



**BINNENGEKOMEN**  
**TEAM POSTBEHANDELING & ARCHIVERING**  
**D.D. 21 mei 2024**  
**No. 2024.01678 (Raad)**  
**No. 2024.01680 (Vastgoed)**

21 mei 2024

## **Betreft: Technische vraag SP: WHOA-akkoord MVV**

Beste lezer,

Ten behoeve van de domeinvergadering van 27 mei aanstaande, zou de SP graag de volgende documenten willen ontvangen/inzien/geüpload zien in het RIS:

- Het rapport van *Hypercube* over het groeimodel van MVV;
- De huurovereenkomst tussen de gemeente Maastricht en MVV ten aanzien van stadion De Geusselt;
- De presentatie/plannen van het *Maastrichts Collectief*.

Alvast bedankt voor de inspanningen en een fijne dag voor nu.

Hartelijke groet,

Indiener: Stephanie Blom

Partij: SP

### **Antwoord:**

- Het rapport van Hypercube is in opdracht van MVV gemaakt en is in beginsel uitsluitend ten behoeve van MVV gemaakt. De openbaarmaking van dit rapport wordt door Hypercube voornamelijk niet toegestaan vanwege de branchegegevens die daarin gebruikt zijn. Wel is er een samenvatting van het rapport dat gedeeld kan worden. (zie bijlage 5 bij raadsvoorstel).
- Huurovereenkomst: Zie bijlage.
- Presentatie/plannen Maastricht Collectief: Zie bijlage. In het ontwerpakkoord zal aandacht worden besteed aan de financiële toezegging van het Maastricht Collectief. Het Maastricht Collectief financiert de overbrugging tot het einde van het seizoen, de voor het akkoord benodigde middelen en zij zal garant staan voor de cashtekorten in de komende drie seizoenen tot de in het rapport van Hermes Advisory genoemde exploitatietekorten. Uiteraard zal MVV



trachten deze begrote tekorten te verlagen. Tot slot zal er middels de uitgifte van aandelen en certificaten fors geïnvesteerd worden in MVV en zal een spelersinvesteringsfonds worden opgezet.

Behandeld door gemeente Maastricht/ afdeling Vastgoed

---

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

---

Door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

---

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

---

# HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

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

---

### ONDERGETEKENDEN

GEMEENTE MAASTRICHT, gevestigd te Maastricht, Mosae Forum 10, 6211 DW (postadres: Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht), ten deze krachtens Mandaatlijst Gemeente Maastricht februari 2012, gewijzigd oktober 2020, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. F.G.M.H.J. Weerts, Teammanager Vastgoed,

hierna te noemen 'Verhuurder',

### EN

MVV Maastricht BV gevestigd te Maastricht, Geusseltweg 11, 6225 XS ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Algemeen directeur, de heer E. Noor.  
hierna te noemen 'Huurder of MVV',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 41076318

omzetbelastingnummer 002580792B01

### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

dat op 28-6-2011 een huurovereenkomst ten aanzien van Stadion de Geusselt is aangegaan met een looptijd tot 31-12-2030;

dat sindsdien diverse uitbreidingen op de huurovereenkomst hebben plaatsgevonden welke in de vorm van addenda zijn vastgelegd (bijlagen: brief Tourniquets d.d. 9-11-2012, brief extra kleedlokalen d.d. 13-4-2016, brief CCTV System d.d. 15-2-2016, brief Kunstgrasveld d.d. 9-12-2014);

dat sindsdien ook de Stichting MVV Maastricht is omgezet naar MVV Maastricht BV;

dat MVV heeft verzocht om toestemming tot onderverhuur van de tribunedaken ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen en dit in de overeenkomst is opgenomen;

dat de bouw van een materiaalberging onder de tribune en het maken van een directe verbinding met de Geusselt Sporthal is afgerond;

dat dit ook in de huurovereenkomst is opgenomen;

paraaf Verhuurder



paraaf Huurder



dat de huidige commandoruimte door de KNVB is afgekeurd;

dat een nieuwe commandoruimte is gebouwd;

dat dit ook in de huurovereenkomst is opgenomen;

dat op 1 oktober 2020 de vernieuwde Kunstgrasmat is opgeleverd;

dat dit ook is verwerkt in de huurovereenkomst;

dat het wenselijk is omwille van administratieve duidelijkheid alle aanvullingen en wijzigingen in een nieuwe overall huurovereenkomst te verwerken:



## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

#### 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder:

- a. Het appartementsrecht 1 Geusseltstadion, (hierna 'gehuurde'), gelegen Stadionplein 2, 6225 AW Maastricht kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, complexaanduiding 6305 A-index 1 bestaande uit stadion gerelateerde opstallen zoals nader omschreven in de akte van splitsing in appartementsrechten "de Geusselt" te Maastricht. Als bijlage 1 bij deze overeenkomst is opgenomen de Huurovereenkomst van 28 Juni 2011.
- b. De Tourniquets ten behoeve van toegangscontrole. Als bijlage 3 bij deze overeenkomst is toegevoegd de brief van 9 november 2012 nummer 2012-50437 waarin de afspraken t.a.v. de Tourniquets zijn vastgelegd.
- c. Het Kunstgrasveld. Als bijlage 4 is de brief van 9 december 2014 bijgevoegd waarin de huurbetaling van € 40.000,00 per jaar voor het Kunstgrasveld is verklaard. Tijdens overleg met MVV op 11 maart 2021 is overeengekomen dat de huurprijs van de vernieuwde Kunstgrasmat welke is opgeleverd op 1 Oktober 2020 voor de eerste 2 jaar € 40.000,00 per jaar bedraagt, het daaropvolgende jaar € 45.000,00 per jaar, het daaropvolgende jaar € 50.000,00 per jaar, en het daaropvolgende jaar € 55.000,00 per jaar.
- d. De extra Kleedlokalen. Als bijlage 5 bij deze overeenkomst is toegevoegd de brief van 13 april 2016 ten aanzien van de extra kleedruimtes.
- e. Het CCTV-systeem. Als bijlage 6 bij deze overeenkomst is toegevoegd de brief van 15 februari 2016, nummer 2016.06105 waarin de afspraken ten aanzien van het CCTV-systeem zijn vastgelegd.
- f. De Materiaalberging en verbinding met Sporthal de Geusselt' onder de West-Tribune. Als bijlage 7 bij deze overeenkomst is toegevoegd de brief van 20 februari 2020 ten aanzien van de materiaalberging en doorgang naar de Geusseltsporthal.
- g. De nieuwe Commandoruimte. Tijdens overleg met MVV op 11 maart 2021 is overeengekomen dat de huurprijs van de nieuwe Commandoruimte ingaande 1 april 2021 € 9.814,71 excl. btw per jaar bedraagt.

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

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

Het is Huurder toegestaan de tribunedaken onder te verhuren om een Zonne-energiecentrale te hebben, houden, onderhouden, aan te leggen en te installeren, te exploiteren, te vervangen en te verwijderen. Door Verhuurder is aan Solar Roof Investment BV hiervoor een zelfstandig opstalrecht verleend (notariële akte van 4 September 2019). Indien de overeenkomst met Huurder eerder eindigt dan de einddatum van het opstalrecht worden de huurvergoedingen welke door Huurder met Solar Roof Investments BV zijn overeengekomen aan Verhuurder overgedragen dan wel treedt Verhuurder in de rechten en plichten van de door Huurder gesloten dak huurovereenkomst met Solar Roof Investments BV een en ander na overleg over de alsdan ontstane situatie. In dit kader is het Huurder derhalve niet toegestaan de tribunedaken, behoudens toestemming van Verhuurder, onder te verhuren aan een andere partij als eerdergenoemd. Een afschrift van de notariële akte voor vestiging van het opstalrecht is als bijlage 8 toegevoegd bij deze overeenkomst.

1.4 ~~De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt [zeveel als bouwkundig is toegestaan / .... kN/m<sup>2</sup>].~~

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde (bijgevoegd als bijlage 9).

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

of

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

1.7 Huurder werkt mee aan de optimalisatie van de (Multi-) functionaliteit van het gehuurde. Huurder ziet daartoe af van het exclusieve gebruiksrecht en staat medegebruik van het gehuurde toe.

1.8 Voorafgaand aan de verwezenlijking van de beoogde multifunctionaliteit van het gehuurde zullen de Verhuurder en Huurder in overleg treden over partiële aanpassingen van deze overeenkomst.



1.9 Medegebruik van het Stadion door derden zal, vanwege het niveau van de eigenaarslasten in relatie tot het ten laste van Huurder komende huurbedrag, niet leiden tot een neerwaartse bijstelling van de door Huurder te betalen huurprijs.

### **Voorwaarden**

**2.1** Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponseed bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven algemene bepalingen onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen. (Bijlage 10)

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

**2.3** De afspraken voortvloeiend uit de demarcatielijst buitensportaccommodaties parkonderdeel Stadion MVV BV (onderdeel van bijlage 12) prevaleren boven de Algemene bepalingen.

### **Duur, verlenging en opzegging**

#### **Hoofdhuur**

**3.1A** Deze huurovereenkomst voor onderdeel 1.1 a is ingegaan op 28 juni 2011. (hierna 'ingangsdatum') en loopt tot en met 31 december 2030.

**3.2A** Na het verstrijken van de in artikel 3.1A genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3A en 3.4A voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

**3.3A** Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

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

**3.5A** Verhuurder heeft het recht deze overeenkomst tussentijds te beëindigen indien Huurder nakoming van zijn (betalings-) verplichtingen niet langer kan nakomen o.a. bij surseance of faillissement.

#### **Tourniquets**

**3.1B** Deze huurovereenkomst voor onderdeel 1.1 b is ingegaan op 1 januari 2013. (hierna 'ingangsdatum') en loopt tot en met 31 december 2022. Na deze einddatum gaat deze voorziening vrij van betaling van huurtermijnen over naar de hoofdhuur zoals genoemd onder 1.1 a., waarbij het totale onderhoud echter bij MVV berust.

**3.2B** Tussentijdse beëindiging van deze huurovereenkomst is niet mogelijk aangezien het een overname van een investering betreft welke gedurende de looptijd wordt afgelost. Indien Huurder desondanks toch tussentijds wil opzeggen dient naar rato het alsdan nog resterende deel van de investering ineens te worden betaald door Huurder.

**3.3B** Verhuurder heeft het recht deze overeenkomst tussentijds te beëindigen indien Huurder nakoming van zijn (betalings-) verplichtingen niet langer kan nakomen o.a. bij surseance of faillissement.

#### **Kunstgrasveld**

**3.1C** Deze huurovereenkomst voor onderdeel 1.1 c is ingegaan op 1 augustus 2015. (hierna 'ingangsdatum') en loopt tot 31 december 2030.

**3.2C** Na het verstrijken van de in artikel 3.1C genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.2C en 3.3C voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

**3.3C** Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

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



**3.5C** Verhuurder heeft het recht deze overeenkomst te beëindigen indien Huurder nakoming van zijn (betalings-) verplichtingen niet langer kan nakomen o.a. bij surseance of faillissement.

#### **Extra Kleedlokalen**

**3.1D** Deze huurovereenkomst voor onderdeel 1.1 d is ingegaan op 1 juli 2016 (hierna 'ingangsdatum') en loopt tot en met 30 juni 2036.

**3.2D** Tussentijdse beëindiging van deze huurovereenkomst is niet mogelijk aangezien het een overname van een investering betreft welke gedurende de looptijd wordt afgelost. Indien Huurder desondanks toch tussentijds wil opzeggen dient naar rato het alsdan nog resterende deel van de investering ineens te worden betaald door Huurder. Aangezien deze huur de einddatum van de hoofdhuur overstijgt (31-12-2030 met daarna telkens 5 jaar verlenging) wordt bij eventuele beëindiging van de hoofdhuur voor 30 juni 2036 naar rato het alsdan nog resterende deel van de investering van de extra kleedlokalen ineens betaald door Huurder.

**3.3D** Verhuurder heeft het recht deze overeenkomst tussentijds te beëindigen indien Huurder nakoming van zijn (betalings-) verplichtingen niet langer kan nakomen o.a. bij surseance of faillissement.

#### **CCTV Systeem**

**3.1E** Deze huurovereenkomst voor onderdeel 1.1 e is ingegaan op 1 augustus 2016.(hierna 'ingangsdatum') en loopt tot en met 31 juli 2026. Na deze einddatum gaat deze voorziening vrij van betaling van huurtermijnen over naar de hoofdhuur zoals genoemd onder 1.1 a., waarbij het totale onderhoud echter bij MVV berust.

**3.2E** Tussentijdse beëindiging van deze huurovereenkomst is niet mogelijk aangezien het een overname van een investering betreft welke gedurende de looptijd wordt afgelost. Indien Huurder desondanks toch tussentijds wil opzeggen dient naar rato het alsdan nog resterende deel van de investering ineens te worden betaald door Huurder.

**3.3B** Verhuurder heeft het recht deze overeenkomst tussentijds te beëindigen indien Huurder nakoming van zijn (betalings-) verplichtingen niet langer kan nakomen o.a. bij surseance of faillissement.

#### **Materiaalberging en doorgang naar Geusselt Sporthal**

**3.1F** Deze huurovereenkomst voor onderdeel 1.1 f gaat in op 1 maart 2020 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 10 jaar en loopt tot en met 29 februari 2030. Na deze einddatum gaat deze voorziening vrij van betaling van huurtermijnen over naar de hoofdhuur zoals genoemd onder 1.1 a., waarbij het totale onderhoud echter bij MVV berust.

**3.2F** Tussentijdse beëindiging van deze huurovereenkomst is niet mogelijk aangezien het een overname van een investering betreft welke gedurende de looptijd wordt afgelost. Indien Huurder desondanks toch tussentijds wil opzeggen dient naar rato het alsdan nog resterende deel van de investering ineens te worden betaald door Huurder.

**3.3F** Verhuurder heeft het recht deze overeenkomst tussentijds te beëindigen indien Huurder nakoming van zijn (betalings-) verplichtingen niet langer kan nakomen o.a. bij surseance of faillissement.

#### **Nieuwe Commandoruimte**

**3.1G** Deze huurovereenkomst voor onderdeel 1.1 g gaat in op 1 april 2021 (hierna 'ingangsdatum') en loopt tot en met 31 maart 2041.

**3.2G** Tussentijdse beëindiging van deze huurovereenkomst is niet mogelijk aangezien het een overname van een investering betreft welke gedurende de looptijd wordt afgelost. Indien Huurder desondanks toch tussentijds wil opzeggen dient naar rato het alsdan nog resterende deel van de investering ineens te worden betaald door Huurder.

**3.3G** Verhuurder heeft het recht deze overeenkomst tussentijds te beëindigen indien Huurder nakoming van zijn (betalings-) verplichtingen niet langer kan nakomen o.a. bij surseance of faillissement.





## Huurprijzen, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

**4.1A** De aanvangshuurprijs van het gehuurde genoemd onder **1.1 a** bedraagt op de ingangsdatum 28 juni 2011 op jaarbasis € 75.000,00 exclusief BTW (zegge: vijfenzeventigduizend euro). De huurprijs is gelijk aan 3% van de in de door de KNVB goedgekeurde begroting van MVV Maastricht BV opgenomen totale kosten van het betreffende boekjaar.

De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2011 aangepast aan de gewijzigde door de KNVB goedgekeurde begroting van MVV Maastricht BV. Met dien verstande dat de minimale huurprijs € 75.000,00 zal bedragen.

**4.2A** Partijen komen overeen dat Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

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

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

**4.4A** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 juli tot en met 30 juni

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

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

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

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

Per betaalperiode van 3 kalendermaanden bedraagt met ingang van 1 juli 2020:

-de huurprijs € 18.750,00

-verschuldigde omzetbelasting € 3.937,50

totaal € 22.687,50

zegge:

TWEEENTWINTIGDUIZENDZESHONDERDZEVENENTACHTIGE EURO EN VIJFTIG EURO CENTEN

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

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

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

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

**4.1B** De aanvangshuurprijs van het gehuurde genoemd onder **1.1 b** bedraagt op de ingangsdatum 1-1-



2013 op jaarbasis € 12.785,00 exclusief BTW (zegge: twaalfduizendzevenhonderdvijftig euro).

**4.2B** Partijen komen overeen dat Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

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

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

**4.4B** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 juli tot en met 30 juni

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

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

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

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

Per betaalperiode van 3 kalendermaanden bedraagt met ingang van 1 januari 2013:

-de huurprijs € 3.196,25  
-verschuldigde omzetbelasting € 671,21

totaal € 3.867,46

zegge: DRIEDUIZENDACHTHONDERDZEVENENZESTIGE EUROENZES ENVEERTIGE EUROCENTEN

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

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

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

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

**4.1C** De aanvangshuurprijs van het gehuurde genoemd onder **1.1 c** bedraagt op de ingangsdatum 1 augustus 2015 op jaarbasis € 40.000,00 exclusief BTW (zegge: veertigduizend euro).

Tijdens overleg met MVV op 11 maart 2021 is overeengekomen dat de huurprijs van de vernieuwde Kunstgrasmat welke is opgeleverd op 1 oktober 2020 voor de eerste 2 jaar € 40.000,00 per jaar bedraagt, het daaropvolgende jaar € 45.000,00 per jaar, het daaropvolgende jaar € 50.000,00 per jaar, en het daaropvolgende jaar € 55.000,00 per jaar. Verder is afgesproken dat MVV het dagelijkse onderhoud van de kunstgrasmat verzorgt. MVV ontvangt hiervoor een jaarlijkse vergoeding van € 1.500,00 hetgeen in de vorm van een huurkorting wordt verwerkt.

**4.2C** Partijen komen overeen dat Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs



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

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

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

**4.4C** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 juli tot en met 30 juni

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

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

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

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

Per betaalperiode van 3 kalendermaanden bedraagt met ingang van 1 oktober 2020:

-de huurprijs	€ 10.000,00
-huurkorting onderhoud	€ - 375,00
-verschuldigde omzetbelasting	€ 2.021,25

totaal € 11.646,25

zegge: ELFDUIZENDZESHONDERDZESENVEERTIGE EURO EN VIJFENTWINTIGE EURO CENTEN

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

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

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

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

**4.1D** De aanvangshuurprijs van het gehuurde genoemd onder **1.1 d** bedraagt op de ingangsdatum 1 juli 2016 op jaarbasis € 7.028,64 exclusief BTW

(zegge:zevenduizendachtentwintigeuroenvierenzestigeurocenten).

**4.2D** Partijen komen overeen dat Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

**4.3D** Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door

of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

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

**4.4D** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 juli tot en met 30 juni

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

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

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

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

Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt met ingang van 1 juli 2016:

-de huurprijs € 585,72

-verschuldigde omzetbelasting € 123,00

totaal € 708,72

zegge: ZEVENHONDERDACHTEUROENTWEEENZEVENTIGEUROCENTEN

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

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

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

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

**4.1E** De aanvangshuurprijs van het gehuurde genoemd onder **1.1 e** bedraagt op de ingangsdatum 1 augustus 2016 op jaarbasis € 11.206,73 exclusief BTW (zegge: elfduizendtweehonderdennegentienzeventigeurocenten). Vanaf 1 augustus 2022 bedraagt de huur op jaarbasis € 4.295,48 exclusief BTW. In de opbouw van de huurprijs is rekening gehouden met geraamd jaarlijks onderhoud van € 3.457,00 (aandeel MVV € 2.254,57). Op basis van de werkelijke onderhoudskosten vindt jaarlijks verrekening plaats.

