgangsrapportage

10.1 Opdrachtnemer rapporteert over de voortgang van de werkzaamheden aan Opdrachtgever zo vaak en op de wijze als in de Overeenkomst is bepaald dan wel Opdrachtgever nodig acht.

11. Contactpersonen

11.1 Beide Partijen wijzen een contactpersoon aan, die de contacten over de uitvoering van de Overeenkomst onderhoudt. Partijen informeren elkaar schriftelijk over degene die zij als contactpersoon hebben aangewezen.

11.2 Contactpersonen kunnen hun Partij vertegenwoordigen en binden, voor zover zij daartoe binnen hun organisatie gerechtigd zijn, tenzij bij de Overeenkomst anders is bepaald.

12. Begeleidingscommissie/stuurgroep

12.1 De Overeenkomst kan voorzien in de instelling van een begeleidingscommissie of stuurgroep. De taken en bevoegdheden, alsmede de samenstelling van de begeleidingscommissie of stuurgroep, kunnen in de Overeenkomst nader worden bepaald.

13. Wijze van kennis geven

13.1 Kennisgevingen van Partijen op grond van de Overeenkomst worden schriftelijk gedaan.

13.2 Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht, tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.

13.3 Onder 'schriftelijk' wordt tevens 'langs elektronische weg' verstaan, waarbij:

- a. de kennisgeving raadpleegbaar is door de geadresseerde,
- b. de authenticiteit van de kennisgeving in voldoende mate is gewaarborgd, en
- c. de identiteit van de kennisgever met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld.

14. Geheimhouding

14.1 Opdrachtnemer maakt hetgeen hem bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs kan vermoeden op geen enkele wijze (verder) bekend, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of een uitspraak van de rechter hem tot bekendmaking daarvan verplicht. 14.2 Opdrachtnemer verplicht zich de resultaten van zijn Diensten in generlei vorm aan derden beschikbaar te stellen, noch hierover aan derden enige inlichting te verschaffen, tenzij Opdrachtgever hiervoor schriftelijk uitdrukkelijk toestemming heeft verleend. Opdrachtgever is gerechtigd aan het verlenen van deze toestemming voorwaarden te verbinden.

14.3 Opdrachtnemer verplicht zijn Personeel deze geheimhoudingsverplichting na te leven en staat ervoor in dat deze personen die verplichting nakomen. Opdrachtgever is gerechtigd Opdrachtnemer en/of Personeel van Opdrachtnemer een geheimhoudingsverklaring te laten ondertekenen indien hij dit noodzakelijk acht.

14.4 Opdrachtnemer is er verantwoordelijk voor dat Personeel van Opdrachtnemer dat betrokken is bij de uitvoering van werkzaamheden in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst, voor zover deze bij Opdrachtgever worden verricht, de door Opdrachtgever aangegeven privacyregels in acht neemt.

14.5 Opdrachtnemer geeft geen persberichten uit en doet geen andere openbare mededelingen met betrekking tot de onderhavige Overeenkomst dan na voorafgaande toestemming van Opdrachtgever. Bedoelde toestemming is niet nodig, indien de verstrekking van informatie berust op een wettelijke verplichting.

14.6 Opdrachtnemer stelt alle gegevens (schriftelijke stukken, computerbestanden, etc.) die hij in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst onder zich heeft, binnen 10 Werkdagen na beëindiging van de desbetreffende werkzaamheden aan Opdrachtgever ter beschikking.

15. Beveiliging

15.1 Opdrachtnemer draagt zijn Personeel, dat betrokken is bij de uitvoering van de werkzaamheden voor zover die bij Opdrachtgever worden verricht, op de door Opdrachtgever aangegeven beveiligingsprocedures en huisregels in acht te nemen. Opdrachtgever informeert Opdrachtnemer tijdig over deze procedures en regels.

15.2 Opdrachtgever kan vorderen dat van Personeel van Opdrachtnemer minimaal drie Werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden bij Opdrachtgever verklaringen omtrent het gedrag worden overgelegd.

15.3 Opdrachtgever kan Personeel van Opdrachtnemer onderwerpen aan een veiligheidsonderzoek, overeenkomstig de bij Opdrachtgever gebruikelijke regels. Opdrachtnemer verleent aan dit onderzoek zijn volledige medewerking. Opdrachtgever kan op grond van de uitkomsten van een dergelijk veiligheidsonderzoek de inzet van het betrokken personeelslid bij de uitvoering van de Overeenkomst zonder opgave van redenen weigeren.

15.4 Opdrachtnemer meldt de komst van zijn Personeel op een locatie van Opdrachtgever tijdig bij de contactpersoon van Opdrachtgever. Opdrachtnemer zorgt ervoor dat zijn Personeel zich op verzoek van Opdrachtgever kan legitimeren en kan aantonen dat zij voor of namens haar werkzaam is. Opdrachtgever mag een ieder de toegang tot een van zijn locaties weigeren.

