

Vaststellingsovereenkomst

Overeenkomst ter zake de beëindiging van de huurovereenkomst d.d. 11 augustus 1976 en met ingangsdatum 1 september 1976 ter zake de evenementenhal aan het Stationsplein te Haarlem en van de huurovereenkomst d.d. 10 februari 1976 en met ingangsdatum 1 maart 1976 ter zake de parkeergarage aan het Stationsplein te Haarlem

- (1) SP 20 B.V.
- (2) Gemeente Haarlem

21 november 2018

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a cursive 'P' and a flourish.

Partijen:

- (1) **SP 20 B.V.**, een besloten vennootschap statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Muiderstraat 1 te (1011 PZ) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60852534, rechtsgeldig vertegenwoordigd door (i) Rogu 0912 B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Rogu 1012 B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.T.J. Roord en (ii) Pinnacle Ventures B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Groeneveld, hierna te noemen "**verhuurder**";
- (2) **GEMEENTE HAARLEM**, een publiekrechtelijke rechtspersoon gevestigd te Haarlem en kantoorhoudende aan de Grote Markt 2 te (2011 RD) Haarlem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34369366, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer J. Wienen, hierna te noemen "**huurder**";
verhuurder en huurder hierna tevens afzonderlijk te noemen een "**partij**" en gezamenlijk "**partijen**";

Overwegende dat:

- A. tussen partijen twee huurovereenkomsten zijn gesloten:
 - a. een schriftelijke huurovereenkomst d.d. 11 augustus 1976 en met ingangsdatum 1 september 1976 waarvan een kopie is aangehecht als **Bijlage 1** bij deze Overeenkomst (de "**Huurovereenkomst Evenementenhal**") ter zake de evenementenhal aan het Stationsplein te Haarlem (de "**Evenementenhal**"); en
 - b. een schriftelijke huurovereenkomst d.d. 10 februari 1976 en met ingangsdatum 1 maart 1976 waarvan een kopie is aangehecht als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst (de "**Huurovereenkomst Parkeergarage**") ter zake de parkeergarage aan het Stationsplein te Haarlem (de "**Parkeergarage**");
- B. zowel de Huurovereenkomst Evenementenhal als de Huurovereenkomst Parkeergarage (gezamenlijk: de "**Huurovereenkomsten**") laatstelijk liepen voor onbepaalde tijd;
- C. verhuurder een projectontwikkelaar is die de Evenementenhal en de Parkeergarage (het "**Gehuurde**") in 2014 in eigendom heeft verkregen met het oog op de herontwikkeling van het Gehuurde en de omliggende bebouwing;
- D. verhuurder de Huurovereenkomsten bij brief d.d. 29 januari 2018 tegen 28 februari 2018 heeft opgezegd inclusief ontruimingsaanzegging tegen dezelfde datum;
- E. huurder verhuurder in kennis heeft gesteld van haar wens om het Gehuurde nog langer te blijven huren;
- F. Partijen daarop met elkaar in overleg zijn getreden over het – al dan niet onder gewijzigde voorwaarden en/of op tijdelijke basis – voortzetten van de huurrelatie ten aanzien van het Gehuurde in afwachting van de uitvoering van de voorziene herontwikkeling, waarbij door huurder is aangegeven dat:
 - a. de functie van de Evenementenhal (op termijn) kan komen te vervallen; en
 - b. een (openbare) parkeerfunctie – al dan niet in afgeslankte vorm en/of op andere voorwaarden – gewaarborgd zou moeten blijven;
- G. huurder op haar beurt zekerheidshalve de Verzoekschriftprocedure (zoals hierna gedefinieerd) is gestart;
- H. partijen hun overleg in de zomer van 2018 hebben geïntensiveerd en daarbij diverse scenario's hebben besproken om de (openbare) parkeerfunctie van de Parkeergarage na het beëindigen van de Huurovereenkomst Parkeergarage tot aan de start van de herontwikkeling afdoende te kunnen waarborgen, hetgeen heeft geresulteerd in een door beide partijen gedragen voorkeursscenario dat vervolgens door partijen op hoofdlijnen is uitgewerkt (het "**Scenario 1b Parkeergarage**");
- I. partijen tegen vorenstaande achtergrond overeenstemming hebben bereikt, welke overeenstemming zij in deze vaststellingsovereenkomst (de "**Overeenkomst**") schriftelijk vast wensen te leggen.

Zijn overeengekomen als volgt:

1. Definities

- 1.1 In de Overeenkomst hebben de volgende woorden en uitdrukkingen de betekenis zoals vermeld in dit artikel.

Bijlage	een bijlage bij deze Overeenkomst, welke daarvan ook onderdeel uitmaakt;
Evenementenhal	de krachtens de Huurovereenkomst Evenementenhal gehuurde ruimte, te weten de evenementenhal aan het Stationsplein te Haarlem, partijen genoegzaam bekend;
Gehuurde	de krachtens de Huurovereenkomsten gehuurde ruimtes tezamen, te weten de Evenementenhal en de Parkeergarage;
Huurovereenkomst	de Huurovereenkomst Evenementenhal of de Huurovereenkomst Parkeergarage afzonderlijk;
Huurovereenkomst Evenementenhal	heeft de betekenis die daaraan hiervoor in de considerans is gegeven en waaronder tevens begrepen (een) verlenging(en) en/of andere aanpassing(en) die partijen ter zake daarvan zijn overeengekomen;
Huurovereenkomst Parkeergarage	heeft de betekenis die daaraan hiervoor in de considerans is gegeven en waaronder tevens begrepen (een) verlenging(en) en/of andere aanpassing(en) die partijen ter zake daarvan zijn overeengekomen;
Huurovereenkomsten	de Huurovereenkomst Evenementenhal en de Huurovereenkomst Parkeergarage tezamen;
Nulmeting	de nulmeting d.d. 18 september 2018 met betrekking tot de staat (van onderhoud) van de Parkeergarage;
Overeenkomst	de onderhavige vaststellingsovereenkomst;
Parkeergarage	de krachtens de Huurovereenkomst Parkeergarage gehuurde ruimte, te weten de parkeergarage aan het Stationsplein te Haarlem, partijen genoegzaam bekend;
Scenario 1b Parkeergarage	het scenario voor de Parkeergarage waarvan de hoofdlijnen zijn uitgewerkt in Bijlage 3 bij deze Overeenkomst;
Verzoekschriftprocedure	de door huurder geëntameerde verzoekschriftprocedure tot verlenging van de ontruimingstermijn ex artikel 7:230a BW, welke procedure aanhangig is bij de Rechtbank Noord-Holland onder zaaknummer 6867132 HZ VERZ 18-14.

2. Ontruimingsdata

- 2.1 Partijen komen – gelet op de termijn die huurder heeft aangegeven **maximaal** nodig te hebben om de in de Parkeergarage geëxploiteerde activiteiten te staken of een alternatief te arrangeren – overeen dat huurder de Parkeergarage uiterlijk 15 mei 2019 “as is” en overigens leeg, ontruimd, vrij van (aanspraken van) huurders/gebruikers en bezemschoon aan verhuurder zal hebben opgeleverd. Met “as is” bedoelen partijen in dit verband in de staat op de voormelde datum van oplevering, welke evenwel niet – anders dan door gebruikelijke slijtage en veroudering – wezenlijk slechter dient te zijn dan de huidige staat zoals vastgelegd in de Nulmeting. Partijen komen meer specifiek overeen dat de door huurder in de Parkeergarage

aangebrachte installaties en/of voorzieningen (waaronder de parkeerinstallaties) ten behoeve van verhuurder worden achtergelaten.

Huurder is – in overleg met verhuurder en na schriftelijke aanzegging met inachtneming van een maand – bevoegd de Parkeergarage eerder op te leveren.

Partijen zullen zich over en weer inspannen, waarbij zij rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen, om voor de voormelde datum van oplevering definitieve overeenstemming te bereiken over de wijze waarop nadien wordt voorzien in de aanwezigheid en exploitatie van een (openbare) parkeerfunctie, met inachtneming van het Scenario 1b Parkeergarage. De naar aanleiding van het voorgaande te bereiken overeenstemming zal schriftelijk worden vastgelegd in een separaat door partijen te ondertekenen overeenkomst, waarbij – indien verhuurder de Parkeergarage niet zelf gaat exploiteren – ook de exploitant van de Parkeergarage als partij wordt betrokken. Mocht de gestelde termijn niet worden gehaald en verhuurder niet de van haar te vergen inspanningen hebben geleverd om tot vorenbedoelde overeenstemming te komen, waaronder begrepen de situatie dat verhuurder geen of onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van de gemeente, voor zover die kenbaar zijn en in verband staan met de uitwerking van de onderwerpen neergelegd in Scenario 1b Parkeergarage, zullen partijen de datum van oplevering (telkens) in overleg opschuiven met een termijn die in redelijkheid noodzakelijk wordt geacht om vorenbedoelde overeenstemming te bereiken, waarbij vorenbedoelde termijn minimaal twee maanden zal bedragen. Deze nieuwe datum wordt dan aangemerkt als de uiterste datum voor oplevering en ontruiming van de Parkeergarage.