**4.2E** Partijen komen overeen dat Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

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

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

**4.4E** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 juli tot en met 30 juni



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

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

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

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

Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt met ingang van 1 augustus 2016:

-de huurprijs € 933,89  
-verschuldigde omzetbelasting € 196,12

totaal € 1.130,01

zegge: EENDUIZENDEENHONDERDDERTIGEUROENEENEUROCENT

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

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

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

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

~~4.1F~~ De aanvangshuurprijs van het gehuurde genoemd onder 1.1 f bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 7.454,00 exclusief BTW (zegge: zevenduizendvierhonderdvierenvijftig euro).

~~4.2F~~ Partijen komen overeen dat Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

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

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

~~4.4F~~ Het boekjaar van Huurder loopt van 1 juli tot en met 30 juni

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

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

~~4.7F~~ Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor



de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

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

Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt met ingang van 1 maart 2020:

-de huurprijs € 621,23  
-verschuldigde omzetbelasting € 130,46

totaal € 751,69

zegge: ZEVENHONDERDEENENVIJFTIGEUROENNEGENENZESTIGCENTEN

**4.9F** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 Maart 2020 tot en met 31 Maart 2020 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 751,69.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 Maart 2020.

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

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

**4.1G** De aanvangshuurprijs van het gehuurde genoemd onder 1.1 g bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 9.814,71 exclusief BTW (zegge: negenduizendachthonderdveertieneuroeneenzeventigeurocenten).

**4.2G** Partijen komen overeen dat Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

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

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

**4.4G** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 juli tot en met 30 juni

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

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

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

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

Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt met ingang van 1 april 2021:

-de huurprijs € 817,89  
-verschuldigde omzetbelasting € 171,76



totaal \_\_\_\_\_ € 989,65

zegge: NEGENHONDERDNEGENENTACHTIGE EURO EN VIJFENZESTIGE EURO CENTEN

**4.9G** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 Juli 2020 tot en met 31 Juli 2020 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € \_\_\_\_\_ Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 Juli 2020.

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

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

### **Kosten van levering van zaken en diensten**

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

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

### **Zekerheden**

**6.1** Huurder zal voor de ingangsdatum:

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

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

### **Beheerder**

**7.1** Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Team Vastgoed

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

**7.3** De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

### **Incentives**

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

### **Asbest/Milieu**

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

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

### **Duurzaamheid/Green lease**

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

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

paraaf Verhuurder



paraaf Huurder





## **Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen**

**11.1** De onderhoudsverplichtingen van zowel Huurder als Verhuurder genoemd in de algemene bepalingen worden aangevuld met de als bijlage 12 bij deze huurovereenkomst gevoegde demarcatielijst. Het geheel van onderhoudsverplichtingen is voor zowel Verhuurder als ook voor Huurder in een meerjaren onderhoudsplanning verwerkt.

**11.2** Het complete onderhoud alsmede vervanging (zowel huurders als ook verhuurdersonderhoud) van de Tourniquets, de extra Kleedlokalen, de Materiaalberging en de doorgang naar de Geusselstorthal alsmede de nieuwe Commandoruimte is voor rekening van Huurder en wordt ook door Huurder verzorgd.

**11.3** Het onderhoud aan het CCTV-systeem en ook vervanging is voor 15/23 voor Huurder. In de huurprijsofbouw is rekening gehouden met een basisbedrag (zie artikel 4.1 E). Verrekening van de werkelijke kosten vindt jaarlijks achteraf plaats.

**11.4** Huurder dient alle exploitatie- en onderhoudskosten (mede op basis van de meerjaren onderhoudsplanning en conform de demarcatielijst) van het gehuurde herkenbaar in de begroting op te nemen.

**11.5** Indien de demarcatielijst incl. meerjaren onderhoudsplanning geen uitsluitel geven, gelden de algemene bepalingen.

**11.6** Het gehuurde voldoet aan de eisen die de KNVB hieraan stelt. Eventuele noodzakelijke aanvullende (veiligheids-) eisen die in de toekomst door de KNVB worden opgelegd, worden aan Huurder doorberekend in de te betalen huur, waarbij de gebruikelijke afschrijvingstermijnen worden toegepast.

## **Bijzondere bepalingen**

**12.1** Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst zijn rechten op de sponsorgelden aan de gemeente verpanden voor de duur van deze overeenkomst.

**12.2** Huurder zal per kwartaal aan de gemeente een financiële verantwoording doen toekomen, waarbij de werkelijke kosten en opbrengsten worden afgezet tegen de door de KNVB vastgestelde begroting. Voorts dient Huurder, conform het bepaalde in het Reglement betaald voetbal – Licentie reglement ten behoeve van de sectie betaald voetbal artikel 9, jaarlijks uiterlijk op 1 oktober de jaarstukken incl. accountantsverklaring en Letter of Representation over het daaraan voorafgaande boekjaar en jaarlijks uiterlijk op 1 juni de begroting voor het komende boekjaar aan Verhuurder ter hand te stellen.

**12.3** Binnen 8 dagen na ontvangst van de instemming van de KNVB of de mededeling/verzoek tot aanpassing van de begroting, zal hiervan middels een afschrift van het bericht van de KNVB-melding worden gedaan aan de Verhuurder.

**12.4** Huurder conformeert zich aan de geboden/verboden zoals die voor het appartementsrecht 1 (=Verhuurder) voortvloeien uit de akte van splitsing in appartementsrechten "de Geusselt" te Maastricht d.d. 21 december 2007.

**12.5** Met ondertekening van deze overeenkomst wordt de huurovereenkomst van 28 juni 2011 tussen gemeente Maastricht en MVV Maastricht BV beëindigd.



Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

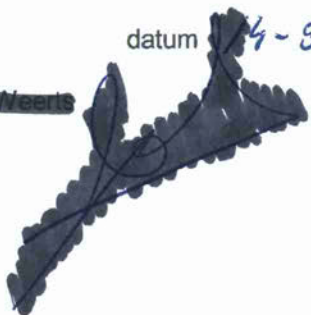
Maastricht

datum

14-9-2021

Maastricht, 9 september 2021

~~Mr. F.G.M.H.J. Weerts~~



~~Mr. Noss~~

~~Algemeen Directeur~~



Bijlagen: \*)

- 1. Huurovereenkomst d.d. 28 Juni 2011
- 2. Overzicht huurcomponenten nieuwe huurovereenkomst
- 3. Brief Tourniquets d.d. 9-11-2012
- 4. Brief Kunstgrasveld 9-12-2014
- 5. Brief extra kleedlokalen d.d. 13-4-2016
- 6. Brief CCTV Systeem d.d. 15-2-2016
- 7. Brief Berging en doorgang naar Geusseltsporthal
- 8. Notariële akte opstalrecht
- 9. Energielabel.
- 10. Algemene bepalingen.
- 11. Tekening Geusselt Stadion behorend bij huurovereenkomst d.d. 28 Juni 2011
- 12. Demarcatie lijst buitensport accommodaties Parkonderdeel Stadion MVV

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

Handtekening Huurder



paraaf Verhuurder



paraaf Huurder





## HUUROVEREENKOMST MVV MAASTRICHT STADION GEUSSELT

### Ondergetekenden:

De gemeente Maastricht, gevestigd te Maastricht aan Mosae Forum 10, postadres Postbus 1992 6201 BZ Maastricht, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.G.M.H.J. Weerts, teammanager Vastgoed van Ontwikkelingsbedrijf Maastricht, hierna te noemen 'de gemeente',

en

Stichting MVV Maastricht, gevestigd te Maastricht aan Stadionplein 32, 6225 XW Maastricht, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41076318, in deze krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Heer P.W.A. Rinkens en de Heer H.G.A.M. Pijpers, hierna te noemen 'MVV',

### Overwegende dat:

- De gemeente van Stichting Stadion Geusselt het erfpachtrecht gevestigd op appartementsrecht 1 als omschreven in artikel 1.1 heeft gekocht (hierna te noemen 'het stadion');
- Partijen de bestaande huurovereenkomst tussen Stichting Stadion Geusselt en Stichting MVV van 16 maart 2001, die op 8 juli 2010 door aankoop van het stadion is overgegaan op de gemeente, wensen te vervangen door voorliggende huurovereenkomst;
- De gemeente zich jegens BPF Bouwinvest B.V. verplicht heeft het onderhoud aan het stadion zoals is vastgelegd in het meerjaren onderhoudsplan (bijlage 11 Overeenkomst Geusselt tussen Gemeente Maastricht en BPF 8 juli 2010) te garanderen, zodat ten minste het huidige kwaliteitsniveau van het stadion wordt gehandhaafd en de belangen van het onroerend goed (kantoren en bedrijfsverzamelgebouw) van BPF worden gewaarborgd (overeenkomst en meerjaren onderhoudsplan zijn als bijlagen 1 en 2 bij deze overeenkomst gevoegd);
- De Stichting MVV zich conformeert aan de door de gemeenteraad in haar vergadering van 26 mei 2010 gestelde voorwaarden (het raadsvoorstel is als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegd);
- De Stichting MVV Maastricht het sportaccommodatiebeleid van de gemeente Maastricht onderschrijft, openstaat voor gezamenlijk gebruik van het stadion en te zijner tijd actief zal medewerken (inclusief aanpassing van de huurovereenkomst op onderdelen) om multifunctioneel gebruik van het stadion mogelijk te maken;

### ZIJN OVEREENGEKOMEN

#### Artikel 1 Het gehuurde, bestemming.

1.1 De gemeente verhuurt aan MVV en MVV huurt van de gemeente het appartementsrecht 1 Geusseltstadion, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie G complexaanduiding 6305 A index 1, plaatselijk bekend als 6225 XW Maastricht, Stadionplein 2 bestaande uit de stadiongerelateerde opstallen, zoals nader zijn omschreven in de 'akte van splitsing in appartementsrechten "de Geusselt" te Maastricht' welke verder nader is aangegeven op de als bijlagen 4 en 5 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen geparafeerde tekeningen..

1.2 Het gehuurde zal door MVV uitsluitend worden gebruikt als voetbalstadion.

1.3 Het is MVV niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2 of (het stadion of gedeelte van het stadion) in onderhuur te geven.

1.4 MVV werkt mee aan de optimalisatie van de (multi-)functionaliteit van het gehuurde. MVV ziet daartoe af van het exclusieve gebruiksrecht en staat medegebruik van het gehuurde toe.



1.5 Voorafgaand aan de verwezenlijking van de beoogde multi-functionaliteit van het gehuurde zullen de gemeente en MVV in overleg treden over partiële aanpassingen van deze overeenkomst.

1.6 Medegebruik van het stadion door derden zal, vanwege het niveau van de eigenaarlasten in relatie tot het ten laste van MVV komende huurbedrag, niet leiden tot een neerwaartse bijstelling van de door MVV te betalen huurprijs.

1.7 MVV verkrijgt het gebruiksrecht om niet van het kleedclubgebouw Klein Geusselt (kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie C nummer 2721) zolang het gebouw instand blijft. MVV verleent op verzoek van de gemeente alle medewerking aan sloop van Klein Geusselt. MVV aanvaardt de minimale kwaliteit van Klein Geusselt en zal de gemeente daar nimmer op aanspreken. Partijen hebben onderling overleg waar de functies van Klein Geusselt bij sloop worden ingebracht.

## Artikel 2 Voorwaarden.

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen', welke als bijlage 6 bij deze overeenkomst is gevoegd. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. MVV en de gemeente hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

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

## Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging.

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 20 jaar, ingaande op datum ondertekening overeenkomst en lopende tot en met 31 december 2030.

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 31 december 2035. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het eind van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

3.4 De gemeente heeft het recht deze overeenkomst tussentijds te beëindigen indien MVV nakoming van zijn (betalings-)verplichtingen niet langer kan nakomen o.a. bij surséance of faillissement.

## Artikel 4 Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode.

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 75.000,00 exclusief BTW (zegge: vijfenzeventigduizend euro). De huurprijs is gelijk aan 3% van de in de door de KNVB goedgekeurde begroting van Stichting MVV opgenomen totale kosten van het betreffende boekjaar.

4.2 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2011 aangepast aan de gewijzigde door de KNVB goedgekeurde begroting van MVV. Met dien verstande dat de minimale huurprijs € 75.000,00 excl. BTW zal bedragen.

4.3 Partijen opteren voor belaste verhuring en komen overeen dat de gemeente omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.4 Nu partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken MVV en de gemeente gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. MVV verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van de gemeente, dat hij

het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.5 Het boekjaar van huurder loopt van 1 juli tot en met 30 juni.

4.6 De vergoeding die MVV verschuldigd is voor door of vanwege de gemeente te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 De betalingsverplichting van MVV bestaat uit:  
- de huurprijs  
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting  
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten

4.8 De betaalperiode van drie (3) kalendermaanden bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs	€ 18.750,00
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ 3.562,50
- voorschot bijkomende leveringen en diensten (incl. BTW)	€ <u>        </u> p.m.
totaal	€ 22.312,50

(zegge: tweeëntwintigduizend driehonderdwaalf euro en vijftig eurocent)

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van MVV betrekking op de periode 1 juli 2010 tot en met 30 september 2010 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 18.750,00 vermeerderd met de omzetbelasting. MVV zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 juli 2010.

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

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

#### Artikel 5 Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen.

5.1 De onderhoudsverplichtingen van zowel de gemeente als MVV genoemd in artikel 13 algemene bepalingen worden aangevuld met de als bijlage 7 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde zgn. demarcatiellijst. Het geheel van onderhoudsverplichtingen zal in een door de gemeente op te stellen meerjaren onderhoudsplanning (bijlage 8 bij deze overeenkomst) worden verwerkt. Deze onderhoudsplanning wordt middels parafering door MVV en gemeente geaccordeerd.

5.2 MVV dient alle exploitatie- en onderhoudskosten (mede op basis van de meerjaren onderhoudsplanning en conform de demarcatiellijst) van het gehuurde herkenbaar in de begroting op te nemen.

5.3 Conform demarcatiellijst worden enkele specifieke onderhoudswerkzaamheden aan het voetbalveld voor rekening van MVV via de gemeente uitgevoerd (=bijkomende leveringen en diensten)

5.4 Indien de demarcatiellijst incl. meerjaren onderhoudsplanning geen uitsluitel geven, gelden de algemene bepalingen.

5.5 Het gehuurde voldoet aan de eisen die de KNVB hieraan stelt. Eventuele noodzakelijke aanvullende (veiligheids)eisen die in de toekomst door de KNVB worden opgelegd, worden aan MVV doorberekend in de te betalen huur, waarbij de gebruikelijke afschrijvingstermijnen worden toegepast.

**Artikel 6 Bankgarantie.**

6.1 Partijen komen overeen dat geen bankgarantie aan de orde is.

**Artikel 7 Beheerder.**

7.1 Totdat de gemeente anders mededeelt, treedt het OntwikkelingsBedrijfMaastricht (OBM) Team Vastgoed op als beheerder.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient MVV zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

**Artikel 8 Bijzondere bepalingen.**

8.1 a. Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal MVV bij ondertekening van de huurovereenkomst zijn rechten op de sponsorgelden aan de gemeente verpanden voor de duur van deze overeenkomst.

b. Als waarborg voor de periode van 1 juli 2010 tot en met 30 juni 2013 zal MVV zijn rechten op de sponsorgelden van de hoofdsponsor Q-Park N.V. aan de gemeente verpanden, in die voege dat de gemeente ermee instemt dat de pandakte eindigt op 30 juni 2013. Ter meerdere zekerheid zullen de betreffende sponsorgelden op een door MVV te openen separate rekening worden gestort, waarvan de gemeente en MVV gezamenlijk procuratiehouders zijn.

8.2 De gemeente en MVV laten zich in hun onderlinge verhoudingen leiden door de ethische code van MVV welke als bijlage 9 bij deze overeenkomst geldt.

8.3 MVV zal per kwartaal aan de gemeente een financiële verantwoording doen toekomen, waarbij de werkelijke kosten en opbrengsten worden afgezet tegen de door de KNVB vastgestelde begroting. Voorts dient MVV, conform het bepaalde in het Reglement betaald voetbal – Licentie reglement ten behoeve van de sectie betaald voetbal artikel 9, jaarlijks uiterlijk op 1 oktober de jaarstukken incl. accountantsverklaring en Letter of Representation over het daaraan voorafgaande boekjaar en jaarlijks uiterlijk op 1 juni de begroting voor het komende boekjaar aan de gemeente ter hand te stellen.

8.4 Binnen 8 dagen na ontvangst van de instemming van de KNVB of de mededeling/verzoek tot aanpassing van de begroting, zal hiervan middels een afschrift van het bericht van de KNVB melding worden gedaan aan de gemeente.

8.5 MVV dient de antenne die op sectie G 6234 (Olympiaweg ongenummerd) staat te laten verwijderen op het moment waarop een bouwvergunning voor het Oostgebouw is aangevraagd. Daarbij dient MVV zelf rekening te houden met eventuele opzegtermijnen richting telecombedrijf. MVV vrijwaart de gemeente van eventueel te lijden schade als gevolg van het moeten verwijderen van de betreffende antenne.

8.6 Vanwege de voorgestane toekomstige ontwikkeling van het Oostgebouw kan de Oosttribune (onderdeel van appartementsrecht 1, en dus van het gehuurde) mogelijk tijdelijk niet beschikbaar zijn. De gemeente zal op moment waarop een bouwvergunning voor het oostgebouw is aangevraagd over de gevolgen van het niet beschikbaar zijn van de Oosttribune in overleg treden met MVV.

8.7 MVV conformeert zich aan de geboden/verboden zoals die voor het appartementsrecht 1 (=gemeente) voortvloeien uit de 'akte van splitsing in appartementsrechten "de Geusselt" te Maastricht' d.d. 21 dec. 2007.

8.8 Deze overeenkomst is gesloten onder de opschortende voorwaarde van vaststelling/goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders en de Raad van de gemeente Maastricht.

8.9 Met de ondertekening van deze overeenkomst wordt de huurovereenkomst van 16 maart 2001 tussen Stichting Geusselt en Stichting MVV beëindigd.