15.5 Indien een persoon die behoorde of behoort tot het Personeel van Opdrachtnemer en in die hoedanigheid locaties van Opdrachtgever bezoekt, om wat voor reden ook niet meer voor Opdrachtnemer werkzaam is respectievelijk zal zijn, meldt Opdrachtnemer dat onverwijld aan de contactpersoon van Opdrachtgever.

IIIa. Privacy, Beveiliging en Archivering

16. Privacy

- 16.1. Voor zover Opdrachtnemer zelf verwerkingsverantwoordelijk is voor de verwerking van persoonsgegevens als bedoeld in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), garandeert Opdrachtnemer dat de verwerking van persoonsgegevens aan de vereisten van de AVG voldoet en Opdrachtnemer passende technische en organisatorische maatregelen neemt, zodat de bescherming van de betrokkenen is gewaarborgd.
- 16.2. Voor zover Opdrachtnemer in het kader van de Overeenkomst persoonsgegevens voor Opdrachtgever in de hoedanigheid van verwerker verwerkt, is op die verwerking de Verwerkersovereenkomst van toepassing.
- 16.3. De Verwerkersovereenkomst prevaleert voor zover het de verwerking van persoonsgegevens betreft op hetgeen overigens in de Overeenkomst is bepaald.

16a Beveiliging

- 16a.1 Opdrachtnemer staat ervoor in dat door Opdrachtgever kan worden voldaan aan de Baseline Informatiebeveiliging Nederlandse Gemeenten (BIO), althans een andere met de BIO vergelijkbare overeengekomen norm voor informatiebeveiliging.
- 16a.2. Indien de Overeenkomst dienstverlening betreft die door Opdrachtnemer verricht wordt, past Opdrachtnemer ook op andere gegevens dan persoonsgegevens de beveiliging toe overeenkomstig de norm in de Verwerkersovereenkomst, althans de in lid 1 bedoelde norm voor informatiebeveiliging, althans een andere vergelijkbare overeengekomen norm.
- 16a.3 Opdrachtnemer staat ervoor in dat al het door hem ingeschakelde personeel en andere derden zullen werken overeenkomstig de overeengekomen normen voor informatiebeveiliging, althans dat deze derden beveiligingsnormen van gelijkwaardig of beter niveau zullen naleven.
- 16a.4. Informatie over de getroffen beveiligingsmaatregelen wordt als vertrouwelijke informatie als bedoeld in artikel 14 beschouwd.

Artikel 16b Archivering

- 16b.1 Tenzij in de Overeenkomst anders bepaald dient Opdrachtnemer zorg te dragen voor het aantoonbaar beheren en beschermen van beheerde gegevens door beveiligingsmaatregelen, conserveringsmaatregelen en controles over de archivering.
- 16b.2 Opdrachtnemer dient zich aantoonbaar aan de Archiefwet en daarop gebaseerde en geldende "Selectielijst gemeenten en intergemeentelijke organen" zoals vastgesteld wordt in de Staatscourant, in ieder geval de Overeenkomst gestelde bewaartermijnen, te houden en pas over te gaan tot verwijdering na toestemming van Opdrachtgever.
- 16b.3 Opdrachtnemer moet archiefbescheiden kunnen migreren naar archiefsystemen van Opdrachtgever. Opdrachtgever kan hier nadere eisen aan stellen. Opdrachtnemer verricht de werkzaamheden voor het daadwerkelijk migreren van archiefbescheiden

tegen de in de Overeenkomst bepaalde tarieven en condities of bij gebreke daarvan tegen de in het algemeen door Opdrachtnemer gehanteerde tarieven en nader overeen te komen condities.

16b.4 Indien op het moment van opschorting, opzegging of ontbinding van de Overeenkomst Opdrachtnemer archiefbescheiden van Opdrachtgever onder zich heeft die niet tevens berusten onder de Opdrachtgever als zorgdrager, dan verplicht Opdrachtnemer zich te handelen als dat hij een kennisgeving zou hebben ontvangen op grond van de toepasselijke archiefwetgeving.

IV. Financiële bepalingen

17. Prijzen, meerwerk en minderwerk

17.1 Opdrachtgever vergoedt aan Opdrachtnemer de werkelijk door hem gemaakte kosten en uren, tenzij in de Overeenkomst een vaste prijs is overeengekomen.

17.2 De prijzen, die worden gerekend voor de geleverde Diensten zijn nettoprijzen, exclusief btw. Op Diensten waarop geen btw-plicht van toepassing is, wordt door Opdrachtnemer geen btw in rekening gebracht bij Opdrachtgever.

17.3 Prijzen luiden altijd in euro's, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

17.4 Indien door aanvullende wensen of gewijzigde inzichten van Opdrachtgever of door wijziging van de voor de te verrichten prestaties van belang zijnde wettelijke voorschriften, de prestaties die Opdrachtnemer op grond van de Overeenkomst moet verrichten, aantoonbaar worden verzaamd dan wel uitgebreid, is sprake van meerwerk, dat voor vergoeding in aanmerking komt. Tot meerwerk worden niet gerekend aanvullende werkzaamheden of gewijzigde inzichten die Opdrachtnemer bij het sluiten van de Overeenkomst had behoren te voorzien. Indien een Partij meent dat van meerwerk sprake is, doet zij daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de andere Partij.