- 2.2 Partijen komen – gelet op de termijn die huurder heeft aangegeven **maximaal** nodig te hebben om de in de Evenementenhal geëxploiteerde activiteiten te staken of een alternatief te arrangeren – overeen dat huurder de Evenementenhal uiterlijk 1 juli 2021 “as is” en overigens leeg, ontruimd, vrij van (aanspraken van) huurders/gebruikers en bezemschoon aan verhuurder zal hebben opgeleverd. Met “as is” bedoelen partijen in dit verband in de staat op de voormelde datum van oplevering, welke evenwel niet – anders dan door gebruikelijke slijtage en veroudering en onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 – wezenlijk slechter dient te zijn dan de huidige staat. Partijen komen meer specifiek overeen dat huurder bevoegd is om de door haar in de Evenementenhal aangebrachte installaties en/of voorzieningen voor de datum van oplevering te hebben verwijderd en daaruit mee te hebben genomen.

Huurder is – in overleg met verhuurder en na schriftelijke aanzegging met inachtneming van een maand – bevoegd de Evenementenhal eerder op te leveren.

- 2.3 Partijen stellen vast – en komen voor zover nodig overeen – dat:

- (a) de opzegging door verhuurder bij brief van 29 januari 2018 als niet geschreven wordt beschouwd en de Huurovereenkomst Parkeergarage met wederzijds goedvinden zal worden beëindigd per de in artikel 2.1 genoemde datum waarop de Parkeergarage dient te zijn opgeleverd en dat huurder reeds nu voor alsdan onherroepelijk en onvoorwaardelijk aangeeft geen belang (meer) te hebben bij verlenging van de ontruimingstermijn na ommekomst van de in artikel 2.1 genoemde datum; en
- (b) de opzegging door verhuurder bij brief van 29 januari 2018 als niet geschreven wordt beschouwd en de Huurovereenkomst Evenementenhal met wederzijds goedvinden zal worden beëindigd per de in artikel 2.2 genoemde datum waarop de Evenementenhal dient te zijn opgeleverd en dat huurder reeds nu voor alsdan onherroepelijk en onvoorwaardelijk aangeeft geen belang (meer) te hebben bij verlenging van de ontruimingstermijn na ommekomst van de in artikel 2.2 genoemde datum.

- 2.4 Indien en voor zover huurder de Parkeergarage en/of de Evenementenhal niet uiterlijk op de in artikel 2.1 respectievelijk artikel 2.2 genoemde uiterste datum in de in die artikelen overeengekomen staat aan verhuurder heeft opgeleverd, is huurder zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en verbeurt huurder aan verhuurder een boete ter grootte van € 2.000,- (zegge: tweeduizend euro) voor elke (ingetreden) kalenderdag dat de Parkeergarage of de Evenementenhal later dan die datum aan verhuurder is opgeleverd in de overeengekomen staat. Deze boete is verschuldigd in geval van niet tijdige oplevering van de Parkeergarage en de Evenementenhal afzonderlijk, zodat huurder deze tweemaal verbeurt aan verhuurder voor iedere (ingetreden) kalenderdag waarop zowel de Parkeergarage als de Evenementenhal niet tijdig is opgeleverd. Voormelde boete laat de aansprakelijkheid van huurder voor de door

verhuurder als gevolg van een niet tijdige oplevering geleden schade onverlet, voor zover die schade de verbeurde boete overstijgt.

3. **Vergoeding**

3.1 Huurder zal aan verhuurder maandelijks en bij vooruitbetaling:

- (a) tot en met de dag waarop de Parkeergarage conform artikel 2.1 door huurder is opgeleverd aan verhuurder een vergoeding ter grootte van de laatst ter zake de Parkeergarage geldende huurprijs per maand voldoen; en
- (b) tot en met de dag waarop de Evenementenhal conform artikel 2.2 door huurder is opgeleverd aan verhuurder een vergoeding ter grootte van de laatst ter zake de Evenementenhal geldende huurprijs per maand voldoen.

3.2 Voor zover over de krachtens artikel 3.1 bedoelde vergoedingen BTW verschuldigd is, worden deze vermeerderd met die BTW.

4. **Periode tot aan ontruiming**

4.1 Het bepaalde in de Huurovereenkomsten (zoals ter zake de wijze van gebruik, de onderhoudsverplichtingen van huurder, etc.) is van overeenkomstige toepassing op het gebruik van het Gehuurde tot aan de ontruimingsdata, behoudens voor zover partijen daarvan in deze Overeenkomst uitdrukkelijk zijn afgeweken.

4.2 Partijen komen in afwijking van het bepaalde in artikel 10 van de Huurovereenkomst Evenementenhal overeen dat de onderhoudsverplichting van huurder ten aanzien van de Evenementenhal zich beperkt tot het onderhoud dat strikt noodzakelijk is om de Evenementenhal tot de in artikel 2.2 genoemde ontruimingsdatum redelijkerwijs nog te kunnen gebruiken. Preventief onderhoud en vernieuwingen zal huurder niet meer (laten) uitvoeren.

4.3 Partijen komen in afwijking van het bepaalde in artikel 10 van de Huurovereenkomst Parkeergarage het volgende overeen. Verhuurder heeft ten aanzien van de staat van (onderhoud) van de Parkeergarage de Nulmeting laten opstellen, waarvan een kopie is aangehecht als **Bijlage 4** bij deze Overeenkomst. Verhuurder accepteert de in de Nulmeting vastgelegde staat van de Parkeergarage, waaronder het achterstallige onderhoud. De onderhoudsverplichting van huurder ten aanzien van de Parkeergarage beperkt zich tot het onderhoud dat noodzakelijk is om de Parkeergarage in de staat te houden als is vastgelegd in de Nulmeting.

4.4 In verband met het in de artikelen 4.2 en 4.3 bepaalde, komen partijen – onverminderd de aanspraken die verhuurder dienaangaande op huurder zou hebben uit hoofde van (één van) de Huurovereenkomsten – overeen dat huurder verhuurder vrijwaart voor aanspraken van derden op grond van artikel 6:174 BW ter zake van het Gehuurde, indien de onderhoudsplicht ter zake van het betreffende aspect / onderdeel uit hoofde van (één van) de Huurovereenkomsten op huurder rustte.

5. **Ontruimingsbescherming**

5.1 Huurder doet voor zover nodig afstand van enige aanspraak die zij mocht hebben om een beroep te doen op ontruimingsbescherming ter zake (enig deel van) het Gehuurde en zal binnen 1 (één) week na ondertekening van deze Overeenkomst de aanhangige Verzoekschriftprocedure hebben ingetrokken. Huurder zal aan verhuurder binnen dezelfde termijn afschrift hebben verstrekt van haar berichten aan de rechtbank in dat verband.

6. **Overdracht**

6.1 Verhuurder is verplicht het in deze Overeenkomst bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het Gehuurde uitdrukkelijk ten behoeve van huurder aan de verkrijger (hoe ook genaamd) op te leggen, te bedingen en namens huurder te aanvaarden, dit onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in deze Overeenkomst bepaalde bij iedere verdere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het Gehuurde bij wege van kettingbeding uitdrukkelijk ten behoeve van huurder aan de verkrijger op te leggen en namens huurder te aanvaarden. Een en ander op verbeurde voor verhuurder en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt dit te bedingen of op te (doen) leggen of te aanvaarden van een onmiddellijke opeisbare boete van € 250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro),



onverminderd het recht van huurder om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

- 6.2 De verplichtingen van verhuurder voortvloeiend uit artikel 6.1 vervallen voor wat betreft de overdracht van (een deel van) de Parkeergarage zodra de datum waarop de Parkeergarage dient te zijn opgeleverd (artikel 2.1) is verstreken. De verplichtingen van verhuurder voortvloeiend uit artikel 6.1 vervallen integraal zodra de datum waarop de Evenementenhal dient te zijn opgeleverd (artikel 2.2) is verstreken.
- 6.3 Huurder zal op eerste verzoek van verhuurder schriftelijk bevestigen dat de verplichting een zodanig kettingbeding op te leggen is komen te vervallen en dat eventuele reeds in de openbare registers ingeschreven bedingen kunnen worden doorgehaald, zodra de verplichting om het in deze Overeenkomst bepaalde door te leggen niet meer van toepassing is. Huurder zal de overigens in redelijkheid te vergen medewerking daaraan verlenen, bijv. door het (doen) ondertekenen van (een) akte(n) die voor doorhaling nodig zijn.
7. **Diversen**
- 7.1 Deze Overeenkomst kwalificeert als vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW e.v. en partijen doen – voor zover wettelijk mogelijk – afstand van hun recht deze overeenkomst te ontbinden of te vernietigen.
- 7.2 Deze Overeenkomst bevat al hetgeen partijen in verband met het daarin genoemde zijn overeengekomen. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Huurovereenkomst(en) en deze Overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst. De termen in deze Overeenkomst hebben dezelfde inhoud en strekking als de termen in de Huurovereenkomst(en), tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.
- 7.3 Behoudens voor zover daarvan in deze Overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, laat het bepaalde in deze Overeenkomst het bepaalde in de Huurovereenkomst(en) onverlet.
- 7.4 Het bepaalde onder 'Overwegende dat:' maakt onlosmakelijk deel uit van de inhoud van de in deze Overeenkomst neergelegde tussen partijen bereikte overeenstemming.