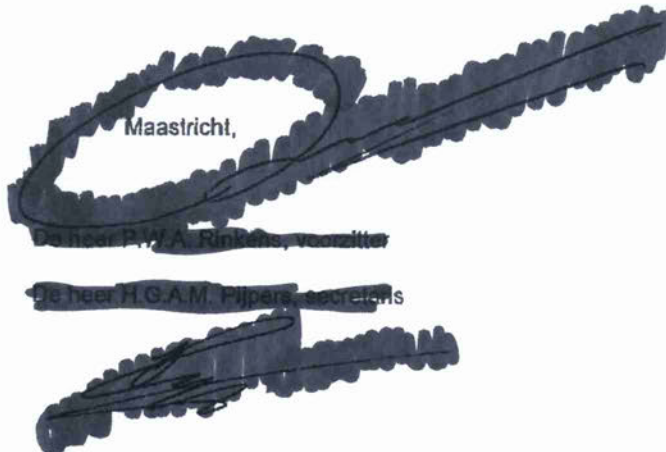
Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud

Maastricht,



De heer F.G.M.H.J. Weerts, teammanager

Maastricht,



De heer P.W.A. Rinkens, voorzitter

De heer H.G.A.M. Pijpers, secretaris

Bijlagen:

1. Overeenkomst Geusselt tussen Gemeente Maastricht en BPF 8 juli 2010.
2. Onderhoudsplanning Stichting Stadion Geusselt d.d. 3 januari 2007.
3. Raadsvoorstel "Plan Initiatiefgroep MVV Maastricht en positie gemeente daarin".
4. Akte van splitsing in appartementsrechten "de Geusselt" te Maastricht d.d. 21 december 2007.
5. Tekening van het gehuurde.
6. Algemene bepalingen.
7. Demarcatielijst.
8. Meerjaren onderhoudsplanning.
9. Ethische code Stichting MVV

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1

Handtekening huurder,

Huurcomponent	Ingangsdatum	Einddatum
Stadion de Geusselt	28-6-2011	31-12-2030
Tourniquets	1-1-2013	31-12-2022
Kunstgrasveld	1-8-2015	31-12-2030
Extra Kleedlokalen	1-7-2016	30-6-2036
CCTV Systeem	1-8-2016	31-7-2026
Berging en verbinding Sporthal de Geusselt	1-3-2020	29-2-2030
Nieuwe Commandoruimte	1-4-2021	31-3-2041





Verlenging

Huurprijs per jaar

5 jaar 3% totale kosten begroting, minimum € 75,000,00	
nee	€ 12.785,00
5 jaar	€ 40.000,00
nee	€ 7.028,64
nee	€ 11.206,73
nee	€ 7.454,00
nee	€ 9.814,71



BTW over huur

Betaalfrequentie

Huurprijsaanpassing

ja	kwartaal	jaarlijks
ja	kwartaal	nee
ja	kwartaal	
	1-10-2022 € 45.000,00 ex	
	1-10-2023 € 50.000,00 ex	
	1-10-2024 € 55.000,00 ex	
ja	maand	nee
ja	maand	ja
ja	maand	nee
ja	maand	nee



## Opmerkingen

maakt na 31-12-2022 onderdeel uit van hoofdhuur behoudens onderhoud  
huurprijs wordt aangepast a.d.h.v. tuusentijdse nieuwe investeringen

per 1-8-2022 € 4.295,48 ex. BTW per jaar

Handwritten signature and initials in dark ink, located at the bottom left of the page.



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Het bestuur van Stichting MVV  
Paul Rinkens  
Postbus 4444  
6202 ZV MAASTRICHT

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

WWW.MAASTRICHT.NL

ONDERWERP  
Aanvullende huurovereenkomst  
project toegangscontrole stadion

DATUM  
9 november 2012

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR  
M. (Marcel) Kessels

VERZONDEN 09 NOV. 2012  
DOORKIESNUMMER  
043 350 31 39

ONZE REFERENTIE  
2012- 50437

E-MAILADRES  
marcel.kessels@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 350 43 85

UW REFERENTIE

Geacht bestuur,

Naar aanleiding van uw schrijven d.d. 6 september 2012, het overleg tussen Ward Vleugels en Fred Sijben, met betrekking tot het project toegangscontrole stadion de Geusselt, delen wij u het navolgende mede.

1. De artikels in de HUUROVEREENKOMST MVV MAASTRICHT STADION GEUSSELT versie 8 d.d. 5 mei 2011 zijn voor zover van toepassing, geldig op deze aanvullende overeenkomst.
2. De gemeente investeert in de daadwerkelijke kosten van het project zijnde de aanschaf van de tourniquets bij Ski Data zijnde € 95.000 exclusief btw. De aansluitkosten en onderhoudskosten zijn voor de Stichting MVV.
3. De rente over deze investering bedraagt 5,8% per jaar conform de interne rente van de gemeente Maastricht over de gehele looptijd van 1 januari 2013 en eindigend op 31 december 2022.
4. Voor deze aanvullende huurovereenkomst geldt een uitbreiding van de garantstelling van Q-park van € 12.785,- per jaar gedurende de gehele looptijd. Vóór aanvang van de nieuwe competitie wordt jaarlijks de gezamenlijke rekening met een bedrag van € 12.785,- verhoogd.
5. De betalingsverplichting (huur + rente) loopt tezamen met de facturering van de huur van het stadion te weten elke drie maanden
6. Deze extra huur als gevolg van de gedane investering door de gemeente Maastricht bedraagt op annuïteiten basis gedurende de looptijd van deze aanvullende overeenkomst
  - a. Per jaar € 12.785,-
  - b. Per kwartaal € 3.196,25

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud,

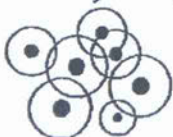
Maastricht, 9 november 2012

Directeur Ontwikkeling, Vastgoed en Projecten  
Drs. F.W.G. Sijben R.C.

De heer P.W.A. Rinkens, voorzitter

De heer H.G.A.M. Pijpers, secretaris

De heer W. Vleugels namens Q-park





**SAME  
SJEVRAOJE**

Stichting MVV Postbus 4444, 6202 ZV Maastricht  
Bezoekadres Geusseltweg 11, 6225 XS Maastricht

T: 043 352 57 57 | E: info@mvv.nl  
F: 043 352 57 58 | W: www.mvv.nl

 [www.mvv.nl/facebook](http://www.mvv.nl/facebook)

 [www.mvv.nl/twitter](http://www.mvv.nl/twitter)

Maastricht, 9 december 2014

Aan: F. Sijben  
Gemeente Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

Geachte heer Sijben,

Betreft: Verklaring MVV inzake "Project Kunstgras" stadion MVV.

Maastricht, 9 december 2014

Geachte heer Sijben, Beste Fred,

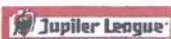
In het kader van het project kunstgras voor het MVV – stadion verklaart MVV dat de volgende financiële bijdragen vanuit MVV worden gegarandeerd, gedurende de komende vijf jaar.

- MVV doet een gegarandeerde bijdrage van € 40.000,-- per jaar voor onderhoud en gebruik van het veld in de Geusselt.

Hopende u hiermee voldoende te hebben bericht,

Met vriendelijke groet,  
Namens MVV Maastricht

  
Frans Erens  
Algemeen Directeur MVV



Deutsche Bank 62.87.14.114  
IBAN NL55DEUT0628714114  
BIC DEUTNL2N  
BTW nr. 0025.80.792.B.01  
KVK nr. 41076318



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Het Bestuur van de Stichting MVV  
Postbus 4444  
6202 ZV MAASTRICHT

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP  
huurachterstand en investering kleedruimtes

DATUM  
13 april 2016

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
M (Marcel) Mevissen

VERZONDEN 13 APR. 2016  
DOORKIESNUMMER  
043 - 350 5936

ONZE REFERENTIE

2016.13279 ✓

E-MAILADRES  
marcel.mevissen@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geacht Bestuur,

In uw brief van 10 maart 2016 formuleert u een voorstel tot betaling van de huurachterstand van het Stadion de Geusselt en van de Sponsorruimte. Daarnaast is ook een voorstel tot overname van de bouwkundige investeringen van de kleedlokalen en verwerking daarvan in de huurovereenkomst verwoord.

### Huurachterstand

Ten aanzien van de betaling van de huurachterstand van € 89.233,42 merkt u op de huurachterstand in drie termijnen te betalen, ultimo april 2016, ultimo mei 2016 en ultimo juni 2016. Hiermee kunnen wij instemmen. Tevens stelt u voor een rentelast toe te passen van 2% boven Euribor vanwege te late betaling.

In het invorderingstraject tot 29 februari 2016 zijn diverse kosten gemaakt welke ook voor uw rekening komen. Deze kosten bedragen € 2.115,00. Deze kosten handhaven wij. De rentelast vanwege te late betaling zullen wij tegen de achtergrond van de in rekening gebrachte administratiekosten niet toerekenen.

De totale huurachterstand inclusief administratiekosten bedraagt € 91.348,42. Betaling betreft dus € 30.449,47 ultimo april 2016, € 30.449,47 ultimo mei 2016 en € 30.449,47 ultimo juni 2016.

Betaling van de reguliere huur, vervallen per 1 april 2016 in totaal € 55.005,86 heeft nog niet plaatsgevonden. Wij gaan ervan uit dat dit alsnog per omgaande gaat plaatsvinden.

### Kleedlokalen

U stelt voor de bouwkundige investeringen, € 116.840,85, onderdeel voor de bouw van de extra kleedlokalen voor rekening van de gemeente Maastricht te brengen en dit vervolgens middels een 3,5% rentende annuïteit met een looptijd van 20 jaar in de huur van het stadion onder te brengen.

Op 22 maart 2016 hebben wij per E-mail een specificatie van de totale bouwkosten en kopieën van facturen ontvangen.

Volgens uw overzicht bedragen de totale bouwkundige kosten € 99.893,85. Middels Barters zijn kosten voor tegels, sanitair, metselklinkers en cement € 10.197,00 verantwoord. De uitvoeringskosten, € 13.500,00, zijn ook via Barters verantwoord.



DATUM  
13 april 2016

Ten aanzien van de bouwkundige kosten € 99.893,85 en tegels, sanitair etc. € 10.197,00 stelt u voor deze volledig voor rekening van de gemeente Maastricht te brengen en van de uitvoeringskosten 50% voor de gemeente Maastricht, derhalve € 6.750,00.

Wij zijn het echter niet eens met uw voorgestelde kostenverdeling. Met name de kosten verwerkt via inzet/levering door Barters (€ 10.197,00 en € 6750,00). Deze nemen wij niet voor onze rekening.

Wij zijn derhalve bereid enkel de bouwkundige kosten € 99.893,85 te verwerken in de huurovereenkomst. Dit resulteert bij een annuïteit van 3,5% met een looptijd van 20 jaar in een jaarlijks bedrag van 7.028,64.

Als bewijs van betaling heeft u ons een vijftal facturen (4 x € 30.000,00 ex BTW en 1x € 19.764,85 ex BTW) van Installatiebedrijf Ubaghs verstrekt. In uw toelichting geeft u aan dat niet alle facturen zijn betaald. Voor betaling van € 30.000,00 ex BTW en € 19.764,85 ex BTW is een betalingsregeling getroffen.

Graag ontvangen wij van u voor onze dossiervorming daadwerkelijke betalingsbewijzen middels bankafschriften.

Aan de bereidheid tot de overname van de investering van € 99.893,85 verbinden wij echter nog navolgende voorwaarden:

De ingangsdatum is 1 juli 2016. MVV heeft op dat moment aan alle huurbetalingsverplichtingen voldaan (achterstand en lopende huurverplichtingen).

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

  
Fred Sijben  
Manager Projecten en Vastgoed

Afschrift aan:

✓  
Francois Weerts John Vandenboorn Marcel Mevissen ✓



*Gemeente Maastricht*

Beste meneer Erens,

Naar aanleiding van uw instemming ten aanzien van het CCTV systeem voor het Stadion de Geusselt middels uw email van 3 Februari 2016 en uw brief van 4 Februari 2016 hebben wij definitief opdracht gegeven aan Lejeune Multi Electra voor de aanleg van een nieuw CCTV systeem voor Stadion de Geusselt.

De totale aanneemsom bedraagt € 79.494,00 exclusief BTW.

Aangezien een gedeelte van het CCTV systeem wordt gebruikt ten behoeve van de openbare ruimte is volgende kostenverdeling gemaakt voor MVV voor de huur:

Totale aanneemsom € 79.494,00 excl. BTW







DATUM  
12 februari 2016

Totaal aantal camera's 23, waarvan 15 voor de KNVB-eisen en 8 voor openbare orde.  
Afschrijvingstermijn voor camera's en besturing 6 jaar  
Afschrijvingstermijn voor infrastructuur 10 jaar.  
Jaarlijkse onderhoudskosten € 3.457,00 excl. BTW  
Enmalige advieskosten € 3.000,00 excl. BTW

**Camera's en besturing**

Kosten camera's en besturing € 53.468 excl. BTW  
Aandeel MVV 15/23 = € 34.870,44 excl. BTW  
Afschrijving 6 jaar, jaarlijkse annuïteit bij 3,5% rekenrente € 6.544,07 excl. BTW

**Infrastructuur**

Kosten Infrastructuur € 26.026,00 excl. BTW  
Aandeel MVV 15/23 = 16.973,48 excl. BTW  
Afschrijving 10 jaar, jaarlijkse annuïteit bij 3,5% rekenrente € 2.040,91 excl. BTW

**Onderhoud**

Kosten jaarlijks onderhoud € 3.457,00 excl. BTW  
Aandeel MVV 15/23 = € 2.254,57 excl. BTW



DATUM  
12 februari 2016

**Advieskosten**

Programma van eisen en beoordeling offertes € 3.000

Aandeel MVV 15/23 = € 1.956,52

Afschrijving 6 jaar, jaarlijkse annuïteit bij 3,5 % rekenrente € 367,18

**Huur**

Opbouw huur € 6.544,07 + € 2.040,91 + € 2.254,57 + € 367,18 = € 11.206,73

BTW 21% = € 2.353,41

Totale jaarhuur = € 13.560,14

Met ingang van 1 Augustus 2016 bedraagt de maandhuur € 1.130,01 inclusief BTW. De betalingsverplichting loopt tezamen met de facturering van de huur van het Stadion te weten elke drie maanden.

De verhuring van het CCTV systeem wordt aangemerkt als een aanvullende huurovereenkomst voor wat betreft de voorwaarden, voor zover van toepassing, zoals opgenomen in de Huurovereenkomst MVV MAASTRICHT STADION GEUSSELT versie 8 d.d. 5 mei 2011.

Ter verdere vastlegging van de instemming dient u een exemplaar van deze brief te ondertekenen en per omgaande aan ons te retourneren.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Voor akkoord,

Fred Sijben  
Manager Projecten en Vastgoed

Frans Erens  
Algemeen Directeur MVV





# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

MVV Maastricht BV  
t.a.v. Kenneth Slechten  
Postbus 4444  
6202 ZV MAASTRICHT

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht  
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Berging en doorgang naar Geusseltsporthal	20 februari 2020	--
BEHANDELD DOOR	DOORKIESNUMMER	ONZE REFERENTIE
MTMG (Marcel) Mevissen	043 - 350 5936	
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Marcel.Mevissen@maastricht.nl	043 - 350 4141	

Geachte meneer Slechten, beste Kenneth,

Op grond van artikel 5.5 van de geldende huurovereenkomst "Huurovereenkomst MVV Maastricht Stadion Geusselt" d.d. 28 juni 2011 worden aanvullende (veiligheids-) eisen welke leiden tot verbouwingen aan MVV doorberekend in de te betalen huur waarbij de gebruikelijke afschrijvingstermijnen worden toegepast.

De bouw van de nieuwe berging met doorgang naar de Geusseltsporthal is door MVV zelf uitgevoerd. De investeringskosten van de verbouwing nemen wij over en nemen deze op in de verhuring waarbij een afschrijvingstermijn van 10 jaar en een rentepercentage van 2,75% wordt gehanteerd.

De totale investeringskosten bedroegen € 65.111,00 excl. BTW (waarvan u ons facturen en betalingsbewijzen heeft doen toekomen) waarvoor u nu betaling vraagt.

Wij hebben de facturen en betalingsbewijzen gecontroleerd en akkoord bevonden. Het gedeclareerde bedrag van € 65.111,00 zullen wij binnenkort aan u overmaken.

Verwerking van de investering in de huur wordt ook verwerkt met als ingangsdatum 1 maart 2020 met een looptijd van 10 jaar (einddatum 29 februari 2030). De maandelijkse huur bedraagt € 621,23 excl. BTW.

In de toegezonden concept-huurovereenkomst is hierin ook al voorzien, echter dient wel een kleine aanpassing te worden doorgevoerd ten aanzien van de huurprijs (opgenomen € 636,58) aangezien deze nu exact bekend is.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

  
Wéd Sijben  
Directeur Projecten en Vastgoed



VHN Notarissen B.V.  
 Vrijthof 19  
 6211 LD Maastricht  
 Tel.: 043 - 3298100  
 Fax: 043 - 3298111  
 E-mail: maastricht@vhn-notarissen.nl

**VESTIGING OPSTALRECHT  
 MVV-STADION TE MAASTRICHT  
 (DAKPROJECT)**

Heden, vier september tweeduizend negentien, verschenen voor mij, mr. Raymond - Hubertus Theodora Franciscus Voncken, kandidaat-notaris, als waarnemer van – in die hoedanigheid hierna verder aangeduid als “notaris” – mr. Bart Louis Willem --- Paul Versteeg, notaris in Maastricht:-----

1. de heer Rob Joseph Marie Dinjens, geboren te Maastricht op vierentwintig mei - negentienhonderd negenentachtig, kantooradres: Vrijthof 19 te 6211 LD ----- Maastricht, te dezen in het algemeen de publiekrechtelijke rechtspersoon----- genaamd: -----  
**GEMEENTE MAASTRICHT**, gevestigd te Maastricht, kantoorhoudende te--- 6211 DW Maastricht, Mosae Forum 10 (postadres: Postbus 1992, 6201 BZ ----- Maastricht), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51488744,----- rechtsgeldig vertegenwoordigende krachtens de hem op twee juli tweeduizend -- achttien op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 3:60-- van het Burgerlijk Wetboek door de Burgemeester van de Gemeente Maastricht verstrekte schriftelijke volmacht en te dezen in het bijzonder handelende ter ----- uitvoering van het mandaatbesluit van het College van Burgemeester en----- Wethouders van de Gemeente Maastricht de dato twintig augustus tweeduizend- negentien, op grond van het vorengaande te dezen de Gemeente Maastricht----- rechtsgeldig vertegenwoordigende. -----  
 Van gemelde volmacht de dato twee juli tweeduizend achttien zal een kopie aan deze akte worden vastgehecht; -----
2. mevrouw Veronique Carolina Maria Habets, geboren te Heerlen op dertien april negentienhonderd achtentachtig, kantooradres: Vrijthof 19 te 6211 LD ----- Maastricht, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: -----  
**SOLAR ROOF INVESTMENTS B.V.**, gevestigd te Maastricht,----- kantoorhoudende te 6225 XV Maastricht, Marathonweg 1, (postadres:----- Marathonweg 1, 6225 XV Maastricht), -----  
 en als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende; deze ----- rechtspersoon is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69057656; -
3. mevrouw mr. Anissa Rahouti, geboren te Utrecht op elf oktober ----- negentienhonderd eenennegentig, kantooradres: Vrijthof 19 te 6211 LD ----- Maastricht, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: -----  
**MVV MAASTRICHT B.V.**, gevestigd te Maastricht, kantoorhoudende te 6225





VHN Notarissen B.V.