17.5 Opdrachtnemer vangt niet aan met meerwerk alvorens hij daartoe schriftelijke opdracht van Opdrachtgever heeft gekregen. Opdrachtnemer brengt ter verkrijging van een opdracht een schriftelijke offerte uit met betrekking tot de omvang van het verwachte meerwerk en de daaraan verbonden tijdsduur en kosten. Ter zake van het door Opdrachtnemer te verrichten meerwerk gelden de bepalingen van de Overeenkomst, waaronder de tarieven en eventuele kortingen, voor zover deze door de nadere schriftelijke opdracht niet worden gewijzigd. Opdrachtnemer kan bij het uitbrengen van een offerte geen nadere dan wel zwaardere voorwaarden stellen dan die waarmee Opdrachtgever instemt.

17.6 Opdrachtnemer aanvaardt en voert een opdracht tot meerwerk uit tot een maximum van 15% van de oorspronkelijke opdracht. Een dergelijke opdracht tot meerwerk wordt uitgevoerd onder de bepalingen van de Overeenkomst. 17.7 Indien door gewijzigde inzichten van Opdrachtgever of door wijziging van de voor de te verrichten prestaties van belang zijnde wettelijke voorschriften de prestaties die Opdrachtnemer op grond van de Overeenkomst moet verrichten, aantoonbaar worden verlicht dan wel verminderd, is sprake van minderwerk, dat voor verrekening in aanmerking komt. Indien een Partij meent dat van minderwerk sprake is, doet zij daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling aan de andere Partij. Indien een vaste prijs is overeengekomen, bepalen partijen in onderling overleg het bedrag van het minderwerk, dat met de te betalen prijs wordt verrekend.

18. Facturering

18.1 Het recht op betaling ontstaat na acceptatie door Opdrachtgever van de resultaten van de verrichte Diensten. Opdrachtnemer factureert binnen 30 dagen na acceptatie.

18.2 Opdrachtnemer verzendt elektronische facturen, tenzij anders tussen Partijen overeengekomen. De elektronische facturen dienen te voldoen aan de door Opdrachtgever gegeven standaard en specificaties

18.3 De elektronische facturen van Opdrachtnemer dienen te voldoen aan de wettelijke eisen alsmede aan de aanvullende eisen voor elektronische verwerking.

18.4 De Opdrachtnemer factureert de Opdrachtgever tegen de overeengekomen prijzen. Opdrachtnemer zendt de factuur toe aan Opdrachtgever onder vermelding van datum en naam van de Overeenkomst, van het btw-bedrag en, indien van toepassing op grond van artikel 18.1, onder overlegging van een afschrift van de kennisgeving van acceptatie, alsmede andere door Opdrachtgever verlangde gegevens. Opdrachtgever kan te allen tijde nadere eisen stellen aan de facturering.

18.5 Indien is overeengekomen dat betaling volgens nacalculatie plaatsvindt, specificeert en factureert Opdrachtnemer de factuur in door Opdrachtgever eventueel nader aangegeven vorm. In de factuur doet Opdrachtnemer opgave van het aantal en de data van de werkelijk en noodzakelijk bestede dagen of uren, waarbij Opdrachtnemer een korte omschrijving van de verrichte werkzaamheden geeft, alsmede een omschrijving van de eventuele reis- en verblijfkosten, indien deze niet zijn inbegrepen in de dag- of uurtarieven en voor zover vooraf is overeengekomen dat er reis- en verblijfkosten worden vergoed.

18.6 Meerwerk wordt door Opdrachtnemer na voltooiing van de meerwerkzaamheden, en acceptatie daarvan door Opdrachtgever, apart gefactureerd. De aard en de omvang van de verrichte meerwerkzaamheden worden in de facturen uitdrukkelijk vermeld en, aan de hand van authentieke documenten, gespecificeerd.

19. Betaling en controle

19.1 Opdrachtgever betaalt het door hem op basis van de Overeenkomst aan Opdrachtnemer verschuldigde bedrag uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur indien deze voldoet aan het bepaalde in de Overeenkomst.

19.2 Indien Opdrachtgever niet kan instemmen met een ontvangen factuur, dient de Opdrachtgever binnen dertig (30) dagen na ontvangst van deze factuur hierover bij Opdrachtnemer te reclameren. Partijen treden zo spoedig mogelijk na de reclamatie met elkaar in overleg teneinde de ontstane situatie op te lossen. Zolang er geen overeenstemming over de betreffende factuur is, is Opdrachtgever niet gehouden tot betaling. Vanaf de dag dat er overeenstemming over de factuur is, begint er een nieuwe termijn, als genoemd in artikel 19.1 van deze Voorwaarden, te lopen, mits de factuur niet hoeft te worden aangepast. Indien de factuur wordt aangepast, wordt dit gezien als een nieuwe factuur waarop dit artikel integraal van toepassing is.