HANDTEKENINGEN OP DE VOLGENDE PAGINA

Two blue ink signatures are visible in the bottom right corner of the page. The first signature is a stylized, cursive 'M' or 'J' followed by a dot. The second signature is a more fluid, cursive 'C' or 'K' followed by a dot.

HANDTEKENINGENPAGINA BEHORENDE BIJ OVEREENKOMST TER ZAKE DE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST D.D. 11 AUGUSTUS 1976 EN MET INGANGSDATUM 1 SEPTEMBER 1976 TER ZAKE DE EVENEMENTENHAL AAN HET STATIONSPLEIN TE HAARLEM EN VAN DE HUUROVEREENKOMST D.D. 10 FEBRUARI 1976 EN MET INGANGSDATUM 1 MAART 1976 TER ZAKE DE PARKEERGARAGE AAN HET STATIONSPLEIN TE HAARLEM

Verhuurder

Datum:

SP 20 B.V.

Namens deze: Rogu 0912 B.V.

Namens deze: Rogu 1012 B.V.

Namens deze: dhr. F.T.J. Roord

Verhuurder

Datum:

SP 20 B.V.

Namens deze: Pinnacle Ventures B.V.

Namens deze: dhr. C. Groeneveld

Huurder

Datum:

Gemeente Haarlem

Namens deze: dhr. J. Wienen

Bijlagen:

1. Huurovereenkomst Evenementenhal
2. Huurovereenkomst Parkeergarage
3. Scenario Parkeergarage
4. Nulmeting

Bijlage 1 – Huurovereenkomst Evenementenhal

∠ "doorhaling van één komma en toevoeging van zeven woorden en twee komma's: "en 14 januari 1976, nummer 432 (1975)" goedgekeurd - P. S.

HUUROVEREENKOMST EVENEMENTENHAL

Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V., gevestigd te Rotterdam,

hierna te noemen "verhuurder"

en

De Gemeente Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de Burgemeester der gemeente Haarlem, handelende voor en namens die gemeente en ter uitvoering van de Besluiten van de Raad dier gemeente dd. 22 november 1972, nummer 395, en 20 juni 1973, nummer 198, en 14 januari 1976, nummer 432 (1975)"

hierna te noemen "huurder",

verklaren te hebben verhuurd en gehuurd een evenementenhal aan het Stationsplein te Haarlem, zoals op de bij deze akte behorende en door beide partijen gewaarmerkte tekeningen nummers E.04.36, E.04.37 en 2648-88-06-102/03 is aangegeven, met de daarbij behorende installaties als vermeld in de aan deze akte gehechte en door beide partijen gewaarmerkte bijlage,

onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1. De huurtermijn bedraagt veertig jaar. De huur gaat in op 1 september 1976 en eindigt derhalve op 31 augustus 2016.

Artikel 2. Het gehuurde wordt geleverd exclusief de inrichting.

Artikel 3. Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als ruimte, bestemd voor sportieve, recreatieve en culturele activiteiten en voorts voor andere activiteiten, welke zich verdragen met het karakter van sport- en evenementenhal van het gehuurde. Wijziging van het gebruik is zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan. Verhuurder zal huurder desgevraagd die toestemming niet onthouden, indien zijn belangen niet worden geschaad.

Artikel 4. Na ommekomst van de huurtermijn heeft huurder het recht op verlenging van de huur, telkens met een termijn van 10 jaar. Indien huurder van dit recht gebruik wenst te maken, zal hij hiervan uiterlijk twee jaar voor het aflopen van de dan geldende huurtermijn per aangetekende brief aan verhuurder mededeling doen.

Artikel 5. Zonder toestemming van verhuurder zal huurder geen veranderingen in en aan het gehuurde mogen aanbrengen.

Het verlenen van toestemming ontheft de huurder van de verplichting om bij het verlaten van het gehuurde de wijzigingen ongedaan te maken, tenzij partijen in een concreet geval alsnog anders overeenkomen. Voor interieurwijzigingen, voor zover deze niet de bouwkundige constructie aantasten, is de toestemming van verhuurder niet vereist.

Artikel 6. Huurder mag zonder toestemming van verhuurder geen duurzame reclame aan de buitenzijde van de opstallen aanbrengen of doen aanbrengen. Verhuurder zal die toestemming desgevraagd alleen weigeren, indien zijn belangen worden geschaad, dan wel het uiterlijk van het gehuurde wordt geschaad.

Artikel 7. Huurder heeft voor onderverhuuring - hieronder wordt niet verstaan het in gebruik geven van het gehuurde - met inbegrip van de lift - in het raam van de vervulling van de beheerstaak van huurder - de toestemming van verhuurder nodig. Deze toestemming zal verhuurder alleen weigeren, indien hij meent dat zijn belangen kunnen worden geschaad. In eventuele onderverhuur-contracten zal huurder de bepaling dienen op te nemen dat de huur in elk geval zal eindigen op het tijdstip dat de huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder eindigt en voorts, dat de onderhuurders het recht van verhuur wordt ontzegd.

Artikel 8. De jaarlijkse huurprijs zal bestaan uit de volgende bestanddelen:

- a. een basis-huursom uitgaande van de stichtingskosten van het gehuurde. Deze basis-huursom is de vijftigjarige annuïteit bij een rentepercentage dat gelijk is aan het gemiddelde van de effectieve rendements-percentages voor de laatste vijf door de Bank voor Nederlandsche Gemeenten op de openbare kapitaalmarkt opgenomen geldleningen, voorafgaande aan de datum waarop de huur ingaat, zoals deze percentages gelden op het moment van opname der leningen. De stichtingskosten worden gesteld op f. 4.670.680,55;
- b. de jaarlijkse verzekeringspremie der opstallen te vermeerderen met assurantiebelaasting gebaseerd op herbouwwaarde voor brand-, storm- en vliegtuigschade, door partijen thans gesteld op f. 1.351,-- per jaar, alsmede de jaarlijkse verzekeringspremie voor wettelijke aansprakelijkheid voor de lift, door partijen gesteld op f. 32,50 per jaar, zijnde dit niet meer dan het bedrag dat door de gemeente zou moeten worden voldaan, indien zij zelf deze verzekeringen zou hebben afgesloten;
- c. de jaarlijkse kosten van alle door verhuurder te betalen tegenwoordige of toekomstige zakelijke belastingen, door partijen thans gesteld op f. 17.000,-- per jaar;
- d. de jaarlijkse kosten van het door en/of namens verhuurder uit te oefenen beheer, alsmede van het toezicht op het onderhoud door partijen gesteld op f. 4.000,-- per jaar, te vermeerderen met eventueel daarop vallende omzetbelasting.

Artikel 9. Huurbestanddeel artikel 8a blijft de eerste vijf jaar van de huurtermijn ongewijzigd. Voor elke termijn van vijf jaar daarna wordt dit huurbestanddeel voor wat betreft het rentepercentage op analoge wijze herzien. Indien de huurbestanddelen-sub 8b en 8c meer of minder mochten belopen dan de gestelde bedragen, zal het meer- of mindere aan het eind van ieder huurjaar na berekening van de werkelijke kosten tussen partijen worden verrekend, met dien verstande dat als werkelijke kosten voor het bestanddeel sub 8b nimmer hogere bedragen zullen worden aangemerkt dan die welke de gemeente kan aantonen verschuldigd te zijn indien zij zelf de verzekering zou hebben gesloten. Indien van een blijvende afwijking der werkelijke kosten met de gestelde bedragen blijkt, zullen deze stelposten dienovereenkomstig worden aangepast.

Het huurbestanddeel sub 8d zal jaarlijks stijgen of dalen met het percentage waarmee de verdiende lonen (inclusief sociale lasten) van nijverheidsarbeiders zijn gestegen of gedaald, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek over een betalingsperiode in de maand oktober van ieder jaar wordt gepubliceerd.

Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van bedoeld percentage wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan voor de meest gereede partij aan de directeur Centraal Bureau voor de Statistiek een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is.

Artikel 10. Het gehele binnen- en buitenonderhoud van het gehuurde, inclusief vernieuwingen en herstel van beschadigingen en het aan de buitenzijde schoonhouden van deuren, ramen en kozijnen zal door en op kosten van huurder en ten genoegen van verhuurder worden verzorgd. Het onderhoud zal geschieden in overeenstemming met het onderhoudsbeleid dat door verhuurder ten aanzien van zijn overig bezit aan het Stationsplein te Haarlem wordt uitgevoerd. Indien huurder naar het oordeel van verhuurder dienaangaande in gebreke blijft zal huurder op eerste aanzegging van verhuurder onverwijld dat onderhoud doen uitvoeren en zal verhuurder het recht hebben zonodig dat onderhoud voor rekening van huurder zelf ter hand te nemen.