XS Maastricht, Geusseltweg 11, (postadres: Postbus 4444, 6202 ZV Maastricht),  
en als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende; deze -----  
rechtspersoon is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 41076318. -  
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:-----

**INTERPRETATIE** -----

1. In de Akte hebben de met hoofdletters aangeduide termen en begrippen de-----  
betekenis die daaraan is toegekend onder het kopje 'Definities'. -----
2. Tenzij in de Akte uitdrukkelijk anders is bepaald, geldt bij de interpretatie van de  
Akte het volgende: -----
  - de kopjes van artikelen, (of onderdelen daarvan) in of bij de Akte zijn slechts  
opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik en hebben geen invloed --  
op de interpretatie ervan; -----
  - een verwijzing naar een persoon geldt als een verwijzing naar een natuurlijk  
persoon, een personenvennootschap en een rechtspersoon; -----
  - het enkelvoud wordt geacht mede te omvatten het meervoud en vice versa en  
een verwijzing naar een mannelijke vorm wordt mede geacht te omvatten----  
een verwijzing naar een vrouwelijke vorm en vice versa. -----

**DEFINITIES** -----

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder: -----

- **Akte:** -----  
deze akte; -----
- **Dak:** -----  
het dak van het Gebouw waarop de zonnepanelen en/of componenten van het ---  
PV-systeem worden geplaatst;-----
- **Eigenaar:** -----  
Gemeente Maastricht, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid --  
tot de (bloot eigendom van de) Onroerende Zaak; -----
- **Gebouw:** -----  
het in de definitie van Onroerende Zaak bedoelde gebouw; -----
- **Huurder:** -----  
MVV Maastricht B.V. voornoemd; -----
- **Ingangsdatum:** -----  
Vandaag, vier september tweeduizend negentien; -----
- **Notaris:** -----  
Bart Louis Willem Paul Versteeg, notaris bij VHN Notarissen B.V. te -----  
Maastricht, of diens waarnemer, of een andere door Partijen aangewezen notaris;
- **Onroerende Zaak:** -----  
het terrein (recreatie, sport) met opstallen en verdere aanhorigheden gelegen bij-  
het Stadionplein 2, 6225 XW Maastricht, kadastraal bekend als het-----  
appartementenrecht, kadastraal bekend gemeente **Maastricht**, sectie **G**,-----  
complexaanduiding **6305-A**, index **1**, omvattende: -----  
A. het éénderduizend tweehonderdzesenveertig/vijfentwintigduizend -----  
negenenzestigste (1.246/25.069) onverdeeld aandeel in de percelen grond,---  
kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers: -----
  - 1. 4998, groot veertien centiaren; -----
  - 2. 5447, groot zevenentwintig aren en tweeënnegentig centiaren; -----





- 3. 5449 groot zevenenvijftig centiaren;-----
- 4. 5902, groot achtentachtig centiaren;-----
- 5. 5903, groot vijftien centiaren;-----
- 6. 5904, groot negenennegentig centiaren;-----
- 7. 5905, groot drie aren en zesenvieftig centiaren;-----
- 8. 5906, groot twee aren en vierentachtig centiaren;-----
- 9. 5907, groot vier aren en twee centiaren;-----
- 10. 6093, groot twee aren en vierenveertig centiaren;-----
- 11. 6094, groot vierendertig aren en vijfendertig centiaren;-----
- 12. 6095, groot zeven aren en vijf centiaren;-----
- 13. 6096. groot één are en tweeënvijftig centiaren;-----
- 14. 6097, groot achttien aren en negenenzeventig centiaren;-----
- 15. 6098, groot één hectare, vijftien aren en vierennegentig centiaren;-----
- 16. 6099, groot elf aren en éénentachtig centiaren;-----
- 17. 6228 groot drie centiaren;-----
- 18. 6230, groot negentien centiaren;-----
- 19. 6231, groot zeventien centiaren;-----
- 20. 6233, groot drieënvijftig centiaren;-----

met de daarop aanwezige opstallen, bestaande uit:-----

1. de stadiongerelateerde opstallen, zoals:-----
  - a. het (sport-)veld met de daaromheen gelegen verharde omloop;-----
  - b. de vier tribunes, genaamd en hierna aan te duiden als:-----
    - (i) de Zuidtribune;-----
    - (ii) de Noordtribune;-----
    - (iii) de Westtribune; en-----
    - (iv) de Oosttribune,-----met trappen van en naar het sub 1.a vermelde (sport-)veld en overige facilitaire ruimten, zoals: de kleedkamers onder de Zuidtribune,-----verkooppunten en toiletruimten onder de Noordtribune, Westtribune en-----Oosttribune; en-----
  - c. de vier lichtmasten, die zich bevinden op de daken van de hierna sub 3 bedoelde hoekgebouwen alsmede de daarbij behorende technische ruimten (onder tribunes) en (voor zover aanwezig) in elk van deze ---hoekgebouwen;-----
2. de drie bedrijfsverzamelgebouwen met kantoor-, bedrijfs- en/of-----horecaruimten, genaamd en hierna aan te duiden als:-----
  - a. het Noordpark, plaatselijk bekend 6225 XR Maastricht, Stadionweg - 50 tot en met 60 b;-----
  - b. het Westpark, plaatselijk bekend 6225 XS Maastricht, Geusseltweg 5 b tot en met 43 d;-----
  - c. het Zuidpark, plaatselijk bekend 6225 XW Maastricht, Stadionplein - 10 tot en met 58;-----
3. de vier hoekgebouwen met kantoorruimten, genaamd en hierna aan te ---duiden als:-----
  - a. het Stadioncenter, plaatselijk bekend 6225 XS Maastricht,-----





VHN Notarissen B.V.

- Geusseltweg 45 b tot en met 45 d;-----
- b. het Coubertincenter, plaatselijk bekend 6225 XS Maastricht,-----  
Geusseltweg 3 b tot en met 3d;-----
- c. het Marathoncenter, plaatselijk bekend 6225 XR Maastricht,-----  
Stadionweg 70 b tot en met 70 d; en -----
- d. het Olympiacenter, plaatselijk bekend 6225 XW Maastricht, -----  
Stadionplein 6 b tot en met 6 d; en -----
4. het perceel grond achter en deels onder de Oosttribune, bestemd voor de  
mogelijke ontwikkeling van opstallen; en-----
- B. het recht op het uitsluitend gebruik van de stadiongerelateerde opstallen,-----  
zoals: -----  
het (sportveld met de daaromheen gelegen verharde omloop, de Zuidtribune,  
Noordtribune, Westtribune en Oosttribune met overkappingen, trappen van -  
en naar het hiervoor bedoelde (sport-)veld en overige facilitaire ruimten,-----  
zoals de kleedkamers onder de Zuidtribune, verkooppunten en toiletruimten-  
onder de Noordtribune, Westtribune en Oosttribune en de vier lichtmasten --  
die zich bevinden op de daken van het Stadioncenter, Coubertincenter,-----  
Marathoncenter en Olympiacenter alsmede de daarbij behorende technische-  
ruimten die zich bevinden onder tribunes en In het Coubertincenter, -----  
plaatselijk bekend 6225 XW Maastricht, Stadionplein 2;-----
- **Openbare Registers:** -----  
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld als bedoeld in artikel----  
3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet. Deze-----  
openbare registers worden gehouden door de Dienst voor het kadaster en de-----  
openbare registers, als bedoeld in artikel 2 van de Organisetiewet Kadaster.-----  
Tenzij anders vermeld wordt in de Akte verstaan onder Openbare Registers-----  
uitsluitend het register *Onroerende Zaken Hypotheken 4*; -----
  - **Opstallen:** -----  
de in artikel 7 van de Akte omschreven opstallen, waarvan het Opstalrecht de ---  
eigendom verschaft; -----
  - **Opstaller:**-----  
Solar Roof Investments B.V., voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in  
de gerechtigdheid tot het Opstalrecht;-----
  - **Opstalrecht:** -----  
het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel --  
5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak; -----
  - **Overeenkomst:** -----  
de op achttien juli tweeduizend negentien tussen de Opstaller en de Huurder-----  
gesloten overeenkomst, tot verhuur van de daken van de tribunes van het MVV-  
Stadion te Maastricht; Van deze overeenkomst zal een kopie aan deze Akte-----  
worden vastgehecht; -----
  - **Partijen:** -----  
de Eigenaar, Huurder en Opstaller, -----
  - **Splitsingsreglement:**-----  
het splitsingsreglement opgenomen in een op eenentwintig december -----  
tweeduizend zeven voor mr. Mark Gijsbert Reberger notaris te Amsterdam -----



VHN Notarissen B.V.

verleden akte van splitsing in appartementsrechten welke op vierentwintig -----  
december tweeduizend zeven bij de Dienst voor het Kadaster en in de Openbare  
Registers in register 4 in deel 53760 nummer 94 is ingeschreven, -----

- **Vereniging van Eigenaars:** -----  
Vereniging van Eigenaars Geusselt Businesspark en Geusselt Stadion te-----  
Maastricht, gevestigd te Maastricht, kantoorhoudende te 2288 EC Rijswijk, de --  
Bruyn Kopsstraat 9 k, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer -----  
62019333. De vereniging kan tevens handelen onder de naam: VvE Geusselt ----  
Businesspark en Geusselt Stadion. -----

**CONSIDERANS** -----

- A. Huurder en Opstaller zijn de Overeenkomst aangegaan met betrekking tot de ----  
daken van de tribunes en andere onderdelen van het Gebouw noodzakelijk voor-  
de afvoer van de door de solarinstallatie geproduceerde stroom. Deze -----  
overeenkomst wordt hierbij, voor zover nodig, door Huurder, Eigenaar en -----  
Opstaller bevestigd. Eigenaar verklaart Huurder hiertoe toestemming te hebben-  
gegeven, welke toestemming op eerste verzoek van Huurder schriftelijk zal-----  
worden bevestigd. -----
- B. Eigenaar en Opstaller zijn in verband met de sub A. genoemde overeenkomst ---  
(mondeling) overeengekomen om het Opstalrecht te vestigen onder meer -----  
streckende tot behoud van de eigendom van de Opstallen. Deze overeenkomst --  
wordt hierbij, voor zover nodig, door Eigenaar en Opstaller bevestigd en -----  
vastgelegd. -----

**VESTIGING OPSTALRECHT** -----

1. Vestiging Opstalrecht -----

Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt Eigenaar hierbij op de Onroerende Zaak  
het Opstalrecht ten behoeve van Opstaller, die hierbij het Opstalrecht aanvaardt.-----

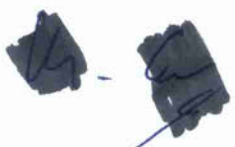
2. Voorgaande verkrijging van de Onroerende Zaak -----

De Onroerende Zaak is door de Eigenaar in eigendom verkregen-----  
door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en in de Openbare Registers op  
vierentwintig december tweeduizend zeven in register 4 in deel 53760 nummer 94, -  
van een afschrift van akte van splitsing in appartementsrechten en toewijzing, welke  
akte op eenentwintig december tweeduizend zeven voor mr. Mark Gijsbert Reberger  
notaris te Amsterdam is verleden. -----

Na inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en in de Openbare Registers op-----  
vierentwintig december tweeduizend negen in register 4 in deel 53760 nummer 95, -  
van een afschrift van een afschrift van een akte tot uitgifte in erfpacht, , welke akte -  
op eenentwintig december tweeduizend zeven voor mr. Mark Gijsbert Reberger ----  
notaris te Amsterdam is verleden, werden erfpachtrechten op de Onroerende Zaak --  
uitgegeven. -----

Door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en in de Openbare Registers op  
zestien juli tweeduizend tien in register 4 in deel 58581 nummer 70, van een -----  
afschrift van een akte van levering, welke akte op vijftien juli tweeduizend tien voor  
de waarnemer van notaris Achten te Maastricht is verleden, zijn door vermenging ---  
van het grondeigendom en de hiervoor genoemde erfpachtrechten door vermenging-  
teniet gegaan. -----

Bij akte verleden voor notaris Achten te Maastricht op twaalf mei tweeduizend -----







VHN Notarissen B.V.

veertien werd het reglement van splitsing gewijzigd. Deze akte werd ingeschreven--  
bij de Dienst voor het Kadaster en in de Openbare Registers op twaalf mei -----  
tweeduizend veertien in register 4 in deel 64316 nummer 170,-----

### 3. Omschrijving verplichting tot vestiging Opstalrecht-----

De Eigenaar garandeert Opstaller dat de Onroerende Zaak:-----

- a. vrij is van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;-----
- b. vrij is van beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten, kwalitatieve -----  
verplichtingen en kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte (en/of-  
de bijlagen) niet anders blijkt.-----

### 4. Risico, baten en lasten-----

1. Het Opstalrecht is voor risico van Opstaller vanaf het tijdstip van het -----  
ondertekenen van de Akte.-----
2. De baten en lasten van de Opstallen zijn vanaf de Ingangsdatum voor rekening--  
van Opstaller.-----  
Alle zakelijke lasten, die over de Zonne-energiecentrale en het gebruik daarvan--  
worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de Ingangsdatum voor  
rekening van de Opstaller.-----
3. Wanneer de Eigenaar casu quo Huurder lasten als in het vorige lid bedoeld,-----  
mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan de Opstaller, die  
verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan Eigenaar casu quo  
Huurder te vergoeden.-----
4. Alle lasten, die niet zien op de Opstallen, de Zonne-energiecentrale of het-----  
gebruik daarvan blijven voor rekening van Eigenaar casu quo Huurder -----  
overeenkomstig de tussen Eigenaar en Huurder gesloten huurovereenkomst zoals  
deze van tijd tot tijd zal luiden.-----

### 5. Huur/gebruik-----

1. De huidige huurder van het Gebouw heeft de verhuur van de daken geëntameerd  
en daartoe de dakhuurovereenkomst gesloten met de Opstaller.-----  
Huurder is door Eigenaar op de hoogte gesteld van de inhoud van het-----  
Opstalrecht dat op verzoek van Huurder door de Eigenaar wordt gevestigd ten --  
behoefte van de Opstaller.-----  
Huurder heeft ingestemd met de vestiging van het Opstalrecht.-----
2. Partijen stellen vast dat de toestemming bedoeld in artikel 14.1 van het-----  
Splitsingsreglement niet van toepassing is.-----
3. Partijen stellen vast dat de toestemming bedoeld in artikel 17.4 van het-----  
Splitsingsreglement niet van toepassing is.-----

### **VOORWAARDEN OPSTALRECHT**-----

#### 6. Inhoud van het recht-----

- 6.1 Het Opstalrecht geeft Opstaller het recht om op het Dak, op casu quo in het-----  
Gebouw en op casu quo in de Onroerende Zaak een Zonne-energiecentrale te ---  
hebben, houden, onderhouden, aan te leggen en te installeren, te exploiteren, te -  
vervangen en te verwijderen, welke Zonne-energiecentrale onder meer omvat de  
Opstallen zoals hiervoor omschreven, met kabels en leidingen,-----  
nutsaansluitingen, technische installaties en ander toebehoren onder de hierna---  
vermelde bepalingen en bedingen.-----  
Partijen zien dit als het normale gebruik.-----



- Het is de Eigenaar niet bekend dat dit voorgenomen gebruik in verband met de eigenschappen van de Onroerende Zaak niet mogelijk is, noch dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke grond niet is of zal zijn toegestaan. -----
- 6.2. Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om over de Onroerende Zaak te komen en te gaan van en naar de Zonne-energiecentrale van en naar de openbare weg, ten behoeve van de Opstaller en door de Opstaller aan te wijzen personen in het kader van de uitoefening van het Opstalrecht, het uitlezen van meetgegevens en overige gebruikelijk werkzaamheden in verband met een Zonne-energiecentrale, onder de verplichting voor Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen, zolang het Opstalrecht bestaat. -----
- 6.3. Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het terrein ten behoeve van de opstellen kabels en leidingen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten in verband met de Zonne-energiecentrale, mits daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming door de Eigenaar en de Huurder is verleend. -----
- 6.4. Opstaller dient de Zonne-energiecentrale aan te leggen en te installeren in overleg met de Eigenaar. -----  
Opstaller is gerechtigd en verplicht op het Dak van het Gebouw Zonne-energiecentrales aan te leggen en te installeren, overeenkomstig door de Eigenaar, voordat met de bouw en andere werkzaamheden wordt begonnen, goedgekeurde situatie, plattegrond- en geveltekeningen. -----  
Wijziging van de Zonne-energiecentrale zal niet anders mogen geschieden dan volgens tevoren door de Eigenaar goedgekeurde tekeningen. Verwijdering of afbraak van de Opstallen, alsmede stichting van andere bouwwerken dan de hiervoor bedoelde, zal niet anders mogen plaatsvinden dan met schriftelijke toestemming van Eigenaar en de Huurder. -----  
Alle door Opstaller op de Onroerende Zaak te stichten/gestichte Zonne-energiecentrale en eventuele andere daarmee verband houdende werken komen Opstaller in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het Opstalrecht onder het Opstalrecht. -----
7. Opstellen-----
- 7.1 De Opstellen bestaan uit alle zaken ten behoeve van de realisering, uitbreiding en exploitatie van de Zonne-energiecentrale met toebehoren, waarvoor het Opstalrecht wordt gevestigd, onder andere bestaande uit maar niet beperkt tot: --
- Photo-Voltaic (PV) modules (zonnepanelen die zonlicht omzetten in elektriciteit), stellages en aansluitdozen-----
  - bewakingsapparatuur waaronder dataloggers en de behuizing daarvan en meetinstrumenten zoals pyranometers, referentiecellen en anemometers;-----
  - omvormingsstations met omvormers, transformatoren met midden- en laagspanning schakelinstallaties en alle hiervoor benodigde hulpapparatuur;-----
  - inverterhuisjes/verdeelstations met midden- en laagspanning schakelinstallaties en alle hiervoor benodigde hulpapparatuur;-----
  - containers en opslagplaatsen voor opslag van reserveonderdelen en communicatieapparatuur; en -----
  - apparatuur voor opslag van elektriciteit, -----



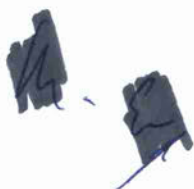


- hekwerken, verlichting en monitoringinstallatie; -----
- aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, EAN-aansluiting (voor zover door Opstaller aangebracht conform artikel 7.3,----- met kabels, leidingen en alle andere zaken en constructies die met het voorgaande verband houden met bijbehorende voorzieningen en werken.----- Het al dan niet kwalificeren van de Opstallen als roerende zaken doet aan de bepalingen van deze akte niets af.-----
- 7.2 Tot de Opstallen behoren geen zaken die op basis van de wet eigendom zijn van de betreffende netbeheerder.-----
- 7.3 Opstaller heeft te allen tijde de bevoegdheid voor eigen rekening de Opstallen aan te sluiten op het openbare elektranet en is als zodanig ook bevoegd een of meerdere eigen (additionele) EAN-aansluiting(en) op de Onroerende Zaak casu quo in het Gebouw aan te brengen, mits daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming door de Eigenaar en de Huurder is verleend. -----
- 8. Aard en duur** -----
- 8.1 Het Opstalrecht is een zelfstandig opstalrecht in de zin van artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek. -----
- 8.2 Het Opstalrecht wordt gevestigd voor vijftwintig (25) jaar en drie (3) maanden. -----  
Opstaller heeft de optie om het Opstalrecht te verlengen met vijf (5) jaar. -----  
Opstaller zal uiterlijk een (1) jaar voor afloop van de looptijd aangeven of zij van de optie gebruik zal maken.-----
- 9. Geen Retributie** -----
- 9.1 Opstaller is geen retributie aan de Eigenaar verschuldigd. -----
- 9.2 In de Overeenkomst tussen Opstaller en Huurder is een huurprijs afgesproken van vijfduizend vijfhonderd euro (€ 5.500,-), exclusief omzetbelasting, per jaar. Daarnaast is Opstaller aan Huurder een eenmalige vergoeding van zestigduizend euro (€ 60.000,-) exclusief omzetbelasting verschuldigd te voldoen bij start van de stroomproductie.-----
- 10. Bestemming en gebruik** -----
- 10.1 De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt als fotovoltaïsche installatie, bedoeld voor het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan.
- 10.2 Het is Opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar en Huurder: -----  
in het gebruik van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen een wijziging aan te brengen;-----
  - andere (bouw)werken op te richten dan de Opstallen;-----
  - de Zonne-energiecentrale hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, tenzij in de Overeenkomst of de Akte anders is bepaald; -----
  - de Onroerende Zaak mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van Eigenaar of Huurder, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is. -----
- De Eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de vorenbedoelde toestemming. ---
- 10.3 Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband met de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de -----