19.3 Opdrachtnemer heeft ingeval van artikel 19.2 van deze Voorwaarden en/of indien Opdrachtgever niet of niet tijdig betaalt, omdat hij van mening is, dat Opdrachtnemer tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen onder de Overeenkomst, niet het recht zijn verplichtingen onder de Overeenkomst op te schorten, dan wel de Overeenkomst te beëindigen/ontbinden.

19.4 Indien Opdrachtgever, anders dan door een van de redenen genoemd in artikel 19.3 van deze Voorwaarden, de overeengekomen betalingstermijn overschrijdt, kan de Opdrachtnemer met ingang van de dag volgend op de dag dat de betaling uiterlijk had moeten geschieden tot aan het tijdstip van algehele voldoening van de betaling, aanspraak maken op vergoeding van wettelijke rente over het betreffende openstaande bedrag. Indien Opdrachtnemer aanspraak wil maken op vergoeding van wettelijke rente in verband met de overschrijding van een betalingstermijn door Opdrachtgever, dient Opdrachtnemer Opdrachtgever eerst in gebreke te stellen. Op de rentevergoeding kan Opdrachtnemer geen aanspraak maken, indien de desbetreffende factuur niet aan het gestelde in artikel 18 van deze Voorwaarden en/of eventueel nader in de Overeenkomst aan de factuur gestelde voorwaarden voldoet.

19.5 Betaling door Opdrachtgever houdt op geen enkele wijze afstand van vorderingen en rechten in.

19.6 Indien het wenselijk is naar het oordeel van Opdrachtgever, dat zij betalingen verricht aan Opdrachtnemer voordat Opdrachtnemer Diensten volledig heeft uitgevoerd, zal Opdrachtnemer vooraf aan Opdrachtgever een deugdelijke zekerheid ter hand stellen.

19.7 Opdrachtgever heeft het recht het bedrag van de factuur te verminderen met bedragen, die de Opdrachtnemer verschuldigd is aan Opdrachtgever.

19.8 Indien de situatie zich voordoet, zoals genoemd in artikel 19.2 van deze Voorwaarden, is Opdrachtgever te allen tijde gerechtigd de door Opdrachtnemer verzonden facturen door een door Opdrachtgever aan te wijzen accountant als bedoelt in artikel 393, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op inhoudelijke juistheid te controleren. Opdrachtnemer verleent de betrokken accountant inzage in boeken en bescheiden en verstrekt hem alle gegevens en informatie, die deze verlangt. De controle is vertrouwelijk en strekt zich niet verder uit dan voor het verifiëren van de facturen is vereist. De accountant brengt zijn rapportage zo spoedig mogelijk aan beide Partijen uit. De kosten van het accountantsonderzoek komen voor rekening van Opdrachtgever, tenzij uit onderzoek van de accountant blijkt dat factu(u)r(en) niet juist dan wel onvolledig is/zijn, in welk geval bedoelde kosten voor rekening van Opdrachtnemer komen.

V. Tekortschieten

20. Dreigende vertraging

20.1 Indien de voortgang van de werkzaamheden vertraging dreigt te ondervinden, bericht Opdrachtnemer dat onmiddellijk aan Opdrachtgever met vermelding van oorzaak en consequenties daarvan. Tevens stelt Opdrachtnemer maatregelen voor om verdere vertraging te voorkomen.

20.2 Binnen 14 dagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde melding, bericht Opdrachtgever of hij al dan niet instemt met de voorgestelde maatregelen en de genoemde consequenties. Instemming houdt niet in dat Opdrachtgever de oorzaak van de dreigende vertraging erkent en laat alle andere rechten of vorderingen die Opdrachtgever op grond van de Overeenkomst toekomen onverlet.

21. Boete

21.1 Indien de volledige Diensten niet binnen de overeengekomen termijn zijn verricht op een wijze die aan de Overeenkomst beantwoordt, is Opdrachtnemer aan Opdrachtgever een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 1% van de totale dan

wel maximale prijs exclusief btw die met de Overeenkomst is gemoeid voor elke dag dat de tekortkoming voortduurt tot een maximum van 10 % daarvan. Indien nakoming anders dan door overmacht blijvend onmogelijk is geworden, is de boete onmiddellijk in haar geheel verschuldigd.

21.2 Indien Opdrachtnemer zijn verplichtingen, ten aanzien van geheimhouding, (verwerking) persoonsgegevens, belastingen en sociale lasten en intellectuele (eigendoms-)rechten niet nakomt, geldt dat Opdrachtgever gerechtigd is een direct opeisbare boete op te leggen ter hoogte van € 50.000,- per gebeurtenis, onverminderd de boete, zoals is opgenomen in artikel 21.1 van deze Voorwaarden.