Artikel 11. De huurpenningen, gelijk aan een twaalfde deel van de jaarhuur, vastgesteld volgens de artikelen 8 en 9, dienen, bij vooruitbetaling maandelijks te worden voldaan, zonodig op de ingangsdatum van de huur een pro rata parte. De betaling van de huursom zal voor of op de eerste dag van iedere maand geschieden, zonder enige korting of compensatie uit welken hoofde ook, zodat huurder tegenover zijn verplichting tot huurbetaling generlei vordering kan doen gelden. Bij gebreke van betaling stipt op de vervaldag is huurder aan verhuurder rente verschuldigd overeenkomstig het percentage van de wettelijke rente vanaf de eerstverlopen vervaldag.

Artikel 12. De kosten van levering van gas, water en electriciteit zijn voor rekening van huurder, die daartoe voorzover nodig de contracten met de bevoegde instanties afsluit.

Artikel 13. De onderhouds- en eventuele gebruikskosten van het niet tot het gehuurde behorende maar mede aan het gehuurde dienstbaar zijnde noodstroomaggregaat zoals aan partijen bekend, zullen jaarlijks na 1 juli voor een evenredig gedeelte aan huurder in rekening worden gebracht.

Artikel 14. De kosten, zowel in en buiten rechte veroorzaakt aan de ene partij door overtreding of nalatigheid door de andere partij zijn voor rekening van de partij die de overtreding c.q. nalatigheid beging.

Artikel 15. Verhuurder staat er voor in, dat de voor deze overeenkomst eventueel benodigde toestemming van hypotheekhouders is verkregen.

Artikel 16. Partijen zullen zich gedragen naar de wettelijke bepalingen
en de plaatselijke gebruiken inzake verhuring en huur voor-
zover daarvan bij dit contract niet is afgeweken.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Rotterdam/Haarlem, 11 AUG. 1976

Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V.

[Handwritten signature]

Gemeente Haarlem

[Handwritten signature]

1

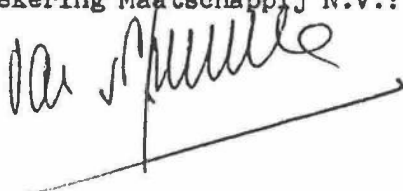
Behoort bij de huurovereenkomst d.d. 11 AUG. 1976

Evenementenhal

Aangebrachte installaties welke tot het gehuurde behoren

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. <u>C.V.-installatie</u> | bestaande uit een radiator-groep
een warme-lucht-groep en een
groep bestaande uit stralings-
panelen |
| 2. <u>Ventilatiesysteem</u> | inclusief 6 dakventilatoren |
| 3. <u>Electrische installatie</u> | inclusief ornamenten en t.l.-buizen |
| 4. <u>Koud-water-installatie</u> | |
| 5. <u>Warm-water-installatie</u> | inclusief boiler |
| 6. <u>Natte brandleidingen c.a.</u> | |
| 7. <u>Sprinkler installatie</u> | in de containerruimte |
| 8. <u>Buitenkassa's c.a.</u> | |
| 9. <u>Gasleidingen</u> | |
| 10. <u>Rioleringen + sanitair</u> | |
| 11. <u>Uitschuiftribunes</u> | |
| 12. <u>Vaste tribunes</u> | |
| 13. <u>Keukenblok in kassa</u> | |
| 14. <u>Sportvloer in de hal</u> | exclusief belijningen |
| 15. <u>10-personenlift</u> | |
| 16. <u>Vlaggestokken</u> | |

Verhuurder:
Nationale-Nederlanden
Levensverzekering Maatschappij N.V.:



Huurder:
Gemeente Haarlem:





GEMEENTE HAARLEM

VERZONDEN

20. SEP. 1976

POST

Aan de n.v. Nationale Nederlanden
Afdeling Vastgoed

Noordeinde 21

D e l f t

Uw kenmerk
Expl./Q/9889

Uw brief van
11-8-1976

Ons kenmerk
afdeling 7
nr. 76677

Datum 28 SEP. 1976
Postbus 511

Onderwerp
ondertekening huur-
overeenkomst Beijneshal
Stationsplein

afgedaan

U 3 bijlagen

Ten vervolge op Uw bovenaangehaald schrijven doen wij U hierbij in tweevoud toekomen de door de gemeente Haarlem ondertekende huur-overeenkomst inzake de Beijneshal Stationsplein en bestaande uit:

- de door U en door ons ondertekende akte en
- de door U en door ons gewaarmerkte en aan de akte gehechte tekeningen nummers E.04.36, E.04.37 en 2648-88-06-102/03 en bijlage inzake de aangebrachte installaties welke tot het gehuurde behoren.

Wij merken ten aanzien van onze ondertekening het volgende op: aanbrengen van een renvooi.

Wij zouden in de achtste regel van bladzijde één van de akte het navolgende renvooi aangebracht willen zien: "doorhaling van één komma en toevoeging van zeven woorden en twee komma's: "en 14 januari 1976, nummer 432 (1975)".

Dit renvooi betreft de rechtzetting van het abusievelijk niet vermelde raadsbesluit, krachtens welk besluit onze ondertekening mede plaatsvindt.

Wij verzoeken U de huurovereenkomst in tweevoud aan ons terug te zenden na aanbrenging en parafering van het bovenvermelde renvooi.

Vervolgens zal dezerzijds het renvooi worden geparafeerd en het voor U bestemde exemplaar van de huurovereenkomst wederom aan U worden toegezonden.

voorbehoud.

Onze ondertekening vindt plaats onder het voorbehoud dat U er voor in staat, dat in overleg met ons een ook voor ons aanvaardbare oplossing wordt gevonden voor de nog niet tot een oplossing gebrachte afwerkingsaspecten ten aanzien van het gehuurde.

Enige van deze afwerkings-aspecten doen wij U, voor de goede orde, bijgaand in een bij deze brief behorende bijlage toekomen.

VERZONDEN

20. SEP. 1976

POST

T. Sp/tm/239

C.

Geadresseerde
N.V. Nationale Nederlanden
Afdeling Vastgoed
te Delft

Ops kenmerk
afdeling 7
nr. 76677
afgedaan

Datum

Blad nr.

2

Wij vertrouwen dat U zich met de door ons gevolgde procedure kunt verenigen en dat de afwerkings-aspecten, in nader overleg tussen U en ons, tot een voor U en voor ons aanvaardbare oplossing gebracht zullen worden.

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
de burgemeester,

geot L de Gou

de secretaris,



geot J de Vries i.s.

M i n u u t

kopie aan:

Spanjaard, 7

Moné, 4

openbare werken, hr Scheffelaar
sport en jeugdzaken, hr Heijers

alleen: kopie van schrijven en
bijlage (niet de huurovereenkomst)

Bijlage bij het schrijven van burgemeester en wethouders aan de Nationale Nederlanden inzake de ondertekening van de huurovereenkomst Beijneshal.

Evenementenhal.

Enige afwerkings-aspecten van het gehuurde

warmte en luchttechniek

1. De ventilatie in de hal is onvoldoende
2. De afsluiters van de c.v. voor het regelen van de temperatuur sluiten niet goed.
3. Volgens bedieningsvoorschrift wordt bij punt G gesproken over een storings-centraal-lamp in de hal. Deze is niet aanwezig.
4. Onder de radiatoren in de voorhal en foyer zitten geen pootjes, waardoor het niet uitgesloten is, dat de radiatoren losraken uit de muur, door gebruik als zitplaats met alle consequenties van dien.

electra

1. In kleedkamer 3/4 zijn losse stroomdraden met spanning.
2. Stopcontact/schakelaar zit niet op de juiste plaats, zodat de deur beschadigt (kleedkamer 4) en het stopcontact kapot zal gaan.

glaswerk

1. Al de erkertjes lekken.
2. Kassa's buiten ontbreekt glas.

kleedkamers

1. In de kleedkamers ontbreken de plafonds.

scheidsrechtersaccommodatie

1. De drempels van de douche-deuren lopen niet schuin naar binnen, zodat het water in de kleedruimte komt.
2. Aanzuigroosters ontbreken in de toiletten.

kassa's

1. De kassa's buiten zijn niet afgetimmerd en geschilderd.

algemeen

1. De garderoberekken begane grond hangen te laag en leveren gevaar op voor de bezoekers.
2. Op de diverse plaatsen in de kleedkamers, gangen en foyer is het zeil of strippen los, gebarsten en gescheurd.
3. De ruimte tussen de vloer en toegangs- en nooddeuren is te hoog, waardoor veel tocht en warmteverlies en hogere stookkosten.

speelzaal

1. Blad in de geluidscabine is te breed en belemmert het uitzicht op het speelveld.
2. Stalen deuren -in de erkers- aan de noordkant sluiten niet.

bergruimte eerste verdieping

1. De schroeven steken door het schuine dak en leveren gevaar op.

gang eerste verdieping

1. De lichtkoepels zijn van buitenaf te openen.

nooddeuren

1. Oostkant: kleine deur zit rechter stijl los.
2. Zuidkant: sleutelslot werkt niet, men kan de deur van buitenaf openen.
3. Oostkant: bij de dubbele deuren werkt de sluiting niet goed.

afscheiding hal en foyer

1. De houten vouwdeur zal door het aanbrengen van een net worden beschermd tegen mechanische beschadiging.

steensoort buitentrappen

1. De stenen toegepast op de treden van de buitentrappen zijn niet geschikt, daar zij te zacht zijn.

aanpassing omschrijving van het gehuurde

1. De aan de akte gehechte tekening nummer 2648-88-102/03 dient te worden aangepast aan de werkelijk gehuurde ruimte.

Bijlage 2 – Huurovereenkomst Parkeergarage

HUUROVEREENKOMST PARKEERGARAGE

Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V., gevestigd te Rotterdam,

hierna te noemen "verhuurder"

en

de Stichting Parkeervoorzieningen Haarlem, gevestigd te Haarlem,

hierna te noemen "huurder",

verklaren te hebben verhuurd en gehuurd een parkeergarage aan het Stationsplein te Haarlem, zoals op de bij deze akte behorende en door beide partijen gemaakte tekeningen nummers P.04.02, D/P 04.03 en D/P 04.04 is aangegeven, met de daarbij behorende installaties als vermeld in de aan deze akte gehechte en door beide partijen gemaakte bijlage,

onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1. De huurtermijn bedraagt veertig jaar.