- Opstallen dienen door en voor rekening en risico van Opstaller te worden -----  
aangevraagd en rechtens onaantastbaar zijn verkregen. -----
- 10.4 De Opstaller vrijwaart Eigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende uit de----  
realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de Opstallen en  
is jegens Eigenaar gehouden tot vergoeding van schade die Eigenaar als gevolg-  
van de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de -----  
Opstallen lijdt.-----
- 10.5 Het risico van het Dak en de waterdichtheid daarvan, blijft bij Eigenaar, met ---  
dien verstande dat indien er schade ontstaat aan of in het Gebouw danwel aan de  
daarin aanwezige goederen en/of installaties door het plaatsen van de Zonne----  
energiecentrale of het gebruik door Opstaller, dit voor rekening en risico van ----  
Opstaller is. -----  
Met ingang van de Ingangsdatum draagt Opstaller het risico van de Zonne-----  
energiecentrale. Opstaller zal hiervoor een afdoende opstalverzekering afsluiten  
en handhaven. -----
11. Onderhoud Opstallen, onderhoud Dak en toegang-----
- 11.1 Opstaller dient de Opstallen voor eigen rekening gedurende de duur van het----  
Opstalrecht goed te onderhouden. Eigenaar dient het Dak voor eigen rekening---  
gedurende de duur van het Opstalrecht goed te onderhouden.-----  
De Eigenaar bevestigt dat het Dak thans waterdicht is. Opstaller heeft het Dak --  
zelf aan diverse bouwkundige keuringen onderworpen en akkoord bevonden. De  
kosten van reparaties van lekkages zijn voor rekening van Opstaller wanneer hij  
aantoonbaar de veroorzaker daarvan is. Opstaller verstrekt binnen twee maanden  
na plaatsing van de Zonne-energiecentrale een rapportage waaruit blijkt dat door  
plaatsing van de Zonne-energiecentrale geen schade is ontstaan aan het dak en --  
aan de rest van het gebouw. Zowel de Opstaller als de Eigenaar zijn gerechtigd -  
om na plaatsing van de Zonne-energiecentrale te laten controleren of door de----  
Zonne-energiecentrale schade aan het dak respectievelijk de rest van het -----  
Gebouw van de Eigenaar is ontstaan. De kosten van dit onderzoek zijn voor ----  
Opstaller als blijkt dat er schade is en voor Eigenaar indien er geen schade is. ---
- 11.2 Eigenaar en Opstaller dragen er over en weer voor zorg dat zij de benodigde ---  
toegang tot het Dak hebben om de betreffende schoonmaak- en-----  
onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. In geval ten aanzien van het Dak en/of  
het Gebouw specifieke veiligheidsvoorschriften gelden, dan zullen de Huurder--  
en de Eigenaar deze aan Opstaller doen toekomen met inachtneming van het ----  
navolgende. De Huurder dient de Opstaller onverwijld op de hoogte te stellen ---  
van door de Eigenaar of anderen aan Huurder medegedeelde -----  
veiligheidsvoorschriften ten aanzien van het Dak en/of het Gebouw. Eenmaal ---  
aan Opstaller medegedeelde veiligheidsvoorschriften dient Opstaller na te leven.
- 11.3 Opstaller en Eigenaar hebben beiden het recht om derden die inspecties dienen  
uit te voeren, zoals financiers en/of verzekeraars de benodigde toegang te-----  
verschaffen tot het Dak en/of de Opstallen.-----
- 11.4 Tenzij expliciet anders vermeld in deze akte heeft Opstaller in beginsel geen ---  
recht op toegang tot de binnenkant van het Gebouw. Zulks behoudens in het----  
geval van calamiteiten of een goedkeuring van Eigenaar en/of de -----  
huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw. Toegang zal in beginsel derhalve-----





verlopen via een externe trap of een kraanlift. -----  
11.5 Alle werkzaamheden die Eigenaar en Opstaller uitvoeren of laten uitvoeren in -  
verband met realisatie, onderhoud of inspecties dienen zoveel mogelijk te-----  
worden ingepland in onderling overleg en dienen voorts op de minst belastende-  
wijze plaats te vinden. -----

12. Veiligheid-----

12.1 De Eigenaar zal: -----  
a. niets doen dat de stabiliteit van (een onderdeel van) de Opstallen in gevaar --  
zou kunnen brengen of beschadigen;-----  
b. geen derden toelaten noch zichzelf toegang verschaffen tot de Opstallen, ---  
zonder voorafgaande goedkeuring van Opstaller, -----  
een en ander behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald. -----

13. Gebruik Dak op verzoek van Eigenaar-----

*Permanente wijziging lay-out*-----

13.1 Indien Eigenaar, dan wel de huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw, gedeelten  
van het Dak wenst/wensen te gebruiken voor het plaatsen van andere installaties  
en/of werken, dan treden Eigenaar en/of de Huurder enerzijds - zulks -----  
overeenkomstig de tussen Eigenaar en Huurder gesloten huurovereenkomst zoals  
deze van tijd tot tijd zal luiden - en Opstaller anderzijds daarover in redelijkheid  
met elkaar in overleg om te bezien waar deze installaties en/of werken geplaatst  
kunnen worden. -----

Uitgangspunt is daarbij dat allereerst de delen op het Dak zullen worden gebruikt  
die beschikbaar zijn zonder dat Opstallen dienen te worden verwijderd en/of ----  
daarvan hinder ondervinden. Indien het wijzigingsverzoek wordt gedaan door de  
huurder(s)/gebruiker(s), komen de kosten ter uitvoering van het verplaatsen van  
de installaties en/of werken komen voor rekening van die-----  
huurder(s)/gebruiker(s). -----

Indien Eigenaar op redelijke gronden meent dat voor het plaatsen van de -----  
betreffende andere installaties en/of werken de locatie(s) en de lay-out van de ---  
Opstallen dient te wijzigen, is Opstaller gehouden daarvoor op redelijke termijn  
zorg te dragen, onder de voorwaarden dat:-----

- a. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Opstaller worden-----  
uitgevoerd; en -----
- b. door Eigenaar aan Opstaller worden vergoed: -----
  - (i) de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder a bedoeld;-----
  - (ii) indien de gewijzigde locatie(s) en de lay-out van de Opstallen leidt tot---  
een vermindering van het aantal aanwezige zonnepanelen, een bedrag ---  
waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde -----  
rendement over de volledige resterende duur van het Opstalrecht; -----
  - (iii) indien als gevolg van de werkzaamheden hiervoor onder a bedoeld, de--  
Opstallen tijdelijk (deels) buiten bedrijf zijn gesteld, een bedrag waarmee  
Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement over  
de betreffende periode, voor zover de duur dat de Opstallen buiten -----  
bedrijf zijn op grond van het bepaalde in dit artikel 13.1 en het bepaalde-  
in artikel 13.2 over de gehele duur van het Opstalrecht een periode van --  
één (1) maand overschrijdt, -----





tenzij het door de Eigenaar gedane verzoek tot wijziging een gevolg is van een verandering die voortkomt uit de eisen die aan Huurder worden gesteld in verband met diens bedrijfsvoering, in welk geval de onder (i), (ii) en (iii) voormelde kosten niet door de Eigenaar aan Opstaller zullen worden vergoed; indien de vorenbedoelde kosten dientengevolge niet door de Eigenaar aan de Opstaller worden vergoed, zijn de Eigenaar en de Opstaller gehouden om redelijkerwijze overleg te blijven voeren over het beperkt houden van deze kosten.

Indien het aanbrengen van de betreffende andere installaties en/of werken leidt tot een verminderd rendement door schaduw, dan is het ter discretie van Opstaller om te bepalen of de betreffende zonnepanelen dienen te worden verwijderd en aldus meetellen voor de onder (ii) hiervoor bedoelde schadeloosstelling.

Op verzoek van een van de Partijen zullen de locatie(s) en de lay-out worden vastgelegd in een gewijzigde tekening, welke wijziging zal worden geconstateerd bij notariële akte in te schrijven in de Openbare Registers.

*Tijdelijke verwijdering om andere redenen*

13.2 Indien, om welke reden ook, Eigenaar meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de Opstallen tijdelijk dienen te worden verwijderd, zal Opstaller daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:

- a. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Opstaller worden uitgevoerd; en
- b. de verwijdering zoveel mogelijk in een lage instalingsperiode (oktober tot maart) ingepland zal worden; en
- c. door Eigenaar aan Opstaller worden vergoed:
  - (i) de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder a. bedoeld; en
  - (ii) een bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement vanwege het (deels) buiten bedrijf zijn van de Opstallen gedurende de verwijdering, voor zover de duur dat de Opstallen buiten bedrijf zijn op grond van het bepaalde in dit artikel 13.2 en het bepaalde in artikel 13.1 over de gehele duur van het Opstalrecht een periode van één (1) maand overschrijdt.

13.3 Het in artikel 13.2 sub c bepaalde geldt niet indien Eigenaar verzoekt (een deel van) de Opstallen tijdelijk te verwijderen ingeval sprake is van onderhoud aan het Dak. In dat geval komen de kosten volledig voor rekening van Opstaller, met dien verstande dat Eigenaar en Opstaller gehouden zijn om redelijkerwijze overleg te blijven voeren over het beperkt houden van deze kosten. Onder onderhoud als in de eerste volzin bepaald, is begrepen onderhoud, reparatie, vervanging en versteviging, zowel van het Dak, als van de dakconstructie en de dakbedekking.

#### 14. Verzekering

14.1 Opstaller is verplicht om een verzekering af te sluiten en afgesloten te houden ten aanzien van de Opstallen, die zowel de Opstallen verzekert als de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek. Indien op enig moment blijkt dat de af te sluiten casu quo afgesloten verzekering geen onvolledige dekking biedt ten aanzien van de Opstallen en de wettelijke





- aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek, leidt dit niet tot aansprakelijkheid van de Eigenaar. -----
- 14.2 De Opstaller is jegens de Eigenaar en de Huurder verplicht om steeds tijdig de voor de verzekeringen verschuldigde premies te voldoen. Op verzoek van een Partij zal de Opstaller een kopie van de toepasselijke polis en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan verstrekken. -----
- 14.3 Opstaller is verplicht medewerking te verlenen die van hem benodigd is om Eigenaar te kunnen laten voldoen aan de voorwaarden die door zijn verzekeraar worden gesteld aan het verzekerd houden van het Gebouw (inclusief het Dak). -- Voor Eigenaar is van essentieel belang dat het Gebouw (inclusief het Dak) te allen tijde verzekerd blijft. Gelet hierop beschouwen Partijen de schending van artikel 14.3 in beginsel als een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 17.1 sub a. -----
15. Overdracht, bezwaring, splitsing in appartementsrechten -----
- 15.1 Zonder toestemming van Eigenaar is Opstaller niet bevoegd om: -----
- het Opstalrecht over te dragen of toe te delen; -----
  - het Opstalrecht te splitsen; -----
  - een beperkt recht op het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak te vestigen (daaronder mede begrepen een recht van onderopstal en een erfdiensbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek); -----
  - een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht; -----
  - verbintenissen van persoonlijke aard aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak, onder de verplichting om die verbintenissen op te leggen aan rechtsopvolgers of gebruikers van het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak; -----
  - het Opstalrecht of de Opstallen te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven; -----
  - het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten; -----
  - een na splitsing in appartementsrechten ontstaan appartementsrecht over te dragen of ten aanzien daarvan een rechtshandeling aan te gaan als in sub a tot en met l bedoeld; -----
  - een overeenkomst aan te gaan die tot het in sub a tot en met h bedoelde kan leiden. -----
- 15.2 Indien Eigenaar een op grond van het hiervoor in artikel 15.1 sub a tot en met i bepaalde vereiste toestemming verleent, is hij bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden. -----
- 15.3 Het bepaalde in artikel 15.1 heeft, voor zover rechtens mogelijk, ----- goederenrechtelijke werking in de zin dat een zonder een vereiste toestemming verrichte rechtshandeling goederenrechtelijk geen effect sorteert. -----
- 15.4 Ingeval van overdracht of een andere handeling als in artikel 15.1 bedoeld, is -- Opstaller verplicht om binnen dertig (30) kalenderdagen nadat de ----- rechtshandeling is aangegaan, aan Eigenaar een afschrift te doen verstrekken van de akte waarbij de betreffende rechtshandeling is geschied. -----
16. Einde van het Opstalrecht -----





- 16.1 Het Opstalrecht eindigt door:-----
- a. het verstrijken van de duur waarvoor het Opstalrecht is verleend;-----
  - b. opzegging door Opstaller, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is -----  
verleend;-----
  - c. opzegging door Eigenaar, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is -----  
verleend; of-----
  - d. andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten. ----
17. Opzegging Opstalrecht -----
- 17.1 Opstaller kan het Opstalrecht uitsluitend tussentijds opzeggen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar hiertoe. -----
- 17.2 Mits artikel 18 in acht genomen wordt, is de Eigenaar tot tussentijdse -----  
opzegging van het Opstalrecht bevoegd. Hij kan het Opstalrecht uitsluitend -----  
tussentijds opzeggen indien Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de -----  
nakoming van een van zijn verplichtingen voortvloeiende uit het Opstalrecht. ---
- 17.3 Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt in geval van de -----  
opzeggingsgronden van artikel 17.2 tenminste één (1) maand voor het tijdstip ---  
waartegen wordt opgezegd en ten aanzien van eventuele overige -----  
opzeggingsgronden tenminste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt ----  
opgezegd. -----
18. Wegneemrecht en wegneemplicht -----
- 18.1 Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht niet de bevoegdheid de -----  
Opstallen weg te nemen, tenzij ten aanzien daarvan schriftelijke toestemming is  
verleend door Eigenaar, in welk geval hij het Dak, het Gebouw en de -----  
Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt,  
rekening houdend met normale slijtage. -----  
Eigenaar kan aan de schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden, zoals het  
stellen van zekerheid voor de nakoming van de verplichting het Dak, het -----  
Gebouw en de Onroerende Zaak voor rekening en risico van de Opstaller in de--  
oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale slijtage. -----
- 18.2 Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen weg te -----  
nemen en het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en -  
risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale -----  
slijtage. -----  
Eigenaar kan binnen een redelijke termijn voor het einde van het Opstalrecht ----  
zekerheid verlangen voor de nakoming van deze verplichting ten aanzien -----  
waarvan Eigenaar en Opstaller alsdan in redelijkheid met elkaar in overleg -----  
zullen treden. -----  
Behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald is Eigenaar bij -----  
beëindiging van het Opstalrecht op geen enkele wijze gehouden ter zake een ----  
vergoeding aan Opstaller te betalen, dan wel enige andere tegemoetkoming te ---  
voldoen, een en ander onverminderd de dwingendrechtelijke wettelijke -----  
vergoedingen.-----
- 18.3 Bij het einde van het Opstalrecht zal Opstaller het leidingwerk ten behoeve van  
de Opstallen voor eigen rekening en risico verwijderen mits de Eigenaar -----  
hiervoor voorafgaande schriftelijk toestemming heeft gegeven. Hiervoor zal -----  
door Eigenaar geen vergoeding aan Opstaller verschuldigd zijn. -----







**19. Derdenwerking (kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding) -----**

19.1 Indien en voor zover de in dit hoofdstuk "Voorwaarden Opstalrecht" bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen Opstaller en Eigenaar overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak. -----

De in deze akte vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen. -----

19.2 Indien en voor zover de in dit hoofdstuk "Voorwaarden Opstalrecht" bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht casu quo van de Onroerende Zaak als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Opstaller(s) casu quo Eigenaar(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) voortvloeiende rechten namens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan Eigenaar van zestigduizend euro (€ 60.000,-), onverminderd het recht om additionele schadevergoeding te vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is. -----  
In verband met dit kettingbeding zijn Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht), verplicht om de bepalingen die in dit "Voorwaarden Opstalrecht" op het Opstalrecht van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen. ---

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar: -----

A. Artikel 48 van gemelde akte van splitsing waarin wordt verwezen naar een akte van levering verleden voor notaris J.M. Ruyters te Maastricht op zesentwintig april negentienhonderdnegenennegentig, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond in register 4 deel 11531, nummer 7, waarin woordelijk staat vermeld: -----  
(begin citaat) -----





- " **Gedoogplichten**-----  
**Artikel 6**-----  
*De koper neemt op zich jegens de in de gemeente Maastricht werkzame nutsbedrijven een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het registergoed, omfattende:*-----  
*a. de gedoogplicht jegens de in de gemeente Maastricht werkzame nutsbedrijven tot het – in overleg met de eigenaar op een wijze en volgens een tracé dat voor de eigenaar het minst bezwarend is – aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van installaties en leidingen met de daarmede in verband staande beveiligingswerken, zulks met inbegrip van het recht van toegang en het gebruik ook anderszins voor het onderhouden en instandhouden van voormelde werken – herstel en vernieuwing daaronder begrepen – in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;*-----  
*b. indien geen trottoirs langs het registergoed zullen worden aangelegd en ten gevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) voorzover redelijkerwijs niet anders mogelijk – in casu quo op het registergoed zullen komen te staan, de gedoogplicht jegens de verkoper tot het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de benodigde lichtmasten en kabelverdelkasten met de daarmee in verband staande beveiligingswerken, zulks met inbegrip van het recht van toegang en het gebruik ook anderszins voor het onderhouden en instandhouden van voormelde werken – herstel en vernieuwing daaronder begrepen – in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop gestichte of nog te stichten opstal.*-----  
*Deze verplichtingen zullen krachtens het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen krijgen, zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden."*-----  
(einde citaat)-----
- B. Een akte van vestiging opstalrecht verleden voor notaris M.G. Rebergen te Amsterdam op eenentwintig december tweeduizend zeven, ingeschreven op vierentwintig december tweeduizend zeven in de daartoe bestemde landelijke openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4 deel 53760, nummer 93, waarin woordelijk staat vermeld:-----  
(begin citaat)-----  
**"Vestiging recht van opstal.**-----  
**Artikel 1**-----  
*1.1. De Eigenaar en Mega Limburg komen hierbij overeen te vestigen en vestigen bij deze een zelfstandig zakelijk recht van opstal ten behoeve van Mega Limburg op:*-----  
*die gedeelten van de percelen grond gelegen te Maastricht, plaatselijk bekend (nabij) Geusseltweg/Stadionweg, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 5447, 5902, 5903, 5904, 5905, 6093, 6094, --*





VHN Notarissen B.V.