21.3 De in de artikelen 21.1 en 21.2 van deze Voorwaarden opgenomen boetes komen Opdrachtgever toe, onverminderd alle andere rechten of vorderingen, daaronder mede begrepen:

- a. zijn vordering tot nakoming van de overeengekomen verplichting tot het verrichten van de Diensten (voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is geworden);
- b. zijn recht op schadevergoeding.

21.4 De boete wordt verrekend met de door Opdrachtgever verschuldigde betalingen, ongeacht of de vordering tot betaling daarvan op een derde is overgegaan.

22. Aansprakelijkheid

22.1 Indien één der Partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst, kan de andere Partij haar in gebreke stellen. De nalatige Partij is echter onmiddellijk in verzuim als nakoming van de desbetreffende verplichtingen anders dan door overmacht binnen de overeengekomen termijn reeds blijvend onmogelijk is. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk, waarbij aan de nalatige Partij een redelijke termijn wordt gegund om alsnog haar verplichtingen na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de nalatige Partij in verzuim.

22.2 De in het vorige lid genoemde ingebrekestelling is niet vereist indien de termijn waarbinnen de overeengekomen Diensten verricht hadden moeten zijn, voor de afloop daarvan is verlengd. Indien de in het vorige lid bedoelde nakoming ook niet heeft plaatsgevonden voor het eind van de verlengde termijn, is de nalatige Partij vanaf dat moment direct in verzuim.

22.3 De Partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, is tegenover de andere Partij aansprakelijk voor de door de andere Partij geleden dan wel te lijden schade, met dien verstande dat de aansprakelijkheid als volgt beperkt is:

- voor opdrachten waarvan de totale waarde kleiner is dan of gelijk aan € 50.000,-: € 150.000,- per gebeurtenis en € 300.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;
- voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 50.000,- maar kleiner dan of gelijk aan € 100.000,-: € 300.000,- per gebeurtenis en € 500.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;
- voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 100.000,- maar kleiner dan of gelijk aan € 150.000,-: € 500.000,- per gebeurtenis en € 1.000.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;
- voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 150.000,- maar kleiner dan of gelijk aan € 500.000,-: € 1.500.000,- per gebeurtenis en € 3.000.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;

- voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 500.000,-: € 3.000.000,- per gebeurtenis en € 5.000.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is.

Samenhangende gebeurtenissen worden daarbij aangemerkt als één gebeurtenis.

22.4 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen eventuele aanspraken van derden, daaronder mede verstaan Cliënten, op vergoeding van schade als gevolg van het tekortschieten als bedoeld in het derde lid.

22.5 Indien Opdrachtnemer voor het verrichten van de Diensten gebruik maakt van zaken als bedoeld in artikel 6, eerste lid, die eigendom zijn van Opdrachtgever, is Opdrachtnemer aansprakelijk voor de schade die aan deze zaken wordt toegebracht. Indien als gevolg van de aanwezigheid van zaken van Opdrachtgever bij Opdrachtnemer ter uitvoering van de Overeenkomst schade aan Opdrachtnemer of aan derden, daaronder mede verstaan Cliënten, wordt toegebracht, op welke wijze dan ook, is deze schade geheel voor rekening en risico van Opdrachtnemer. In voorkomende gevallen vrijwaart Opdrachtnemer Opdrachtgever tegen aanspraken van derden, daaronder mede verstaan Cliënten.

22.6 Alle verplichtingen met betrekking tot het Personeel van Opdrachtnemer, ook die krachtens de belasting- en socialeverzekeringswetgeving, komen ten laste van Opdrachtnemer. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen elke aansprakelijkheid in dit verband. Op deze vrijwaring is eventuele limitering van aansprakelijkheid, zoals bedoeld in artikel 22.7, niet van toepassing.

22.7 Limitering van aansprakelijkheid in afwijking van lid 3 wordt expliciet geregeld in de Overeenkomst.

22.8 De in artikel 22.3 en eventueel in de Overeenkomst opgenomen beperkingen van aansprakelijkheid komen te vervallen:

- a. ingeval van aanspraken van derden op schadevergoeding ten gevolge van dood of letsel en/of;
- b. indien sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de andere partij of diens Personeel en/of;
- c. in geval van schending van intellectuele eigendomsrechten en/of;
- d. ingeval van aanspraken op schadevergoeding ten gevolge van inbreuken in verband met persoonsgegevens, waaronder mede begrepen de door de toezichthoudende autoriteit opgelegde boetes, zoals datalekken.

22.9 Indien er als gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Opdrachtnemer, of een aan Opdrachtnemer toerekenbaar gedragen of nalaten, aan Opdrachtgever door een overheidstoezichthouder een boete wordt opgelegd, welke boete (deels) rechtstreeks verband houdt met voornoemde tekortkoming, gedragen of nalaten, vrijwaart Opdrachtnemer Opdrachtgever voor (dat deel van) die boete. De vrijwaring geldt niet voor zover de boete (mede) verband houdt met gedrag van Opdrachtgever zelf. Op deze vrijwaring is eventuele limitering van aansprakelijkheid, zoals bedoeld in artikel 22.7, niet van toepassing.