De huur gaat in op 1 maart 1976 en eindigt derhalve op 29 februari 2016.

Artikel 2. Het gehuurde wordt geleverd exclusief bewakings- en controle-apparaat.

Artikel 3. Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt voor het stallen van voertuigen en aanhangwagens.

Wijziging van het gebruik is zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan. Verhuurder zal huurder desgevraagd die toestemming niet onthouden, indien zijn belangen niet worden geschaad.

Artikel 4. Na ommekeer van de huurtermijn heeft huurder het recht op verlenging van de huur, telkens met een termijn van 10 jaar. Indien huurder van dit recht gebruik wenst te maken, zal hij hiervan uiterlijk twee jaar voor het aflopen van de dan geldende huurtermijn per aangetekende brief aan verhuurder mededeling doen.

Artikel 5. Zonder toestemming van verhuurder zal huurder geen veranderingen in en aan het gehuurde mogen aanbrengen. Het verlenen van toestemming ontheft de huurder van de verplichting om bij het verlaten van het gehuurde de wijzigingen ongedaan te maken, tenzij partijen in een concreet geval anders overeenkomen.

Voor interieurwijzigingen, voor zover deze niet de bouwkundige constructie aantasten, is de toestemming van verhuurder niet vereist.

Artikel 6. Huurder mag zonder toestemming van verhuurder geen reclame aan de buitensijde van de opstallen aanbrengen of doen aanbrengen. Verhuurder zal die toestemming desgevraagd alleen weigeren, indien naar zijn oordeel zijn belangen worden geschaad, dan wel het uiterlijk van het gehuurde wordt geschaad.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Artikel 7. Huurder heeft voor onderverhuuring de toestemming van verhuurder nodig. Deze toestemming zal verhuurder alleen weigeren, indien hij meent dat zijn belangen kunnen worden geschaad.

In eventuele onderverhuur-contracten zal huurder de bepaling dienen op te nemen dat de huur in elk geval zal eindigen op het tijdstip dat de huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder eindigt en voorts, dat de onderhuurders het recht van verhuur wordt ontzegd.

Artikel 8. De jaarlijkse huurprijs zal bestaan uit de volgende bestanddelen:

- a. een basis-huursom uitgaande van de stichtingskosten van het gehuurde. Deze basis-huursom is de vijftigjarige annuïteit bij een rentepercentage dat gelijk is aan het gemiddelde van de effectieve rendements-percentages voor de laatste vijf door de Bank voor Nederlandsche Gemeenten op de openbare kapitaalmarkt opgenomen geldleningen, voorafgaande aan de datum waarop de huur ingaat, zoals deze percentages gelden op het moment van opname der leningen. De stichtingskosten worden gesteld op f 3.835.302,-- exclusief omzetbelasting;
- b. de jaarlijkse verzekeringspremie der opstallen te vermeerderen met assurantiebelasting gebaseerd op herboonwaarde voor brand-, storm- en vliegtuigschade, door partijen thans gesteld op f 1.150,-- per jaar, zijnde dit niet meer dan het bedrag dat door de gemeente zou moeten worden voldaan indien zij zelf deze verzekering zou hebben afgesloten;
- c. de jaarlijkse kosten van alle door verhuurder te betalen tegenwoordige of toekomstige zakelijke belastingen, door partijen thans gesteld op f 17.000,-- per jaar;
- d. de jaarlijkse kosten van het door en/of namens verhuurder uit te oefenen beheer, alsmede van het toezicht op het onderhoud door partijen gesteld op f 4.000,-- per jaar, exclusief omzetbelasting.

Huurder is aan verhuurder over de totale huurprijs (huurbestanddelen a t/m d) omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 9. Huurbestanddeel artikel 8a blijft, nadat het bij de ingang van de huur exact is vastgesteld, de eerste vijf jaar van de huurtermijn ongewijzigd. Voor elke termijn van vijf jaar daarna wordt dit huurbestanddeel voor wat betreft het rentepercentage op analoge wijze herzien.

Indien de huurbestanddelen sub 8b en 8c meer of minder mochten belopen dan de gestelde bedragen, zal het meer- of mindere aan het eind van ieder huurjaar na berekening van de werkelijke kosten tussen partijen worden verrekend, met dien verstande dat als werkelijke kosten voor het bestanddeel sub 8b nimmer hogere bedragen zullen worden aangemerkt dan die welke de gemeente kan aantonen verschuldigd te zijn indien zij zelf de verzekering zou hebben gesloten. Indien van een blijvende afwijking der werkelijke kosten met de gestelde bedragen blijkt, zullen deze stelposten dienovereenkomstig worden aangepast.

Het huurbestanddeel sub 8d zal jaarlijks stijgen of dalen met het percentage waarmee de verdiende lonen (inclusief sociale lasten) van nijverheidsarbeiders zijn gestegen of gedaald, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek over een betalingsperiode in de maand oktober van ieder jaar wordt gepubliceerd. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van bedoeld percentage wijst, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan voor de meest gerede partij aan de directeur Centraal Bureau voor de Statistiek een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is.

K. *tr.* *R*
all

Artikel 10. Het gehele binnen- en buitenonderhoud van het gehuurde, inclusief vernieuwingen en herstel van beschadigingen en het aan de buitenzijde schoonhouden van deuren, ramen en kozijnen zal door en op kosten van huurder en ten genoegen van verhuurder worden verzorgd. Het onderhoud zal geschieden in overeenstemming met het onderhoudsbeleid dat door verhuurder ten aanzien van zijn overig bezit aan het Stationsplein te Haarlem wordt gevoerd. Indien huurder naar het oordeel van verhuurder dienaangaande in gebreke blijft zal huurder op eerste aansegging van verhuurder onverwijld dat onderhoud doen uitvoeren en zal verhuurder het recht hebben sonodig dat onderhoud voor rekening van huurder zelf ter hand te nemen.

Artikel 11. De huurpenningen, gelijk aan een twaalfde deel van de jaarhuur, vastgesteld volgens de artikelen 8 en 9, dienen, verhoogd met de verschuldigde omzetbelasting bij vooruitbetaling maandelijks te worden voldaan. De betaling van de huurpenning o.a. zal voor of op de eerste dag van iedere maand geschieden, zonder enige korting of compensatie uit welken hoofde ook, zodat huurder tegenover zijn verplichting tot huurbetaling generaal vordering kan doen gelden.

Bij gebreke van betaling stipt op de vervaldag is huurder aan verhuurder rente verschuldigd overeenkomstig het percentage van de wettelijke rente vanaf de eerstverloopen vervaldag.

Artikel 12. De kosten van levering van gas, water en electriciteit zijn voor rekening van huurder, die daartoe voorzover nodig de contracten met de bevoegde instanties afsluit.

Artikel 13. De onderhouds- en eventuele gebruikskosten van het niet tot het gehuurde behorende maar mede aan het gehuurde dienstbaar zijnde noodstroomaggregaat zoals aan partijen bekend, zullen jaarlijks na 1 juli voor een evenredig gedeelte aan huurder in rekening worden gebracht.

Artikel 14. De verhuurder staat er gedurende 12½ jaar vanaf de ingangdatum van de huur voor in dat door of ten behoeve van de gebruikers van andere gedeelten van het bezit van verhuurder - ander bezit dan de zogenoemde Evenementenhal - in totaal voor 275 parkeerplaatsen abonnementen zullen worden gesloten tegen het normaal geldende abonnementsstarief. Indien in enige maand minder abonnementen zijn gesloten door of ten behoeve van die gebruikers zal verhuurder het ontbrekende over die maand aan huurder vergoeden, met dien verstande echter dat geen vergoeding is verschuldigd indien en voor zover er voor die plaatsen met goedvinden van verhuurder abonnementen met derden zijn gesloten. Huurder staat er voor in dat er ten behoeve van de hiervoren bedoelde gebruikers tenminste 275 parkeerplaatsen of zoveel minder als verhuurder zal opgeven ter beschikking staan van neergenoemde gebruikers.

z. zulks met in-
achtname van
de gebruikelijk
abonnements-
voorwaarden.
Toevoeging
ggk.