6095, 6096, 6098, geheel groot tezamen één hectare, vierennegentig aren en zeventig centiare, als met streep en ruitarcering schetsmatig aangegeven op de aan deze akte als BIJLAGE 2 gehechte tekening. -----

hierna te noemen: "het Recht van Opstal". -----

1.2. Dit zakelijk recht van opstal houdt in: -----

a. het recht tot het hebben, houden en onderhouden, verwijderen en -----  
 vervangen van drie transformatorhuisjes met toebehoren, op drie -----  
 perceelsgedeelten ter grootte van elk ongeveer twaalf vierkante meter (12 ---  
 m<sup>2</sup>) als schetsmatig aangegeven met streeparcering op de bijlage aan deze --  
 akte gehechte tekening en conform de huidige situatie; -----

b. het recht tot het leggen, hebben, houden en onderhouden, verwijderen of -  
 vervangen van een of meer elektriciteitskabels, gasleidingen, -----  
 telecommunicatie- en signaalkabels en/of andere leidingen, een en ander met  
 toebehoren, in een strook ter breedte van ongeveer twee (2) meter en ter-----  
 lengte van de in het perceel gelegen leidingen, dienende voor het -----  
 overbrengen van elektrische energie, transport en distributie van gas, voor--  
 telecommunicatie en/of andere doeleinden, binnen de tracés als schetsmatig  
 aangegeven met ruitarcering op de als bijlage aan deze akte gehechte-----  
 tekening en conform de huidige situatie. -----

1.3. Het Recht van Opstal is altijd durend en niet opzegbaar door de -----  
 Eigenaar. Mega Limburg is gerechtigd te allen tijd het Recht van Opstal op-  
 te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de Eigenaar zich daarmee -----  
 akkoord en geeft hij onherroepelijke volmacht aan Mega Limburg om op ---  
 kosten van Mega Limburg al datgene te (doen) verrichte, wat nodig is om de  
 inschrijving van het Recht van Opstal in de openbare registers door te halen,  
 daaronder begrepen het mede voor en namens de eigenaar doen opmaken en  
 passeren van de notariële akte tot opzeggen van het Recht van Opstal door--  
 een door Mega Limburg aan te wijzen notaris. -----

1.4. De Eigenaar en/of rechtmatige gebruiker behouden het genot en gebruik  
 van het perceel voor zover dit niet in strijd is met de verleende rechter. Zij --  
 zullen zich na heden onthouden van elke handeling, waardoor het transport-  
 door de leidingen worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan  
 ontstaan voor personen of goederen en zullen na heden speciaal in of nabij -  
 de belaste perceelsgedeelten geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan,  
 gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen, -----  
 leidingen en kabels aanbrengen, bomen of diepwortelende beplantingen ----  
 aanbrengen, dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan derden-----  
 toestemming daartoe verlenen, zonder schriftelijke toestemming van Mega --  
 Limburg, die deze nimmer op onredelijke gronden zal weigeren. -----

1.5 Van het Recht van Opstal mag slechts op de minst bezwarende wijze -----  
 gebruik worden gemaakt, terwijl alle nodige werken en transporten ter -----  
 uitvoering van de verleende rechten moeten worden uitgevoerd in overleg ---  
 met de Eigenaar en/of rechtmatige gebruiker, op een wijze die zo weinig----  
 mogelijk last en hinder veroorzaakt. -----

1.6. Mega Limburg vergoedt aan de Eigenaar en/of rechtmatige gebruiker --  
 van het perceel de schade, welke bij het uitvoeren van de werken aan, in of--



op het perceel of enige ander zicht ter plaatse bevindend eigendom van een van beiden mocht worden toegebracht. -----

1.7. Voor het verlenen van het Recht van Opstal ontvangt de Eigenaar geen vergoeding."-----

(einde citaat) -----

alsmede-----

(begin citaat) -----

"Erfdienstbaarheid.-----

Artikel 4-----

Partijen verklaren voorts ten behoeve van de perceelsgedeelten waarop het Recht van Opstal ziet als heersend erf en ten laste van de resterende gedeelten van de hiervoor in artikel 1.1 genoemde kadastrale percelen als dienend erf, te vestigen de erfdienstbaarheid van toegang ter breedte van ongeveer drie (3) meter, ten einde zowel te voet alsook met enig vervoermiddel te gaan of te rijden van en naar de openbare weg, een en ander voorzover huidige bebouwing of huidige werken daaraan niet in de weg staan. De waarde van deze erfdienstbaarheid wordt door partijen op nihil gewaardeerd."-----

(einde citaat)-----

C. De Splitsingsakte, waarin woordelijk staat vermeld: -----

(begin citaat) -----

"28.9. Een Eigenaar is bevoegd op zijn Privé Gedeelte een recht van erfpacht en, behoudens voorzover het betreft het Gebouw, een recht van opstal te vestigen, mits:-----

- a. de Eigenaar tot het vestigen van dat recht de voorafgaande toestemming heeft verkregen van de Vergadering, die bij het verlenen van die toestemming voorwaarden kan stellen; en-----
- b. in de akte van vestiging van dat recht wordt bepaald, dat de erfpachter/opstalhouder naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, indien vastgesteld, aan de Vereniging schuldig is of wordt.-----

Hetgeen in het Reglement en, indien vastgesteld, het Huishoudelijk Reglement ten aanzien van de Eigenaar is bepaald is op de erfpachter/opstalhouder, van overeenkomstige toepassing. Als grond tot ontzegging van gebruik van het Privé Gedeelte, als bedoeld in artikel 27.1 en als grond voor het geven van een waarschuwing, het nemen van een maatregelen/of het opleggen van een boete, een en ander als bedoeld in artikel 29, geldt voor de Eigenaar casu quo de erfpachter/opstalhouder mede het niet-ervullen door de Eigenaar respectievelijk de erfpachter/opstalhouder van een voorwaarde, als in de eerste zin, onder a, van dit artikel 28.9, bedoeld.-----

Het in artikel 28.9 sub a bepaalde geldt niet voor de gemeente Maastricht."-----

(einde citaat)-----

enzovoorts-----

(begin citaat) -----

"IV. Kettingbeding-----





*De eigenaars van/goederenrechtelijk gerechtigden tot de -----  
appartementsrechten met de indices 1 tot en met 8 zijn gehouden mee te ----  
werken aan een wijziging dan wel opheffing van deze splitsing in -----  
appartementsrechten en het opnieuw splitsen in appartementsrechten indien  
de eigenaar van/goederenrechtelijk gerechtigde tot het appartementsrecht --  
met index 9 onder en achter de Oosttribune op zodanige wijze opstellen ----  
realiseert, dat wijziging en opheffing van deze splitsing dan wel het opnieuw  
splitsen in appartementsrechten is vereist, mits hierdoor voor de eigenaars--  
van/goederenrechtelijk gerechtigden tot de appartementsrechten met de ----  
indices 1 tot en met 8 geen enkel nadeel ontstaat of kan ontstaan dan wel een  
zeer gering nadeel terzake waarvan door de eigenaar van/goederenrechtelijk  
gerechtigde tot het appartementsrecht met index 9 een redelijke vergoeding-  
wordt aangeboden. -----  
Bij iedere overdracht van de appartementsrechten met de indices 1 tot en----  
met 8 dan wel bij vestiging van beperkte rechten daarop, dient het in de ----  
vorige zin bepaalde als een kettingbeding in de akte van levering -----  
respectievelijk de akte van vestiging te worden opgenomen en ten behoeve---  
van de eigenaar van/goederenrechtelijk gerechtigde tot het -----  
appartementsrecht met index 9 te worden aanvaard.” -----*

*(einde citaat)-----*

- D. de voormelde akte van levering, verleden op vijftien juli tweeduizend tien voor de waarnemer van notaris Achten te Maastricht ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en in de Openbare Registers op zestien juli tweeduizend tien in---- register 4 in deel 58581 nummer 70, waarin woordelijk staat vermeld: -----

*(begin citaat) -----*

**"Artikel 9 - Kettingbeding -----**

1. In de tussen BPF en koper gesloten overeenkomst de dato acht juli -----  
tweeduizend tien is het navolgende overeengekomen: -----

*(begin citaat) -----*

**" Artikel 7- Verplichtingen Gemeente-----**

**A De Gemeente garandeert BPF dat -naast de correcte uitvoering van -----  
verplichtingen voortvloeiend uit de akte van splitsing Geusseltstadion ---  
appartementsrecht 1 en 9 op behoorlijke wijze zullen worden beheerd en  
onderhouden zodat ten minste het huidige kwaliteitsniveau van het -----  
stadion wordt gehandhaafd en de belangen van het onroerend goed van-  
BPF in dit kader worden gewaarborgd. Deze verplichting zal de Koper--  
aan haar eventuele rechtsopvolgers opleggen in de vorm van een-----  
kettingbeding. " -----**

*(einde citaat) -----*

2. De gemeente Maastricht is verplicht en verbindt zich jegens BPF, het-----  
bepaalde in lid 1 en het bepaalde in het onderhavige lid bij levering van het-  
gekochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotsrecht, in de  
akte van levering casu quo akte van vestiging aan de nieuwe eigenaar casu -  
quo beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van levering casu quo ----  
akte van vestiging woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct  
opeisbare boete ten behoeve van BPF ten bedrage van vijftigduizend euro (€





VHN Notarissen B.V.

50.000,00) met de bevoegdheid voor BPF om daarnaast nakoming of -----  
eventueel geleden schade te vorderen. -----  
3. Op de gelijke wijze als hiervoor sub 2 bepaald, verbindt de gemeente -----  
Maastricht zich jegens BPF tot het bedingen van de nieuwe eigenaar of-----  
beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in leden 1 en 2 als de in  
het onderhavige lid 3 opgenomen verplichting om dit door te geven zal-----  
opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. -----  
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van BPF---  
het beding aan."-----  
(einde citaat)-----

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke -----  
verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en--  
ander bij dezen door koper aanvaard. -----

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden -  
die rechten bij dezen tevens door verkoper voor die derden aangenomen. -----

#### HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID OPSTALLER -----

De Opstaller verklaart de aansprakelijkheid voortvloeiend uit artikel 28 lid 9 van het  
Reglement van Splitsing indien en voor zover dit artikel dit vereist te aanvaarden en  
is dientengevolge indien en voor zover dit artikel dit vereist naast de Eigenaar -----  
hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het ---  
Reglement en het Huishoudelijk Reglement, indien vastgesteld, aan de Vereniging--  
schuldig is of wordt.-----

De Eigenaar vrijwaart Opstaller voor alle verplichtingen die voortvloeien uit-----  
gemelde hoofdelijke aansprakelijkheid van artikel 28 lid 9 van het Reglement van --  
Splitsing.-----

#### FISCALE BEPALING -----

##### OVERDRACHTSBELASTING-----

1. Voor wat betreft de verschuldigheid van overdrachtsbelasting geldt het -----  
volgende. Op grond van artikel 9 lid 1 Wet belastingen van rechtsverkeer is -----  
overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het Opstalrecht (of de ----  
tegenprestatie zo die hoger is), vermeerderd met de (geschatte) gekapitaliseerde-  
waarde van de retributie. -----
2. De Eigenaar ontvangt geen eenmalige tegenprestatie voor de vestiging van het --  
Opstalrecht. Evenmin is sprake van een retributie. -----
3. Partijen stellen de waarde van het Opstalrecht voor de berekening van de---  
Overdrachtsbelasting op nul euro (€ 0,-) -----
4. Voor zover nodig wordt tevens een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld  
in artikel 15 lid 1 aanhef en sub i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, -  
zulks aangezien de Opstallen worden aangebracht door of in opdracht en voor---  
rekening van Opstaller. -----
5. Mitsdien is over deze Akte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.-----

##### OMZETBELASTING -----

Huurder en Opstaller zijn in de Overeenkomst overeengekomen dat de door de -----  
Opstaller aan de Huurder verschuldigde vergoeding belast is met Omzetbelasting.---

#### DIVERSEN-----

##### A. Kosten en belastingen -----



VHN Notarissen B.V.

Alle kosten en belastingen verband houdende met de vestiging van het -----  
Opstalrecht, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten en de-----  
(eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van-----  
Opstaller.-----

**B. Voorafgaande overeenkomsten**-----

Deze akte bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van het -----  
Opstalrecht zijn overeengekomen. Met ingang van heden eindigen alle -----  
overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben -----  
gesloten respectievelijk gemaakt. Daaronder begrepen eventuele toestemmingen  
die ten aanzien van in artikel 15.1 genoemde rechtshandelingen zijn verleend.---  
Hiervan uitgezonderd eventueel gesloten overeenkomsten ten aanzien van de----  
levering van elektriciteit.-----

**C. Ontbindende en opschortende voorwaarden**-----

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn -----  
overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van--  
het Opstalrecht. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze-  
akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging  
van het Opstalrecht. Eigenaar noch Opstaller kan zich ter zake van de in deze ---  
akte vervatte overeenkomst, alsmede van deze akte, nog op een ontbindende of -  
opshortende voorwaarde beroepen.-----

**D. Uitsluiting ontbinding**-----

Partijen doen uitdrukkelijk afstand van ieders recht om ontbinding van de-----  
Overeenkomst, van hetgeen eventueel vóór het passeren van deze akte is-----  
overeengekomen, van de in deze akte vervatte overeenkomst en van de-----  
onderhavige vestiging te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265----  
Burgerlijk Wetboek, welke afstanddoening hierbij door Partijen over en weer ---  
wordt aanvaard.-----

**E. Overig**-----

Indien een bepaling van deze akte om wat voor reden ook in enig rechtsgebied --  
onwettig, ongeldig of onafdwingbaar is, heeft dat geen invloed op:-----  
- de geldigheid of afdwingbaarheid in dat rechtsgebied van de andere -----  
bepalingen van deze akte; of-----  
- de geldigheid of afdwingbaarheid in andere rechtsgebieden van die of andere  
bepalingen van deze akte.-----

**VOLMACHTEN**-----

1. Opstaller en Eigenaar verlenen aan ieder van de medewerkers van VHN-----  
Notarissen te Maastricht, danwel aan de opvolger of plaatsvervanger van notaris  
mr. B.L.W.P. Versteeg te Maastricht, **onherroepelijk** volmacht om hun-----  
medewerking te verlenen aan het opmaken van een akte waarbij het eindigen of-  
de afstand van het Opstalrecht geconstateerd wordt als hiervoor bedoeld in -----  
artikel 17. De kosten van deze akte komen alsdan voor rekening van Opstaller.--
2. Partijen verlenen hierbij volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan  
het kantoor van de Notaris, om voor en namens Partijen verbeteringen te doen --  
uitvoeren aan de Akte indien de (kadastrale) omschrijving van de Onroerende---  
Zaak om wat voor reden dan ook achteraf (geheel of gedeeltelijk) onjuist zou---  
blijken te zijn, dan wel indien aan een of meerdere van de vereisten van de-----





Kadasterwet niet is voldaan waardoor de inschrijving van een afschrift van de---  
Akte geweigerd is door de bewaarder van de Openbare Registers. -----  
In dit kader is de gevolmachtigde bevoegd om de ter voorschreven zake nodige -  
akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, woonplaats te ----  
kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal --  
oordelen, een en ander met de macht van substitutie.-----

3. De Opstaller handelend als gemeld verklaarde bij deze een onherroepelijke -----  
volmacht te verlenen aan de Eigenaar, inhoudende de bevoegdheid om namens -  
de Opstaller toestemming te geven aan Eigenaar om een recht van hypotheek te-  
vestigingen op de Onroerende Zaak. -----

**AAN TE HECHTEN STUKKEN** -----

Aan deze akte zullen de navolgende stukken worden vastgehecht: -----

- plattegrond; -----
- tekeningen-foto 's plaatsing aansluitkasten/bekabeling (5x);-----
- kopie mandaatbesluit Eigenaar; -----
- kopie volmacht Eigenaar; -----
- volmacht Huurder;-----
- kopie berichten de dato heden (2x) houdende finaal akkoord Huurder; -----
- volmacht Opstaller; -----
- kopie bericht de dato drie september tweeduizend negentien houdende finaal ----  
akkoord Opstaller; -----
- kopie Overeenkomst Dakhuur. -----

**WOONPLAATSKEUZE** -----

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst en de inschrijving daarvan wordt  
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

**SLOT** -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

De identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij,-----  
notaris, vastgesteld aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde-----  
documenten.-----

**WAARVAN AKTE**-----

In minuut is verleden te Maastricht op de datum als in het hoofd van deze akte-----  
vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de--  
comparanten hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben-----  
kennisgenomen en daarmee in te stemmen. -----

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij,-----  
notaris, ondertekend, -----

om zeventien uur twee (17:02).

(volgt ondertekening)







VHN Notarissen B.V.

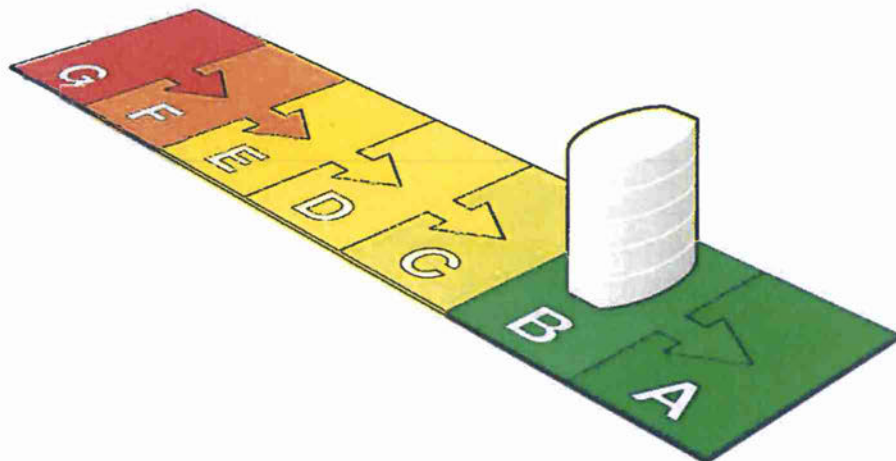
VOOR AFSCHRIFT:



# Energie label gebouw

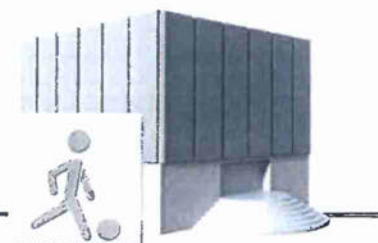
Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



# B

(zie toelichting in bijlage)



## Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Sport Stadion

Sportfunctie, anders dan matig verwarmd

(zie de bijlage voor de samenstelling)

### Gebruiksoppervlak

872.5 m<sup>2</sup>

### Opnamedatum

12-09-2019

### Energie label geldig tot

12-09-2029

### Afmeldnummer

751969230

### Naam adviseur

Glaesmaekers C.H.C

### Examenummer

53847

### Handtekening

### Adviesbedrijf

Parkstad Inspecties B.V.

### Inschrijfnummer

K10672/01

### KvK-nummer

14073553

Parkstad  
Inspecties



### Straat (zie bijlage)

Stadionplein

### Nummer/toevoeging

10

### Postcode

6225XW

### Woonplaats

Maastricht

### Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? *nee*

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:



## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).

**1.041,2 MJ/m<sup>2</sup>**  
(megajoules)

**56,1 kg/m<sup>2</sup>**  
(CO<sub>2</sub>-emissie)

**34,8 kWh/m<sup>2</sup>** (elektriciteit)  
**20,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** (gas)  
**0 GJ/m<sup>2</sup>** (warmte)



# Advies voor dit gebouw

---

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m<sup>3</sup> aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

*Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de gevel.*

*Toepassing van HR++glas.*

*Toepassing van spaarlampen en/of HF-verlichting met spiegeloptiekarmaturen.*

*Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.*

*Toepassing van warmtepompboiler.*

*Toepassing van een zonnecollector en zonneboiler voor warm water.*

*Toepassing van kierdichting.*

*Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.*

Gevelisolatie

HR++glas

Energiezuinige verlichting

Energiezuinige schakeling

Warmtepompboiler

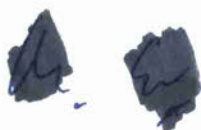
Zonnecollector

Kierdichting

Zonnepanelen

---

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.



# BIJLAGE

---

## Toelichting gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlakte (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Sportfunctie, anders dan matig verwarmd	56 %
Bijeenkomstfunctie met alcoholgebruik	44 %

## Energieklasse

---

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de  $E_{P,tot}/E_{P,adm,tot,nb}$  waarde (E/E).

<b>G</b>	<b>F</b>	<b>E</b>	<b>D</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>A</b>
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05

**B**  
1,14 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw 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.