23. Overmacht

23.1 Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, grondstoffentekort, transportproblemen, verlate aanlevering of ongeschiktheid van voor de uitvoering van de werkzaamheden benodigde goederen, liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen aan de zijde van Opdrachtnemer of tekortschieten van door hem ingeschakelde derden.

24. Ontbinding en opzegging

24.1 Onverminderd hetgeen overigens in de Overeenkomst is vastgelegd, is elk van de Partijen gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekend schrijven buiten rechte geheel of gedeeltelijk ontbinden, indien de andere Partij, ook na schriftelijke ingebrekestelling stellende een redelijke termijn, in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen. Indien nakoming van de desbetreffende verplichtingen, anders dan door overmacht, binnen de overeengekomen termijn blijvend onmogelijk is, is de nalatige partij onmiddellijk in verzuim en is het stellen van bedoelde termijn niet vereist.

24.2 De in het vorige lid genoemde termijnstelling is niet vereist, indien de oorspronkelijke termijn voor de ommekomst daarvan is verlengd en de in het vorige lid bedoelde nakoming na verloop van de verlengde termijn is uitgebleven.

24.3 Indien één der Partijen gedurende een periode van meer dan 30 (dertig) dagen ten gevolge van overmacht niet kan nakomen, dan wel tekortschiet in zijn verplichtingen op grond van de Overeenkomst, heeft de Opdrachtgever het recht de Overeenkomst door middel van een aangetekend schrijven met inachtneming van een redelijke termijn buiten rechte geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder dat daardoor enig recht op schadevergoeding zal ontstaan aan de zijde van de Opdrachtgever.

24.4 Opdrachtgever kan, zonder enige aanmaning of ingebrekestelling, met onmiddellijke ingang buiten rechte de Overeenkomst door middel van een aangetekend schrijven ontbinden, indien Opdrachtnemer (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt of hem (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend, Opdrachtnemer zijn faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard, de onderneming van Opdrachtnemer wordt geliquideerd, Opdrachtnemer zijn onderneming staakt, op een aanmerkelijk deel van het vermogen van Opdrachtnemer beslag wordt gelegd, Opdrachtnemer een fusie of splitsing aangaat of wordt ontbonden, dan wel Opdrachtnemer anderszins niet langer in staat moet worden geacht de verplichtingen uit de Overeenkomst na te kunnen komen en/of in geval van omkoping en/of belangenverstrengeling.

24.5 Opdrachtnemer is bij ontbinding van deze Overeenkomst verplicht alles te doen wat redelijkerwijs noodzakelijk is om een verantwoorde overdracht van de Diensten aan een andere Opdrachtnemer te doen plaatsvinden. Dit geldt tevens bij einde Overeenkomst.

24.6 Indien de Overeenkomst is ontbonden, betaalt de Opdrachtnemer de reeds door de Opdrachtgever aan hem verrichte onverschuldigde betalingen aan de Opdrachtgever terug, vermeerderd met de wettelijke rente over het betaalde bedrag vanaf de dag waarop dit is betaald. Indien de Overeenkomst gedeeltelijk is ontbonden, bestaat de terugbetalingsverplichting alleen voor zover de betalingen op het ontbonden gedeelte betrekking hebben.

24.7 Verplichtingen welke naar hun aard bestemd zijn om ook na ontbinding/beëindiging van de Overeenkomst voort te duren, blijven na ontbinding/beëindiging van deze

Overeenkomst bestaan. Tot deze verplichtingen behoren onder meer: betaling van geleverde prestaties, aansprakelijkheid, geheimhouding, (vrijwaring van schending van) intellectuele (eigendoms-) rechten, overdracht van verplichtingen, geschillenregeling, toepasselijk recht en bevoegde rechter.

24.8 Opdrachtgever kan voorts de Overeenkomst door middel van een aangetekend schrijven te allen tijde opzeggen. Tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer vindt alsdan afrekening plaats op basis van de door de Opdrachtnemer ter zake van de uitvoering van de onderhavige opdracht verrichte Diensten en in redelijkheid gemaakte kosten en van de voor de uitvoering van de opdracht in redelijkheid voor de toekomst reeds aangegane verplichtingen. Opdrachtgever hoeft Opdrachtnemer op generlei wijze anderszins schadeloos te stellen voor de gevolgen van de opzegging van de Overeenkomst.

25. Behoud recht nakoming te vorderen

25.1 Het nalaten door één van de Partijen om binnen een in de Overeenkomst genoemde termijn nakoming van enige bepaling te verlangen, tast het recht om alsnog nakoming te verlangen niet aan, tenzij de desbetreffende Partij uitdrukkelijk en schriftelijk met de niet-nakoming heeft ingestemd.