Artikel 15. De kosten, zowel in en buiten rechte veroorzaakt aan de ene partij door overtreding of nalatigheid door de andere partij, zijn voor rekening van de partij die de overtreding e.q. nalatigheid beging.

Artikel 16. Verhuurder staat er voor in, dat de voor deze overeenkomst eventueel benodigde toestemming van hypotheekhouders is verkregen.

Artikel 17. Partijen zullen zich gedragen naar de wettelijke bepalingen en de plaatselijke gebruiken insake verhuring en huur voorzover daarvan bij dit contract niet is afgeweken.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Aldus opgemaakt en ondertekend te Rotterdam/Haarlem, 10 FEB. 1976

Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V.

Stichting Parkeerveorzieningen Haarlem

Genesys Harlow

Behoort bij huurovereenkomst d.d. 10 FEB. 1976

Parkergarage

Aangebrachte installaties welke tot het gehuurde behoren

1. C.V.-installatie
bestand voor:
2 toiletten
personeelsruimte
kantoorruimte
2 kassa's
(op deze installatie is eveneens het
winkeltje in de zuid-west hoek van de
garage aangesloten; dit winkeltje be-
hoort niet tot het gehuurde).
2. Ventilatiesysteem
bestaande uit:
2 ventilatoren opgesteld onder de trap-
pen aan de west- en oostgevel; deze wui-
gen de kelder af en 2 kleine gedeelten
van de begane grond en 1e verdieping.
3. Brandblusproei-installatie
in de kelder.
4. Brandmeldsysteem
fabrikaat Siemens.
in kelder en in kast nabij cerberus in-
stallatie.
5. Droogpoederblussers (6 kg)
bij uitgangen en bij trappenhuisen.
6. Rioleringen
voor de diverse verdiepingen incl. 2
Flygt onderwaterpompen.
7. Koudwaterinstallatie
voor de diverse tappunten.
8. Electrische boiler
in personeelsruimte.
9. Sanitair + keukenblik
10. Electrische installatie
inclusief ornamenten + tl-buizen.

doorhaling
ggk.

Verzender:
Nationale-Nederlanden Levens-
verzekering Maatschappij N.V.

Huurder:
Stichting Parkeervoorzieningen
Haarlem

[illegible]

Behoort bij de huurovereen-
komst d.d. 10 FEB. 1976

Verbuurder:
Nationale-Nederlanden Levens-
verzekerings Maatschappij N.V.:

Huurder:
Stichting Parkeervoorzieningen
Haarlem:

W. J. Smith

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84

—

STANDARD PLATING

RUIMTE PARKEERGARAGE (gebouw A)

- 1. Liftschacht (2x)
- 2. Liftschacht (2x)
- 3. Liftschacht (2x)
- 4. Liftschacht (2x)
- 5. Liftschacht (2x)
- 6. Liftschacht (2x)
- 7. Liftschacht (2x)
- 8. Liftschacht (2x)
- 9. Liftschacht (2x)
- 10. Liftschacht (2x)
- 11. Liftschacht (2x)
- 12. Liftschacht (2x)
- 13. Liftschacht (2x)
- 14. Liftschacht (2x)
- 15. Liftschacht (2x)
- 16. Liftschacht (2x)
- 17. Liftschacht (2x)
- 18. Liftschacht (2x)
- 19. Liftschacht (2x)
- 20. Liftschacht (2x)
- 21. Liftschacht (2x)
- 22. Liftschacht (2x)
- 23. Liftschacht (2x)
- 24. Liftschacht (2x)
- 25. Liftschacht (2x)
- 26. Liftschacht (2x)
- 27. Liftschacht (2x)
- 28. Liftschacht (2x)
- 29. Liftschacht (2x)
- 30. Liftschacht (2x)
- 31. Liftschacht (2x)
- 32. Liftschacht (2x)
- 33. Liftschacht (2x)
- 34. Liftschacht (2x)
- 35. Liftschacht (2x)
- 36. Liftschacht (2x)
- 37. Liftschacht (2x)
- 38. Liftschacht (2x)
- 39. Liftschacht (2x)
- 40. Liftschacht (2x)
- 41. Liftschacht (2x)
- 42. Liftschacht (2x)
- 43. Liftschacht (2x)
- 44. Liftschacht (2x)
- 45. Liftschacht (2x)
- 46. Liftschacht (2x)
- 47. Liftschacht (2x)
- 48. Liftschacht (2x)
- 49. Liftschacht (2x)
- 50. Liftschacht (2x)
- 51. Liftschacht (2x)
- 52. Liftschacht (2x)
- 53. Liftschacht (2x)
- 54. Liftschacht (2x)
- 55. Liftschacht (2x)
- 56. Liftschacht (2x)
- 57. Liftschacht (2x)
- 58. Liftschacht (2x)
- 59. Liftschacht (2x)
- 60. Liftschacht (2x)
- 61. Liftschacht (2x)
- 62. Liftschacht (2x)
- 63. Liftschacht (2x)
- 64. Liftschacht (2x)
- 65. Liftschacht (2x)
- 66. Liftschacht (2x)
- 67. Liftschacht (2x)
- 68. Liftschacht (2x)
- 69. Liftschacht (2x)
- 70. Liftschacht (2x)
- 71. Liftschacht (2x)
- 72. Liftschacht (2x)
- 73. Liftschacht (2x)
- 74. Liftschacht (2x)
- 75. Liftschacht (2x)
- 76. Liftschacht (2x)
- 77. Liftschacht (2x)
- 78. Liftschacht (2x)
- 79. Liftschacht (2x)
- 80. Liftschacht (2x)
- 81. Liftschacht (2x)
- 82. Liftschacht (2x)
- 83. Liftschacht (2x)
- 84. Liftschacht (2x)
- 85. Liftschacht (2x)
- 86. Liftschacht (2x)
- 87. Liftschacht (2x)
- 88. Liftschacht (2x)
- 89. Liftschacht (2x)
- 90. Liftschacht (2x)
- 91. Liftschacht (2x)
- 92. Liftschacht (2x)
- 93. Liftschacht (2x)
- 94. Liftschacht (2x)
- 95. Liftschacht (2x)
- 96. Liftschacht (2x)
- 97. Liftschacht (2x)
- 98. Liftschacht (2x)
- 99. Liftschacht (2x)
- 100. Liftschacht (2x)

Behoort bij de huurovereenkomst d.d. 10 FEB. 1976

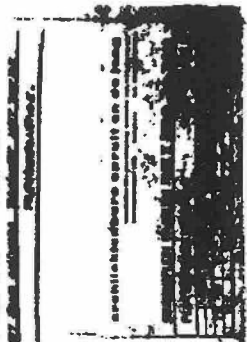
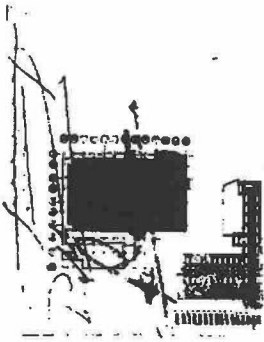
RUIMTE WONINGEN (gebouw D)

- 1. Woning 1
- 2. Woning 2
- 3. Woning 3
- 4. Woning 4
- 5. Woning 5
- 6. Woning 6
- 7. Woning 7
- 8. Woning 8
- 9. Woning 9
- 10. Woning 10
- 11. Woning 11
- 12. Woning 12
- 13. Woning 13
- 14. Woning 14
- 15. Woning 15
- 16. Woning 16
- 17. Woning 17
- 18. Woning 18
- 19. Woning 19
- 20. Woning 20
- 21. Woning 21
- 22. Woning 22
- 23. Woning 23
- 24. Woning 24
- 25. Woning 25
- 26. Woning 26
- 27. Woning 27
- 28. Woning 28
- 29. Woning 29
- 30. Woning 30
- 31. Woning 31
- 32. Woning 32
- 33. Woning 33
- 34. Woning 34
- 35. Woning 35
- 36. Woning 36
- 37. Woning 37
- 38. Woning 38
- 39. Woning 39
- 40. Woning 40
- 41. Woning 41
- 42. Woning 42
- 43. Woning 43
- 44. Woning 44
- 45. Woning 45
- 46. Woning 46
- 47. Woning 47
- 48. Woning 48
- 49. Woning 49
- 50. Woning 50
- 51. Woning 51
- 52. Woning 52
- 53. Woning 53
- 54. Woning 54
- 55. Woning 55
- 56. Woning 56
- 57. Woning 57
- 58. Woning 58
- 59. Woning 59
- 60. Woning 60
- 61. Woning 61
- 62. Woning 62
- 63. Woning 63
- 64. Woning 64
- 65. Woning 65
- 66. Woning 66
- 67. Woning 67
- 68. Woning 68
- 69. Woning 69
- 70. Woning 70
- 71. Woning 71
- 72. Woning 72
- 73. Woning 73
- 74. Woning 74
- 75. Woning 75
- 76. Woning 76
- 77. Woning 77
- 78. Woning 78
- 79. Woning 79
- 80. Woning 80
- 81. Woning 81
- 82. Woning 82
- 83. Woning 83
- 84. Woning 84
- 85. Woning 85
- 86. Woning 86
- 87. Woning 87
- 88. Woning 88
- 89. Woning 89
- 90. Woning 90
- 91. Woning 91
- 92. Woning 92
- 93. Woning 93
- 94. Woning 94
- 95. Woning 95
- 96. Woning 96
- 97. Woning 97
- 98. Woning 98
- 99. Woning 99
- 100. Woning 100