---



# BIJLAGE

---

## **Disclaimer**

*De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.*

*Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.*

*Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.*

*Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.*

---



---

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

---

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl). Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

---

### **Omvang gehuurde**

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

### **Geschiktheid van het gehuurde**

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

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

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

### **Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst**

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

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

### **(Overheids)voorschriften en vergunningen**

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

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

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

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

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

## **Gebruik**

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

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

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

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

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

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

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

## **Onderhuur**

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



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

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

### **Milieu en energielabel**

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

**7.2** Het is Huurder niet toegestaan:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;

b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

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

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

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

### **Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen**

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

**8.2** Het is Huurder niet toegestaan:

a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;

b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

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

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

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

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

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



## **Schade**

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

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

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

## **Aansprakelijkheid**

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

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

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

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

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

## **Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen**

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

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

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

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

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

**11.4** Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Veranderingen en toevoegingen door Huurder**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Onderhoud en renovatie door Verhuurder**

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



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

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

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

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

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

#### **Verzoeken/toestemming**

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

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

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

#### **Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder**

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

#### **Taxatie en bezichtiging van het gehuurde**

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

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

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

#### **Huurprijswijziging**

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

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

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

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

**17.4** Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

### **Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### **Omzetbelasting**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### **Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies**

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

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

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

### **Verzekeringen**

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

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

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

## **Einde huurovereenkomst of gebruik**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Betalingen**

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

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

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



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

### **Zekerheden**

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

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

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

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

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

### **Hoofdelijkheid**

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

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

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

### **Niet tijdige beschikbaarheid**

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

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

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

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

### **Appartementsrecht**

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

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

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

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

### **Kosten, verzuim**

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

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

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

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

### **Boetebepaling**

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

### **Wet Bescherming Persoonsgegevens**

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

### **Domicilie**

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

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

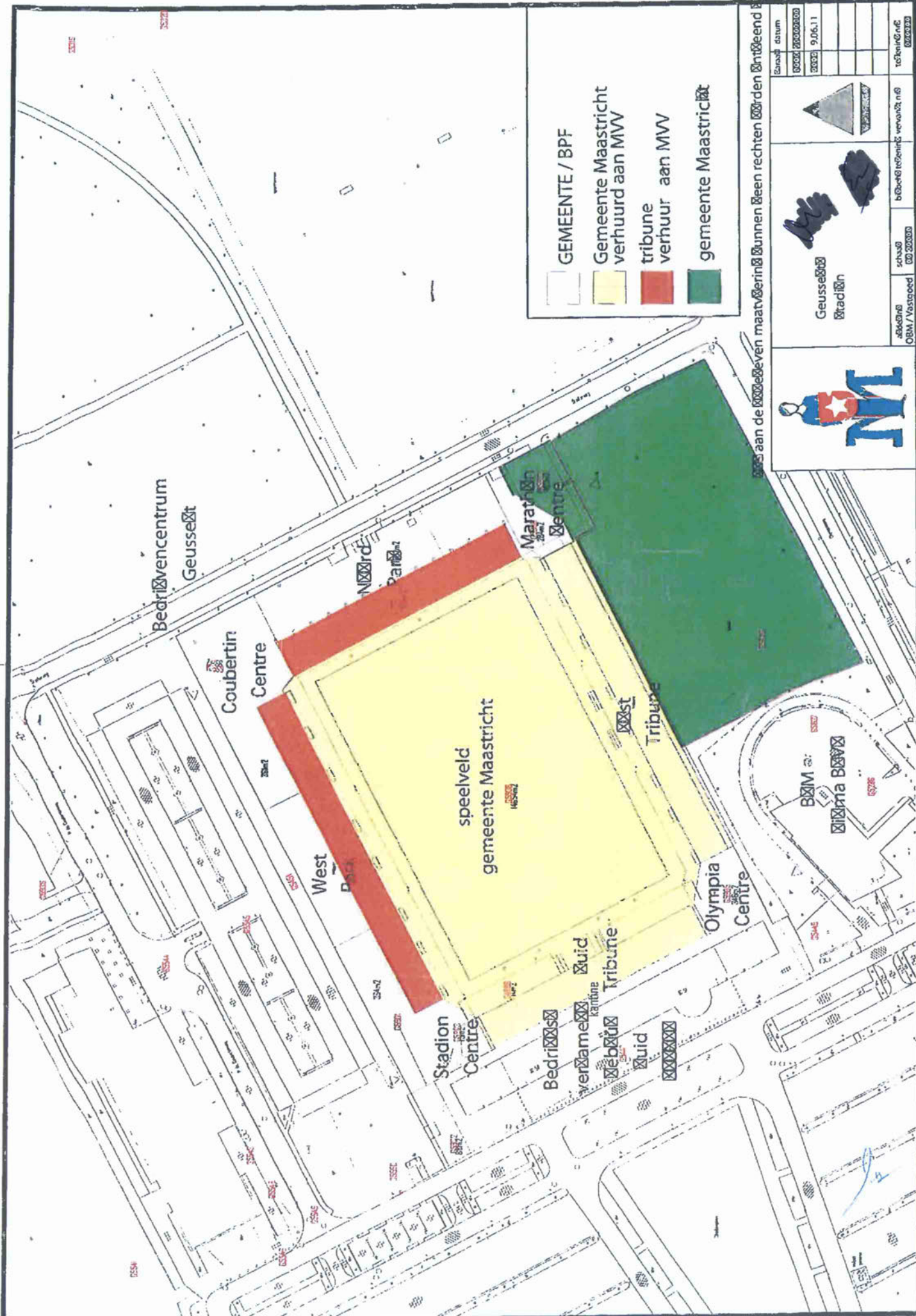
**31.3** Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

### **Klachten**

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




### **Slotbepaling**

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



GEMEENTE / BPF  
 Gemeente Maastricht verhuurd aan MVV  
 tribune verhuurd aan MVV  
 gemeente Maastricht

aan de overeen maatregelen kunnen geen rechten worden ontleend

 Geusselt Stadion	 Maastricht University	 BIM	schied 00 202000	bijkomende verzoeken n.b. 00 202000	toelichting 00 202000
			datum 9.06.11	versie 00 202000	versie 00 202000

# Demarcatielijst Stadion de Geusselt

Versie: 2.0 Marcel Mevissen

Datum: 30-4-2021

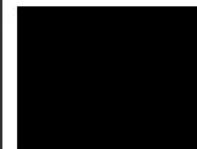
Status:

Opm.: In deze lijst zijn - afhankelijk van onderwerp - zowel ZAKEN als TAKEN benoemd!

		Vernieuwing	Preventief onderhoud	Correctief onderhoud	
	Onderdeel binnen afgesproken afbakening				
<b>5.</b>	<b>Sporttechnische en buitensport inrichting</b>				
<b>5.1</b>	<b>Natuurgrasveld</b>				
	Afsteken harde graskanten	NVT	NVT	NVT	
	Afsteken zachte graskanten	NVT	NVT	NVT	
	Bijmaaien zachte graskanten	NVT	NVT	NVT	
	Bladverwijderen op grasveld	NVT	NVT	NVT	
	Bladverwijderen op overig	NVT	NVT	NVT	
	Beluchten sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Beregenen	NVT	NVT	NVT	
	Dressen	NVT	NVT	NVT	
	Maaien sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Maaien restgras	NVT	NVT	NVT	
	Onkruidvrij houden verhardingen	NVT	NVT	NVT	
	Onkruidbestrijding sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Onkruidbestrijding restgras	NVT	NVT	NVT	
	Rollen sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Slepen sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Schoonmaak (papier, blikjes, restafval)	NVT	NVT	NVT	
	Bemesten	NVT	NVT	NVT	
	Bezanden	NVT	NVT	NVT	
	Toplaagrenovatie	NVT	NVT	NVT	
	Uitvullen grasveld (kale plekken)	NVT	NVT	NVT	
	Vegen sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Vegen restgras	NVT	NVT	NVT	
<b>5.2</b>	<b>Kunstgrasveld, voetbal</b>				
	Renovatie	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Afsteken harde graskanten				
	Bladverwijderen	MVV	MVV	MVV	
	Borstelen	MVV	MVV	MVV	dagelijks onderhoud zie art. 4.1c HOVK
	Slepen	MVV	MVV	MVV	
	Controle infill, belijning en aanvullen	Gemeente	MVV	MVV	
	Opruwen bovenlaag	Gemeente	MVV	Gemeente	
	Chemisch reinigen	NVT	NVT	NVT	
	Onkruidvrij houden verhardingen		MVV	MVV	
	Schoonmaak (papier, blikjes, restafval)	MVV	MVV	MVV	
	Sneeuwruimen		MVV	MVV	
<b>5.5</b>	<b>Doelen</b>				
	Afmetingen hoogte/breedte controleren en herstellen	-	MVV	MVV	
	Onderhouden doelnethaken	-	MVV	MVV	
	Schilderen voet vaste doelen	-	MVV	MVV	
	Aanschaffen en vervangen doelnetten	MVV	MVV	MVV	
	Onderhouden doelnetten	-	MVV	MVV	
	Aanschaffen en vervangen verplaatsbare doelen	MVV	MVV	MVV	
	Onderhouden verplaatsbare doelen	-	MVV	MVV	
	Aanschaffen en vervangen wedstrijddoelen	Gemeente	-	-	
	Onderhouden wedstrijddoelen	-	MVV	MVV	
<b>5.6</b>	<b>Ballenvangers</b>				
	Constructie ballenvangers	NVT	NVT	NVT	
	Onderhouden constructie ballenvangers	NVT	NVT	NVT	
	Netten	NVT	NVT	NVT	
	Onderhouden netten	NVT	NVT	NVT	
<b>5.7</b>	<b>Dugouts</b>				
	Aanschaffen, vervangen, plaatsen	Gemeente	-	-	
	Onderhouden	-	MVV	MVV	



	Schoonmaken & kleine herstellingen	-	MVV	MVV	
<b>5.8</b>	<b>Sport- en terreinverlichting</b>				
	Aanschaf en vervanging Lampen	Gemeente	-	-	
	Luxmeting trainingsverlichting	Gemeente	-	-	
	Luxmeting wedstrijdveld voetbal	Gemeente	-	-	
	Masten	Gemeente	-		
	Onderhouden masten	-	Gemeente	Gemeente	
	Reflectoren / armaturen	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
<b>5.9</b>	<b>Afscheidingen in het Stadion</b>				
	Buizen	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Buisverbindingen	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Draad	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Draadmatten	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Poorten	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Gaten dichtten (herstellen afscheidingen)	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Sloten	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
<b>5.10</b>	<b>Paden en verhardingen</b>				
	Asfalt	Gemeente	MVV	MVV	
	Trappen	Gemeente	MVV	MVV	
	Voetpaden	Gemeente	MVV	MVV	
	Klein onderhoud verhardingen (tegels vervangen, schade repareren)	-	MVV	MVV	
	Schoonhouden verhardingen (waaronder afval)	-	MVV	MVV	
<b>5.18</b>	<b>Overig</b>				
	Aanschaf en vervanging hoekvlaggen	MVV	MVV	MVV	
<b>6.</b>	<b>Cultuurtechnische inrichting</b>				
<b>6.1</b>	<b>Bomen, struiken, hagen etc.</b>				
	Herplantplicht en herplanten	NVT	NVT	NVT	
	Kapvergunning en kappen (bomen)	NVT	NVT	NVT	
	Snoeien (struiken, sier- en bosplantsoen, bodembedekkers, hagen)	NVT	NVT	NVT	
	Opruimen snoeiafval	NVT	NVT	NVT	
	Rooien en opruimen (struiken, sier- en bosplantsoen, bodembedekkers, hagen)	NVT	NVT	NVT	
	Schoonhouden en verwijderen zwerfafval		MVV	MVV	
<b>7.</b>	<b>Civieltechnische inrichting</b>				
<b>7.1</b>	<b>Elementverharding: zie 5.10</b>				
<b>7.4</b>	<b>Beregeningsinstallatie</b>	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Onderhoudscontract
<b>8.1</b>	<b>Afvoeren</b>				
	Schrobputjes	Gemeente	MVV	MVV	
	Ontstoppen & schoonmaken van afvoeren van gootsteen, wc, wastafel etc.	-	MVV	MVV	
	Vetvanginstallatie (vetvang- en inspectieputten t.b.v. vetafscheiding)	MVV	MVV	MVV	
	Onderhoud en reparatie verzakte en/of gebroken rioolafvoeren	Gemeente	MVV	MVV	
	Hemelwaterafvoeren	Gemeente	MVV	MVV	
<b>8.2</b>	<b>Bekabeling</b>				
	E-bekabeling (tot aan de aansluitpunten in de ruimten)	Gemeente	MVV	MVV	
	Data- en geluidsbekabeling tot aan de verdeelpunten	MVV	MVV	MVV	
	Data- en geluidsbekabeling vanaf de verdeelpunten	MVV	MVV	MVV	
<b>8.3</b>	<b>Binnenwerk bouwkundig</b>				
	Binnenwanden	Gemeente	MVV	MVV	
	Binnendeuren en binnenwandopeningen	Gemeente	MVV	MVV	
	(Electrische) deurdrangers binnen	Gemeente	MVV	MVV	
	Binnenkozijnwerk	Gemeente	MVV	MVV	
	Vensterbanken	Gemeente	MVV	MVV	
	Paneelwanden	Gemeente	MVV	MVV	
	(Kit)voegwerk	Gemeente	MVV	MVV	
	Balustrades metaal	Gemeente	MVV	MVV	
	Leuning metaal	Gemeente	MVV	MVV	
<b>8.4</b>	<b>Brandbeveiliging</b>				
	Brandmeld-, rook- en ontruimingsinstallatie	NVT	NVT	NVT	
	Blikseminstallatie	NVT	NVT	NVT	aanwezig op dak Kantorenpark
	Brandslanghaspels	Gemeente	MVV	MVV	
	Kleine blusmiddelen	MVV	MVV	MVV	
	Evac Chairs	NVT	NVT	NVT	
	Bewegwijzering- en vluchtrouteaanduiding	MVV	MVV	MVV	
<b>8.5</b>	<b>Beglazing</b>				
	Beglazing (buitenramen)	MVV	MVV	MVV	
	Beglazing (buitendeuren)	MVV	MVV	MVV	
	Beglazing binnendeuren en binnenkozijnen	MVV	MVV	MVV	
	Spiegels	MVV	MVV	MVV	
<b>8.6</b>	<b>Buitenkozijnen, -ramen en -deuren</b>				
	Buitendeuren en buitenwandopeningen	Gemeente	MVV	MVV	

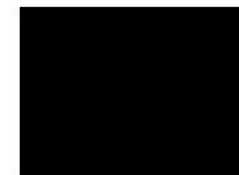


	(Elektrische) deurdrangers buiten	Gemeente	MVV	MVV	
	Buitenkozijnwerk (hout, staal, aluminium)	Gemeente	MVV	MVV	
<b>8.7</b>	<b>Buitenwerk bouwkundig</b>				
	Buitenwanden	Gemeente	MVV	MVV	
	Puien, vulling buitenwandopeningen	Gemeente	MVV	MVV	
	Gevelisolatie	Gemeente	MVV	MVV	
	Lood	Gemeente	MVV	MVV	
	Lekdorpels / druiplijsten / waterslagen	Gemeente	MVV	MVV	
	Gevelafdichting (kit)voegwerk	Gemeente	MVV	MVV	
<b>8.8</b>	<b>Communicatievoorzieningen</b>				
	Telefooncentrale	MVV	MVV	MVV	
	Data- en telecommunicatiecontactdozen	MVV	MVV	MVV	
	ICT Hardware (patchkasten, servers, switches, routers, etc.)	MVV	MVV	MVV	
	ICT Software	MVV	MVV	MVV	
	CCTV-camerasysteem binnen	MVV	MVV	MVV	
	CCTV-camerasysteem terrein	MVV	MVV	MVV	
	Invalidetoilet noodsignaal	MVV	MVV	MVV	
<b>8.9</b>	<b>Constructieve onderdelen</b>				
	Funderingen	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Kolommen	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Balken	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Bouwvloeren en -muren	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Staalconstructies	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
<b>8.10</b>	<b>Daken</b>				
	Dakbedekking (bitumen / grind / tegels / vegetatie / kunststof )	Gemeente	MVV	MVV	
	Dakisolatie	Gemeente	MVV	MVV	
	Dakluik en dakopeningen	Gemeente	MVV	MVV	
	Daktrimmen / dakkappen / dakstrippen (incl. afdichtingen)	Gemeente	MVV	MVV	
	Valbeveiliging buiten	Gemeente	MVV	MVV	
<b>8.11</b>	<b>Dakgoten</b>				
	Dakgoten	Gemeente	MVV	MVV	
<b>8.12</b>	<b>Deuren binnen (zie 8.3)</b>				
<b>8.13</b>	<b>Deuren buiten (zie 8.7)</b>				
<b>8.14</b>	<b>Water</b>				
	Drinkwaterinstallatie (incl. hydrofoor etc.)	Gemeente	MVV	MVV	
	Legionellabeheer	Gemeente	MVV	MVV	beheersmaatregelen MVV toezicht Gemeente
	Warmwatervoorziening	Gemeente	MVV	MVV	
	Watermeter	WML	MVV	MVV	
<b>8.15</b>	<b>Elektra</b>				
	WCD's	MVV	MVV	MVV	
	Schakelaars	MVV	MVV	MVV	
	Overige schakelmaterialen	MVV	MVV	MVV	
	Dimmers	MVV	MVV	MVV	
	Centrale elektronische voorzieningen	Gemeente	MVV	MVV	
	kWh-meters (inclusief tussenmeters)	Gemeente	MVV	MVV	
	Verdeelkasten	Gemeente	MVV	MVV	
	E-leidingen	Gemeente	MVV	MVV	
	Aarding	Gemeente	MVV	MVV	
<b>8.16</b>	<b>Geluidsinstallatie</b>				
	Geluidsinstallatie	MVV	MVV	MVV	
	Omroepinstallatie	MVV	MVV	MVV	
	Accessoires geluidsinstallatie (headsets, bekabeling, etc.)	MVV	MVV	MVV	
<b>8.17</b>	<b>Gevelbekleding binnen/buiten</b>				
	Gevelbekleding (metaal, kunststof, keramisch)	Gemeente	MVV	MVV	
<b>8.18</b>	<b>Hang- en sluitwerk</b>				
	Hang- en sluitwerk binnen	MVV	MVV	MVV	
	Hang- en sluitwerk buiten	MVV	MVV	MVV	
<b>8.19</b>	<b>Inbraakbeveiligingsinstallatie</b>				
	Inbraakbeveiligingsinstallatie	NVT	NVT	NVT	
<b>8.20</b>	<b>Intercominstallatie</b>				
	Intercominstallatie	NVT	NVT	NVT	
<b>8.21</b>	<b>Horeca inrichting</b>				
	Vaste horeca inrichting	MVV	MVV	MVV	
	Losse horeca inrichting	MVV	MVV	MVV	
	Keuken(inrichting) (inclusief koel- en vriescel)	MVV	MVV	MVV	
<b>8.22</b>	<b>Klimaatregeling</b>				
	Centrale meet- en regelinstallaties	NVT	NVT	NVT	
	Decentrale voorzieningen (thermostaten, radiatorknoppen, etc.)	NVT	NVT	NVT	
<b>8.23</b>	<b>Koeling</b>				