VI. Diversen

26. Intellectuele eigendomsrechten

26.1 Alle intellectuele eigendomsrechten die ten aanzien van de Dienst waar en wanneer ook kunnen of zullen kunnen worden uitgeoefend, berusten bij:

- a. Opdrachtgever voor zover het betreft een Dienst die specifiek voor Opdrachtgever is of wordt ontworpen of vervaardigd en/of onder leiding of toezicht van Opdrachtgever dan wel aan de hand van diens instructies of ontwerpen is of wordt gerealiseerd. Voor zover nodig worden deze rechten op grond van de Overeenkomst door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever overgedragen welke overdracht reeds nu voor alsdan door Opdrachtgever wordt aanvaard;
- b. Opdrachtnemer of een derde in alle overige gevallen. Opdrachtnemer verleent in dat geval aan Opdrachtgever een nader bij de Overeenkomst te bepalen niet exclusief recht tot gebruik van de Dienst dat in ieder geval toereikend is voor nakoming van het in de Overeenkomst(en) bepaalde.

26.2 Door ondertekening van de Overeenkomst worden de in artikel 26.1 sub a bedoelde rechten aan Opdrachtgever overgedragen. Voorzover voor de overdracht van die rechten op enig moment een nadere akte is vereist, machtigt Opdrachtnemer Opdrachtgever hierbij voor dat geval onherroepelijk een dergelijke akte op te maken en deze mede namens Opdrachtnemer te ondertekenen en ander onverminderd de verplichting van Opdrachtnemer om op eerste verzoek van Opdrachtgever aan de overdracht van deze rechten medewerking te verlenen zonder daarbij voorwaarden te kunnen stellen. Opdrachtnemer machtigt voorzover nodig Opdrachtgever hierbij tevens onherroepelijk om de overdracht van deze intellectuele eigendomsrechten in de desbetreffende registers in of over te (doen) schrijven.

26.3 Bij verschil van mening tussen Partijen over intellectuele eigendomsrechten op (delen van) een Dienst wordt er, behoudens tegenbewijs, vanuit gegaan dat die rechten bij Opdrachtgever berusten. Opdrachtgever mag ongeacht de uitkomst van dat geschil voortgaan met het Overeengekomen gebruik.

26.4 Opdrachtnemer doet hierbij, voorzoveel als nodig, mede namens zijn Personeel, afstand van alle eventueel aan hem toekomende zogenoemde persoonlijkheidsrechten als bedoeld in artikel 25 lid 1, sub a t/m c Auteurswet, in de mate waarin die regelgeving zodanige afstand toelaat. Opdrachtnemer garandeert Opdrachtgever bevoegd te zijn om deze afstand mede namens zijn Personeel te verrichten.

26.5 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen aanspraken van derden terzake van een (gestelde) inbreuk op intellectuele eigendomsrechten van die derden, zulks met inbegrip van persoonlijkheidsrechten als bedoeld in artikel 25, eerste lid van de Auteurswet, vergelijkbare aanspraken met betrekking tot kennis, ongeoorloofde mededinging en dergelijke daaronder begrepen. Opdrachtnemer neemt op eerste verzoek van Opdrachtgever de verdediging op zich in iedere procedure die in verband met de Dienst tegen Opdrachtgever mocht worden ingesteld wegens inbreuk op de intellectuele eigendomsrechten van een derde. Opdrachtgever zal Opdrachtnemer in verband daarmee onverwijld van een dergelijke actie in kennis stellen en aan Opdrachtnemer de noodzakelijke volmachten en hulp verstrekken. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tevens tegen alle schade en kosten waartoe die in een dergelijke procedure mocht worden veroordeeld alsook tegen de kosten van die procedure zelf waaronder, maar niet beperkt tot, de kosten die verband houden met het inwinnen van juridisch advies in verband daarmee.

26.6 Opdrachtnemer zal in geval van een gestelde inbreuk op het intellectuele eigendomsrecht van een derde, op zijn kosten alle maatregelen treffen die kunnen bijdragen tot voorkoming van stagnatie van Opdrachtgevers bedrijfsvoering en tot beperking van door Opdrachtgever als gevolg daarvan te maken kosten en/of te lijden schade.

26.7 Onverminderd het bepaalde in artikel 26.5 en 26.6 kan Opdrachtgever, indien derden hem terzake van schending van intellectuele eigendomsrechten in rechte betrekken, de Overeenkomst buiten rechte geheel of gedeeltelijk ontbinden, een en ander onverminderd zijn verdere rechten jegens Opdrachtnemer, waaronder maar niet beperkt, tot enig recht op schadevergoeding.

27. Overdracht rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst

27.1 Partijen zijn niet gerechtigd de uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zonder schriftelijke toestemming van de andere Partij aan een derde over te dragen, zulks met uitzondering van het recht op honorarium. De toestemming zal niet zonder redelijke grond worden geweigerd. Partijen kunnen aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

27.2 Het eerste lid geldt niet ten aanzien van het vestigen van beperkte rechten, zoals een pandrecht.

28. Verzekering

28.1 Opdrachtnemer heeft zich adequaat verzekerd gedurende de uitvoering van de Overeenkomst en verzekert zich (indien de Opdrachtnemer nog niet beschikt over de noodzakelijke verzekeringen) adequaat voor de navolgende risico's:

- a. beroepsaansprakelijkheid (risico's die voortvloeien uit Beroepsfouten);
- b. bedrijfsaansprakelijkheid (waaronder aansprakelijkheid voor schade toegebracht aan personen of zaken die eigendom zijn van Opdrachtgever);

c. verlies van en schade aan bedrijfsinventaris (waaronder door brand en diefstal), inclusief de zaken die eigendom zijn van Opdrachtgever.