RUIMTE WINKELS (gebouw D)

- 1. Winkel 1
- 2. Winkel 2
- 3. Winkel 3
- 4. Winkel 4
- 5. Winkel 5
- 6. Winkel 6
- 7. Winkel 7
- 8. Winkel 8
- 9. Winkel 9
- 10. Winkel 10
- 11. Winkel 11
- 12. Winkel 12
- 13. Winkel 13
- 14. Winkel 14
- 15. Winkel 15
- 16. Winkel 16
- 17. Winkel 17
- 18. Winkel 18
- 19. Winkel 19
- 20. Winkel 20
- 21. Winkel 21
- 22. Winkel 22
- 23. Winkel 23
- 24. Winkel 24
- 25. Winkel 25
- 26. Winkel 26
- 27. Winkel 27
- 28. Winkel 28
- 29. Winkel 29
- 30. Winkel 30
- 31. Winkel 31
- 32. Winkel 32
- 33. Winkel 33
- 34. Winkel 34
- 35. Winkel 35
- 36. Winkel 36
- 37. Winkel 37
- 38. Winkel 38
- 39. Winkel 39
- 40. Winkel 40
- 41. Winkel 41
- 42. Winkel 42
- 43. Winkel 43
- 44. Winkel 44
- 45. Winkel 45
- 46. Winkel 46
- 47. Winkel 47
- 48. Winkel 48
- 49. Winkel 49
- 50. Winkel 50
- 51. Winkel 51
- 52. Winkel 52
- 53. Winkel 53
- 54. Winkel 54
- 55. Winkel 55
- 56. Winkel 56
- 57. Winkel 57
- 58. Winkel 58
- 59. Winkel 59
- 60. Winkel 60
- 61. Winkel 61
- 62. Winkel 62
- 63. Winkel 63
- 64. Winkel 64
- 65. Winkel 65
- 66. Winkel 66
- 67. Winkel 67
- 68. Winkel 68
- 69. Winkel 69
- 70. Winkel 70
- 71. Winkel 71
- 72. Winkel 72
- 73. Winkel 73
- 74. Winkel 74
- 75. Winkel 75
- 76. Winkel 76
- 77. Winkel 77
- 78. Winkel 78
- 79. Winkel 79
- 80. Winkel 80
- 81. Winkel 81
- 82. Winkel 82
- 83. Winkel 83
- 84. Winkel 84
- 85. Winkel 85
- 86. Winkel 86
- 87. Winkel 87
- 88. Winkel 88
- 89. Winkel 89
- 90. Winkel 90
- 91. Winkel 91
- 92. Winkel 92
- 93. Winkel 93
- 94. Winkel 94
- 95. Winkel 95
- 96. Winkel 96
- 97. Winkel 97
- 98. Winkel 98
- 99. Winkel 99
- 100. Winkel 100

Vernieuwde
Nationale Nederlanden Levens-
verzekerings Maatschappij N.V.:
Stichting Parkeervoorzieningen
Huisdier
Stichting Parkeervoorzieningen
Huisdier



Bijlage 3 – Scenario Parkeergarage

Scenario 1b Parkeergarage (hierna: 'Stationsgarage')

Scenario 1b: Gemeente beëindigd de huur, Pinnacle (of een derde) verzorgt het bewoners parkeren:

- Het huurcontract voor de Stationsgarage wordt beëindigd.
- Pinnacle (of een derde) gaat de Stationsgarage exploiteren. Kort parkeren wordt door exploitant geëxploiteerd. Exploitant geeft abonnementen uit. 'Haarlemse abonnementen' zijn dan niet meer geldig in parkeergarage Stationsplein.
- Pinnacle (of een derde) zet maximaal 100 parkeerplaatsen in voor de uitvoering van het programma Moderniseren parkeren, maatregel 5 'bewoners naar de garage'.
- Pinnacle (of een derde) garandeert de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen voor maatregel 5 'bewoners naar de garage' voor een periode van 10 jaar.
- Als op 31 juli 2021 minder dan 50 plaatsen zijn afgenomen voor de maatregel 'bewoners naar de garage' dan wordt het maximum aantal parkeerplaatsen verlaagd naar 50 en geldt vanaf die datum de hiervoor genoemde garantie voor dit verlaagde aantal.
- Partijen komen een 'breekoptie' overeen (in te roepen door Pinnacle met inachtneming van een termijn van 6 maanden). Pinnacle kan deze inroepen zodra zij een volledige en ontvankelijke aanvraag heeft gedaan voor een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van een wezenlijk deel van het aan haar toebehorende deel van het vastgoed, waaronder (een niet ondergeschikt deel van) de parkeergarage. Pinnacle zal de gemeente schriftelijk informeren, indien zij de omgevingsvergunning heeft aangevraagd zodat de gemeente tijdig rekening kan houden met de breekoptie.
- Gemeente toetst voor Pinnacle (of een derde) of de aanvrager voor een bewonersabonnement in aanmerking komt voor maatregel 5 'bewoners naar de garage'.
- Voor bewoners van de binnenstad die in aanmerking komen voor maatregel 5 'bewoners naar de garage' geeft Pinnacle (of een derde) bewonersabonnementen uit voor de Stationsgarage, tot een maximum van 100 parkeerplaatsen, tegen een tarief van ca *€ 50,- per maand prijspeil 2019 en jaarlijks te indexeren conform CPI. **Ervaring en kencijfers van CROW wijzen uit dat deze doelgroep valt onder 'dubbelgebruik', bewoners parkeren veelal in de avond en minder overdag en op zaterdagmiddag, waardoor deze plaatsen voor de exploitant 2x inzetbaar zijn.*
- Na 5 jaar zal de gemeente een toeslag van € 25 per maand per uitgegeven abonnement voor maatregel 5 'bewoners naar de garage' betalen aan Pinnacle (of een derde) gedurende een periode van 5 jaar. Die verplichting vervalt per de eerste van de maand dat breekoptie is geëffectueerd.
- Pinnacle zal aan Haarlem een vergoeding (orde grootte € 10.000,- per jaar) betalen als bijdrage aan het dynamische parkeerverwijssysteem gedurende een periode van 10 jaar. Die verplichting vervalt per de eerste van de maand dat de breekoptie is geëffectueerd, waarbij de vergoeding over het dan lopend jaar tot aan voornoemde datum naar evenredigheid is verschuldigd.

Bijlage 4 – Nulmeting

Red Flag overzicht

Portefeuille: Haarlem, Stationsplein garage (TI) 2018
Datum: 18-9-2018
Status: Final

Gebouwinformatie						Technische defecten, gebreken en achterstallig onderhoud				
No.	Stad	Adres	Naam gebouw	Bouwjaar	BVO	Element	Omschrijving	Conditie	Opmerking	Kosten <1 Jaar
1	Haarlem	Lange Herestraat 11	Parkeergarage Sta	1975	12418	Algemeen	Algemeen	n.a.		
Adviseur: Barry Kanters						Inspectiedatum: 13-8-2018				
						Dak	Dakbedekking	n.a.		
							Dakranden	Matig	De betonnen dakranden zijn voorzien van kitvoegen. Deze zijn regelmatig beschadigd en uitgehad. Deze moeten op korte termijn hersteld/vervangen worden. Meenemen met renovatie parkeerdek.	
							Hemelwaterafvoeren en wateraccumulatie	Matig	Ter plaatse van het parkeerdek ontbreken grotendeels de loodslabben. Meenemen met renovatie parkeerdek. In en om de parkeergarage zijn op diverse plaatsen defecte hemelwaterafvoeren, maar ook riool afvoeren gesignaleerd. Dit moet worden hersteld op korte termijn. Het het parkeerdek komen plassen en verstopte afvoeren voor. Meenemen met renovatie parkeerdek.	2.000
							Dakveiligheid	n.a.		
						Draagstructuur	Fundering	n.a.		
							Constructie en vloeren	Redelijk	Vooraf in de kelder is regelmatig gesignaleerd dat de dekkingslaag van de wanden en kolommen is aangetast of beschadigd als gevolg van vocht en betoncorrosie. Vervolgonderzoek is aan te raden.	3.500
									Een post is opgenomen voor het herstel betonrot op basis van de visuele inspectie.	25.000
									Post voor herstelwerkzaamheden uit vervolgonderzoek	PM
						Gevels	Buitenwanden	Matig	Op diverse plaatsen in de kelder is wateroverlast dat vermoedelijk binnenkomt via dilataties/kitvoegen/via opgaand werk parkeerdek en in gevel/vloer. Ook zijn plaatselijk beschadigd voegwerk en betonlatteien aangetroffen. Vervolgonderzoek en herstel is aan te raden.	15.000
									Het metselwerk is regelmatig vervuld door grafity en wateroverlast. Uit esthetisch oogpunt is reinigen wenselijk.	
							Buitenwandopeningen	Redelijk	De parkeergarage is voorzien van 3 rolluiken ter plaatste van de ingang. Deze zijn aangetast door corrosie. Het rolluik van de entree is beschadigd door aanrij schade. Herstel op korte termijn en behandeling corrosie is aan te raden.	3.500
							Schilderwerk	Redelijk	Schilderwerk van betonnen lateien aan de buitenzijde is plaatselijk gescheurd, afgebladdend, en vervuld door graffiti. Metalen ballustrades zijn regelmatig aangetast door corrosie. Schilderwerk inplannen.	7.500
						Interieur	Binnenatwerking	n.a.		
							Parkeerbelijning	Goed	Plaatselijk is de belijning versleten. Hestellen versleten parkeerlijnen.	2.500
						Brandveiligheid	Compartimentering	n.a.		
							Blusmiddelen	Goed	De blandblusser in ruimte van de beheerder is gekeurd in februari 2018.	
									De droge blusleiding is in april 2018 onderhouden.	
							Brandalarminstallatie	Goed	De brandmeldinstallatie is van bouwjaar 2013. Onderhoud wordt uitgevoerd via onderhoudscontract. Laatste rapportage op locatie is van januari 2017. Accu's zijn in 2017 vervangen. Spaarnelanden vraagt de onderhoudsrapportage van 2018 op. Op basis van worst case scenario een post voor herstel opgenomen.	750
						W-Installaties	Verwarming	Redelijk	De gasleidng naar de appartementen is aangetast door corrosie. Het is aan te raden om deze te behandelen.	750
							Koeling	n.a.		
							Luchtbehandeling	n.a.		
							Mechanische afzuigventilatie	Matig	De (motoren van) de afzuigventilatoren zijn nog van origineel bouwjaar. Revisie en onderhoudshistorie is onbekend. Spaarnelanden geeft aan dat het laatste inderhoud in 2013 heeft plaatsgevonden. Op basis van leeftijd is vervanging / revisies op korte termijn te verwachten. Een van de motoren staat ten tijde van de inspectie in storing.	25.000
									Als gevolg van inwatering zijn ventilatiekanalen in de kelder in vergaand stadium van corrosie. Ook secties waarin brandkleppen zijn aangebracht zijn aangetast waardoor deze vermoedelijk niet functioneren. Gedeeltelijke vervanging van kanalen en herstel brandkleppen is noodzakelijk op korte termijn. Op veel plaatsen zijn ventilatie roosters beschadigd, ernstig vervuild (verminderde werking) of gecorrodeerd. Reinigen / deels vervangen roosters.	15.000
							Regeling afzuigventilatie	Matig	Regeling afzuigventilatoren is vermoedelijk grotendeels van origineel bouwjaar. Onderhoudgegevens zijn niet aanwezig en zijn opgevraagd. Een van de 2 afzuigventilatoren staat in storing. Het is aannemelijk dat de regeling moet worden vervangen of groot onderhoud behoeft.	2.000
							Vuilwaterpomp	Slecht	Regeling vuilwaterpomp is niet afgesloten en kabels hangen los. Dit is geen veilige situatie en moet hersteld worden. Het onderhoud, revisies en storingsverleden is onbekend en logboeken zijn niet aanwezig. Deze zijn opgevraagd. Het is aannemelijk dat de pompen op korte termijn vervangen moeten worden.	4.000
						E-Installaties	Distributie	Matig	Er is geen HKL of verdeler aangetroffen. Deze is vermoedelijk in een ander bouwdeel ondergebracht. Er zijn geen gegevens bekend mbt periodiek onderhoud en NEN3140 keuring. Op veel plaatsen zijn kabelgoten gecorrodeerd, beugels van verlichting zijn regelmatig los. Herstel zal op korte termijn moeten plaatsvinden en de installatie zal gekeurd moeten worden.	3.500
							Noodstroomvoorzieningen	n.a.	Behoort bij kantoren. Valt buiten scope	
							Verlichting	Uitstekend	De verlichting is enkele jaren geleden vervangen door LED. Hierin zijn op korte termijn geen grote inversteringen te verwachten.	
							Noodverlichting	Redelijk	De noodverlichting is enkele jaren geleden vervangen door LED en zou meegenomen worden tijdens het periodieke onderhoud bij Spaarnelanden. Onderhoudsrapportages zijn niet beschikbaar. Op veel plaatsen zijn defecte accu's aangetroffen. Deze moeten worden vervangen.	3.000
							Parkeerinstallatie	Goed	De parkeerinstallatie (3xslagboominstallatie /3xintercom/ 2xkentekenscanner/ 2xbetaalautomaat) is van bouwjaar 2013. Hiervan zijn geen onderhoudsgegevens beschikbaar. Spaarnelanden geeft aan 2 maandelijks onderhoud uit te voeren. Gezien de leeftijd is en conditie zijn op korte termijn geen grote inversteringen te verwachten.	
							CCTV	Redelijk	De CCTV installatie (2xrecorders /ca 10camera's) zijn van bouwjaar 2013. Hiervan zijn geen onderhoudsgegevens beschikbaar. Spaarnelanden voert onderhoud uit op storingsbasis. Op basis van leeftijd is er op korte termijn geen groot onderhoud of vervanging te verwachten.	
						Overige installaties	Liftinstallatie	Zeer slecht	Voor zover te bepalen is de lift niet meer in gebruik. Machinekamer is niet toegankelijk. Onderhoud en revisies zijn onbekend. Onderhoud is niet in beheer bij Spaarnelanden. Het is aannemelijk (op basis van worst case scenario) dat de regeling vervangen moet worden en groot revisieonderhoud aan de lift benodigd is.	25.000
							Gevel onderhoudsinstallatie	n.a.		
						Terrein	Afwerking		Renovatie dek parkeerdek (ca 1550 m2) -Verwijderen oude/losse materialen -Vervangen dilatatievoegen -Aanbrengen nieuwe coating/dakbedekking (afschot) -Aanbrengen nieuwe hemelwater afvoerpunten -Aanbrengen loodslabben opgaand werk	150.000
						Milieu	Energielabel	n.a.		
							Legionella	n.a.		
							Asbest	Slecht	Op basis van bouwjaar en het niet beschikbaar zijn van asbestinventarisaties is het aan te raden een asbestinventarisatie uit te voeren, zeker ivm herstelwerkzaamheden aan parkeerdek en kitvoegen. Eventuele saneringskosten zijn niet meegenomen.	3.500
									Asbest saneringskosten zijn niet meegenomen in de begroting.	PM
							Bodem	n.a.	Er zijn in de dataroom geen bodemonderzoeken beschikbaar.	
						Totaal:				295.000

Portefeuille totaal:295.000

1. PHOTO RAPPROTAGE

SECTIE: DAK



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.

SECTIE: DRAAGCONSTRUCTIE / INTERIEUR



13.



14.



15.



16.



17.



18.

SECTIE: GEVELS



19.



20.



21.



22.



23.



24.



25.



26.



27.



28.



29.



30.

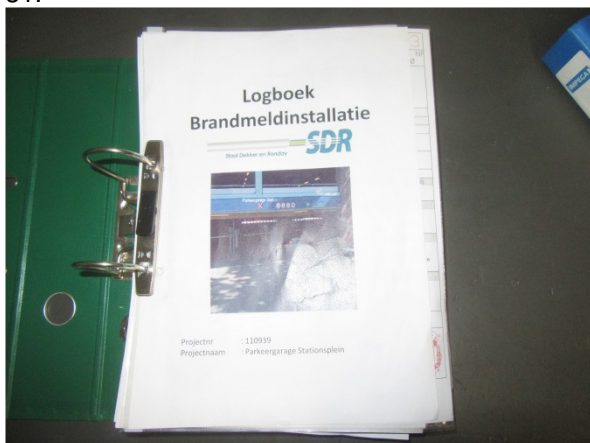
SECTIE: BRANDVEILIGHEID



31.



32.



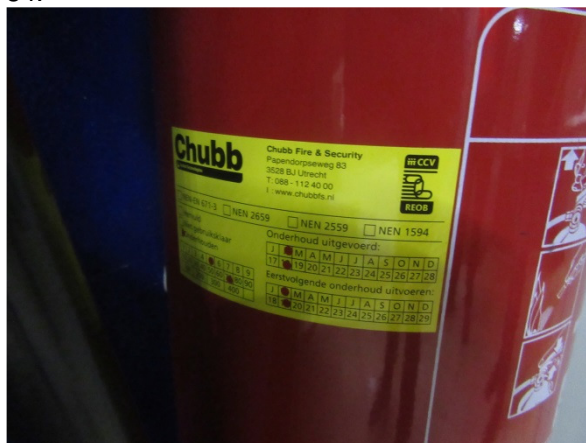
33.



34.



35.



36.

SECTIE: W-INSTALLTIES



37.



38.



39.



40.



41.



42.

SECTIE: E-INSTALLTIES



43.



44.



45.



46.



47.



48.

SECTIE: TRANSPORT INSTALLTIES



49.



50.



51.

53.



52.

54.