28.2 Opdrachtnemer legt op verzoek van Opdrachtgever onverwijld (een gewaarmerkt afschrift van) de polissen en de bewijzen van premiebetaling ter zake van de in het eerste lid bedoelde verzekeringen dan wel een verklaring van de verzekeraar betreffende het bestaan van deze verzekeringen en het betaald zijn van de premie over. Opdrachtnemer beëindigt niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever de verzekeringsovereenkomsten dan wel de condities waaronder deze zijn aangegaan. Evenmin wijzigt Opdrachtnemer het verzekerde bedrag ten nadele van Opdrachtgever zonder bedoelde toestemming. De door Opdrachtnemer verschuldigde verzekeringspremies worden geacht in de overeengekomen prijzen en tarieven te zijn begrepen.

29. Overname van Personeel, omkoping, belangenverstrengeling

29.1 Partijen zijn niet gerechtigd zonder schriftelijke toestemming van de wederpartij, tijdens de uitvoering van de Overeenkomst en binnen één jaar na beëindiging daarvan, Personeel van de wederpartij in dienst nemen noch met dat Personeel over indiensttreding te onderhandelen. Deze toestemming wordt niet zonder redelijke grond onthouden.

29.2 Partijen zullen aan elkaar noch aan derden aanbieden, noch van elkaar of derden vragen, accepteren of toegezegd krijgen, voor henzelf of enige andere Partij, enige schenking, beloning, compensatie of profijt van welke aard dan ook die uitgelegd kan worden als een onwettige praktijk. In geval van een dergelijke praktijk is Opdrachtgever gerechtigd de Overeenkomst zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden zonder tot enige schadevergoeding te zijn gehouden.

29.3 Indien blijkt dat een lid van het Personeel van Opdrachtgever een al dan niet betaalde nevenfunctie vervult bij Opdrachtnemer of ten tijde van de onderhandelingen over de totstandkoming van de Overeenkomst heeft vervuld, zonder dat Opdrachtgever daarover vóór het sluiten van de Overeenkomst is ingelicht, kan Opdrachtgever de Overeenkomst zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang ontbinden zonder tot enige schadevergoeding te zijn gehouden.

29.4 Opdrachtnemer is niet gerechtigd anders dan met toestemming van Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst personen te betrekken die in een periode van twee jaar voorafgaand aan de werkzaamheden bij Opdrachtgever in dienst zijn geweest.

30. Nietige en vernietigde bepalingen

30.1 Indien één of meer bepalingen van de Voorwaarden of de Overeenkomst nietig blijken te zijn of door de rechter vernietigd worden, behouden de overige bepalingen van de Voorwaarden of de Overeenkomst hun rechtskracht. Partijen zullen over de eerstbedoelde bepalingen overleg voeren teneinde een vervangende regeling te treffen. Bij een vervangende regeling wordt de strekking van de Overeenkomst niet aangetast.

31. Vervolgopdracht

31.1 Opdrachtnemer kan aan de Overeenkomst geen enkel recht ontleen voor de verkrijging van een vervolgopdracht.

32. Melding in publicaties of reclame-uitingen

32.1 Opdrachtnemer maakt in publicaties of reclame-uitingen geen melding van de opdrachtverlening en gebruikt de naam van Opdrachtgever niet als referentie dan na toestemming van Opdrachtgever.

33. Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

33.1 De Opdrachtnemer is op de hoogte van het feit dat de Opdrachtgever een overheidsinstelling is en aanvaardt de mogelijke gevolgen van de uitoefening van de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden door de Opdrachtgever in voornoemde hoedanigheid voor de uitvoering van de Overeenkomst.

34. Geschillen en toepasselijk recht

34.1 Geschillen tussen Partijen, daaronder begrepen, die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen zoveel mogelijk door middel van goed overleg tot een oplossing worden gebracht.

34.2 Ieder geschil tussen partijen ter zake van de Overeenkomst wordt bij uitsluiting voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Noord-Nederland, tenzij partijen alsnog een andere vorm van geschillenbeslechting zullen overeenkomen.

34.3 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. De toepasselijkheid van de bepalingen van de "United Nations Convention on contracts for the sale of goods" (het "Weens Koopverdrag") is uitgesloten.

35. Voorwaarden

35.1 Deze Voorwaarden zijn gepubliceerd op www.overheid.nl onder de naam "Algemene Voorwaarden Inkoop Diensten Gemeente Heerenveen 2022".