	Koelinstallatie algemeen (dry cooler, expansievaten koudedistributie, etc.)	NVT	NVT	NVT	
	Koeling server- en patchruimtes	NVT	NVT	NVT	
<b>8.24</b>	<b>Lifinstallatie</b>				
	Lifinstallaties (incl. aandrijvingen, regelingen, besturingen, schachttoegangen)	NVT	NVT	NVT	
	Plafondlifinstallatie (incl. toebehoren)	NVT	NVT	NVT	
	Mobiele lifinstallatie (incl. toebehoren)	NVT	NVT	NVT	
	Medische lifinstallatie	NVT	NVT	NVT	
<b>8.25</b>	<b>Luchtbehandelingsinstallatie</b>				
	Luchtkanalen	Gemeente	MVV	MVV	
	Verwarmingssecties	NVT	NVT	NVT	
	Brandkleppen	Gemeente	MVV	MVV	
	Luchtfilters	Gemeente	MVV	MVV	
	Bevochtigingssecties	NVT	NVT	NVT	
	Ventilatorsecties	NVT	NVT	NVT	
	Afzuig- en inblaasroosters	Gemeente	MVV	MVV	
	Nakoelers	NVT	NVT	NVT	
	Naverwarmers	NVT	NVT	NVT	
<b>8.26</b>	<b>Noodstroomvoorziening</b>				
	Omkastings	NVT	NVT	NVT	
	Accu's	NVT	NVT	NVT	
<b>8.27</b>	<b>Plafonds</b>				
	Plafondplaten	MVV	MVV	MVV	
	Systeemplafonds (mineraalplaten)	MVV	MVV	MVV	
	Valbeveiliging binnen	MVV	MVV	MVV	
<b>8.28</b>	<b>Riolering</b>				
	Riolering buitenzijde	Gemeente	MVV	MVV	
	Riolering binnenzijde	Gemeente	MVV	MVV	
	Vuilwaterpompen afvalwater	Gemeente	MVV	MVV	
	Pompput met vuilwater	Gemeente	MVV	MVV	
<b>8.29</b>	<b>Sanitair</b>				
	Toiletten en urinoirs	Gemeente	MVV	MVV	
	Schaamschotten	Gemeente	MVV	MVV	
	Koud- en warmwatertapkranen	Gemeente	MVV	MVV	
	Wastafelcombinatie en uitstortgootstenen	Gemeente	MVV	MVV	
	Toiletgarnituur (incl. toiletbrillen)	MVV	MVV	MVV	
	Handdoekrolautomaten en zeepdispensers	MVV	MVV	MVV	
	Douchekoppen en drukspoelers/sensors	Gemeente	MVV	MVV	
	Vaste en opklapbare beugels	Gemeente	MVV	MVV	
	Buitendouches	NVT	NVT	NVT	
	Oogdouches	NVT	NVT	NVT	
<b>8.30</b>	<b>Schilder- en stucwerk</b>				
	Binnenschilder en stucwerk	MVV	MVV	MVV	
	Buitenschilderwerk	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
<b>8.31</b>	<b>Schoonmaak</b>				
	Schoonmaak binnen	-	MVV	MVV	
	Schoonmaak buiten	-	MVV	MVV	
<b>8.32</b>	<b>Interieur</b>				
	<b>Kantoren en vergaderruimten</b>				
	Vaste kantoorinrichting	NVT	NVT	NVT	
	Losse kantoorinrichting	NVT	NVT	NVT	
	<b>Overig</b>				
	Massage-/ EHBO-tafels	MVV	MVV	MVV	
	Rolkasten en stalen kasten	NVT	NVT	NVT	
	Stellingen- en rekken	NVT	NVT	NVT	
	Kamerplanten	NVT	NVT	NVT	
<b>8.33</b>	<b>Trappen</b>				
	Trappen en hellingen binnen (incl. trapleuningen)	Gemeente	MVV	MVV	
	Linoleum trapbekleding en anti-slip strips	NVT	NVT	NVT	
	Steektrap staal (t.b.v. dakluik)	NVT	NVT	NVT	
	Vlizotrappen	NVT	NVT	NVT	
	Trappen en hellingen buiten (incl. trapleuningen)	Gemeente	MVV	MVV	
<b>8.34</b>	<b>Vast meubilair</b>				
	Tribunemeubilair	Gemeente	MVV	MVV	Vandalisme voor rekening MVV
<b>8.35</b>	<b>Verlichting</b>				
	Inbouwarmaturen	MVV	MVV	MVV	
	Opbouwarmaturen	MVV	MVV	MVV	
	Wandarmaturen	MVV	MVV	MVV	
	Pendelarmaturen	MVV	MVV	MVV	
	TI-PL armaturen	MVV	MVV	MVV	



	Nood- en vluchtverlichtingsarmaturen	Gemeente	MVV	MVV
	Oriëntatieverlichting	Gemeente	MVV	MVV
	Terreinverlichting gevelstralers	Gemeente	MVV	MVV
	Terreinverlichting grondarmaturen	NVT	NVT	NVT
<b>8.36</b>	<b>Verwarmingsinstallatie</b>			
	Centrale warmte opwekking, warmtedistributie	Gemeente	MVV	MVV
	Convectoren / radiatoren	Gemeente	MVV	MVV
	Vloerverwarming	Gemeente	MVV	MVV
	Sturingskasten	Gemeente	MVV	MVV
<b>8.37</b>	<b>Vloerafwerking</b>			
	Dilatatie	Gemeente	Gemeente	Gemeente
	Voegen (kit, epoxy en/of cement)	Gemeente	Gemeente	Gemeente
	Randafwerkingen (plinten, etc.)	Gemeente	Gemeente	Gemeente
	Vloerisolatie	Gemeente	Gemeente	Gemeente
<b>8.38</b>	<b>Vloeren</b>			
	Tegelvloeren	Gemeente	MVV	MVV
	Vloerbedekking linoleum / marmoleum	NVT	NVT	NVT
	Vlonder(s)	NVT	NVT	NVT
	Deur- / vloer- / inloop- / schoonlooppotten	MVV	MVV	MVV
	Cementdekvloeren	Gemeente	MVV	MVV
<b>8.39</b>	<b>Wandafwerkingen</b>			
	Schilderwerk en stucwerk binnenwanden	MVV	MVV	MVV
	Betimmeringen (en lambriseringen / panelen)	MVV	MVV	MVV
	Tegelwerk sanitair	Gemeente	MVV	MVV
<b>8.40</b>	<b>Zonweringen</b>			
	Buitenzonwering	NVT	NVT	NVT
	Binnenzonweringen	NVT	NVT	NVT
	Luxaflex zonweringen	NVT	NVT	NVT
<b>8.41</b>	<b>Algemeen</b>			
	EHBO- en BHV-materialen (incl. AED's en AED kastjes)	MVV	MVV	MVV
	Gereedschappen en (werk)materialen	MVV	MVV	MVV
	Sigarettenovers	MVV	MVV	MVV
<b>8.50</b>	<b>Overig conform Overeenkomst</b>			
	Facilitaire ruimten	MVV	MVV	MVV
	Spelersruimten	MVV	MVV	MVV
	Kleedkamers (nieuwe)	MVV	MVV	MVV
	Kassa's	MVV	MVV	MVV
	Verkooppunten	MVV	MVV	MVV
	Tourniquets	MVV	MVV	MVV
	Berging en doorgang naar Geusselstpothol	MVV	MVV	MVV
	CCTV Systeem	MVV	MVV	MVV
	Commandoruimte	MVV	MVV	MVV
	Ontruimingsplan	MVV	MVV	MVV
	Dagelijks onderhoud en onvoorzien	MVV	MVV	MVV







MVV Maastricht

>>>>>>>>> **Welkom** <<<<<<<<<<<<<<<<

# Noets de mood verlore heet

**MVV terug naar Maastricht**

*Door:*

- *Maastricht Collectief*



Same volle petaj





MVV Maastricht

## AGENDA

- ★ **Welkom & opening (Laura van Leeuwen & Harold Kostons)**
- ★ **Wie we zijn en waarom we dit doen (Quincy Tilli)**
- ★ **Hypercube scenario analyses MVV (Pieter Nieuwenhuis)**
- ★ **Ons plan en de visie op 2030 (Bert van Marwijk & Huub Waterval)**
- ★ **Hoe jullie MVV kunnen helpen (Harold Kostons)**
- ★ **Vragen (Harold Kostons)**



MVV Maastricht

## **DE DRIE GOUDEN REGELS VAN HET SPEL VOOR VANAVOND**

- ★ Hou die vragen vast...**
- ★ Nee, we gaan niet over de opstelling...**
- ★ Ja, het bier is voor onze rekening...**

**ONTSTAAN**





MVV Maastricht

## AGENDA

- ★ Welkom & opening (Laura van Leeuwen & Harold Kostons)
- ★ **Wie we zijn en waarom we dit doen (Quincy Tilli)**
- ★ Hypercube scenario analyses MVV (Pieter Nieuwenhuis)
- ★ Ons plan en de visie op 2030 (Bert van Marwijk & Huub Waterval)
- ★ Hoe jullie MVV kunnen helpen (Harold Kostons)
- ★ Vragen (Harold Kostons)

# Wij zijn het “Maastrichts Collectief”

**Wij zijn...**

- ★ **...Supporters van MVV**
- ★ **...Sponsors van MVV**
- ★ **...Leveranciers van MVV**
- ★ **...De garantstellers van MVV**
- ★ **...Maastrichtse ondernemers**
- ★ **...Vrienden van Maastricht**

**WAAROM**



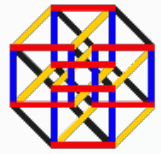


MVV Maastricht

## AGENDA

- ★ Welkom & opening (Laura van Leeuwen & Harold Kostons)
- ★ Wie we zijn en waarom we dit doen (Quincy Tilli)
- ★ **Hypercube scenario analyses MVV (Pieter Nieuwenhuis)**
- ★ Ons plan en de visie op 2030 (Bert van Marwijk & Huub Waterval)
- ★ Hoe jullie MVV kunnen helpen (Harold Kostons)
- ★ Vragen (Harold Kostons)





**HYPERCUBE**  
BUSINESS INNOVATION

# Groeiscenario's MVV Maastricht

mei 2024 (selectie van slides uit de gepresenteerde versie)



# Conclusies



**HYPERCUBE**  
BUSINESS INNOVATION

# Conclusies scenario-analyse

- ❁ In de afgelopen seizoenen zijn de relatieve opbrengsten van de club achtergebleven bij de kosten. Hierdoor daalde het spelersbudget, maar andere kostenposten zijn relatief juist gestegen. Desondanks wist MVV in deze jaren juist sportief goed te presteren.
- ❁ MVV is gezien haar verzorgingsgebied en stadioncapaciteit in staat om structureel positieve resultaten te boeken tussen ECI niveaus 1.100 – 1.700. Dit is een gebied dat strekt vanaf ongeveer de 30<sup>e</sup> tot aan de 14<sup>e</sup> plek in het Nederlandse voetbal.
- ❁ Een plek rond de ECI 1.400 lijkt het meest geschikte streven om stapsgewijs naartoe te groeien. Dit is een hoger niveau dan dat de club in het laatste decennium heeft behaald. Met dit niveau bevindt de club zich rondom de 22<sup>e</sup> plek in het Nederlandse voetbal. Op dit niveau speelt de club altijd mee om de play-offs met een goede kans op promotie naar de Eredivisie.
- ❁ Door de club naar dit niveau te brengen komt de club in een situatie terecht waarin de opbrengsten en kosten een gezondere verhouding hebben en de club daardoor op sportief-financieel vlak een sterkere uitgangspositie heeft.
- ❁ Door betere sportieve prestaties wordt de verdien capaciteit van de club verhoogd. Om dit te kunnen ontginnen zijn er wel investeringen in de club zelf nodig wat betreft de organisatie en de faciliteiten. Dit wordt in de begrotingen meegenomen.
- ❁ In het investeringsplan voor de komende jaren is het dus zaak om de club op deze vlakken te versterken. Er moet een sterk commercieel en technisch apparaat worden neergezet om de club naar een hoger niveau te tillen dan waar het zich op dit moment bevindt.
- ❁ Het groeipad is echter niet gratis. Er zal ieder jaar structureel geïnvesteerd moeten worden in de club, bovenop het dichtn van de huidige gaten en de kosten van de WHOA-procedure.
- ❁ Naar schatting kost een groeipad naar ECI 1.400 in 5 jaar tijd rond de 2,1 miljoen euro om mogelijk te maken.
- ❁ Door de club te versterken op sportief en commercieel vlak wordt de club meer waard. Naar schatting stijgt de waarde van de club van 8,5 naar 12,6 miljoen euro bij een ECI 1.400.

# Sportief- Financieel



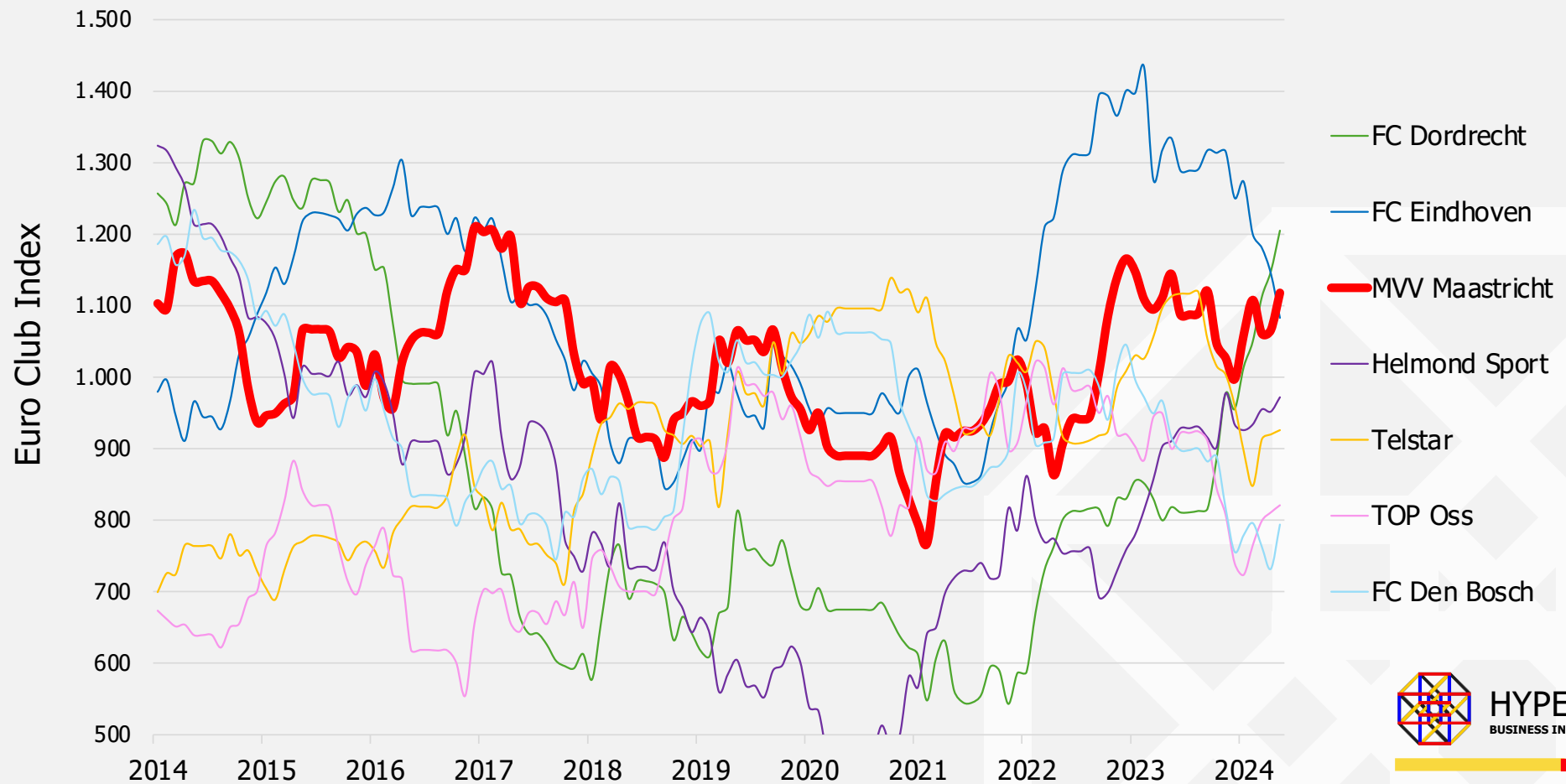
**HYPERCUBE**  
BUSINESS INNOVATION

# Euro Club Index

- De Euro Club Index (ECI) is een statistische ranglijst van alle Europese clubs waarmee de sportieve kwaliteit op ieder moment gemeten wordt.
- De scores worden elke dag bijgewerkt op basis van de gespeelde wedstrijden in alle competities. Op manier kan het sportieve niveau van alle clubs over een langere periode continu worden bijgehouden.
- We gebruiken de ECI om sportieve scenario's te schetsen. Met de ECI zijn we in staat uitspraken te doen over de kansen op succes van een team, zoals de kans op het kampioenschap, deelname aan play-offs of promotie.
- Daarnaast biedt de ECI een instrument om sportieve prestaties te koppelen aan andere variabelen, zoals verwachte opbrengsten en kosten, of het toeschouwerspotentieel in het stadion.

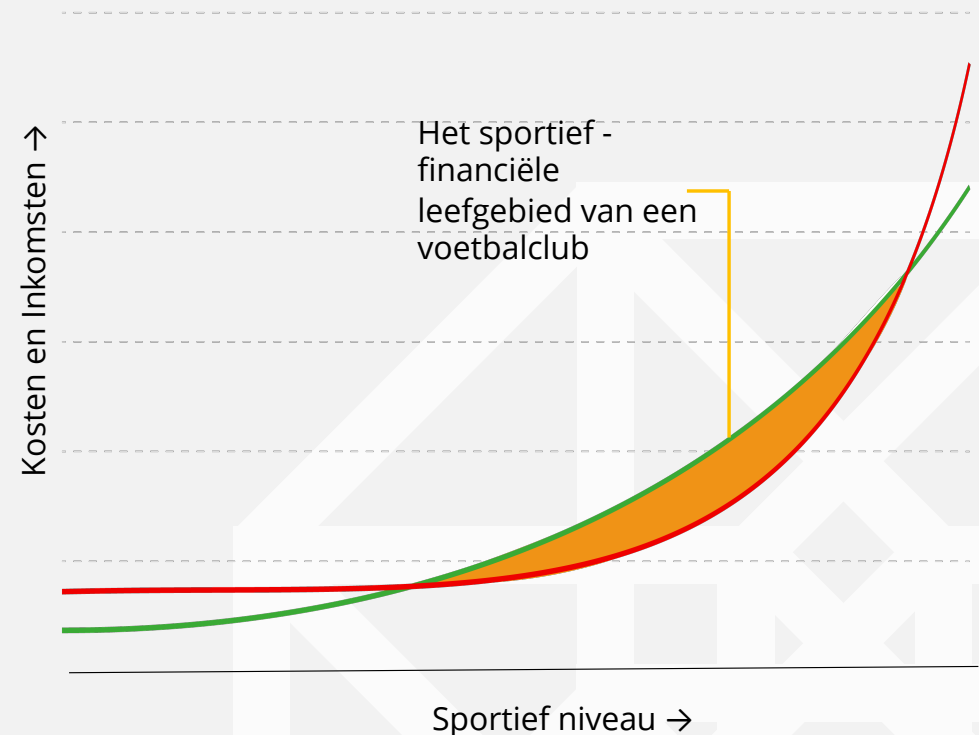
Euro Club Index mei 2024					
1	PSV	3.219	18	FC Groningen	1.622
2	Feyenoord	2.994	19	Excelsior	1.498
3	Ajax	2.599	20	ADO Den Haag	1.430
4	AZ	2.507	21	FC Volendam	1.422
5	FC Twente	2.484	22	Roda JC Kerkrade	1.408
6	FC Utrecht	2.226	23	FC Emmen	1.346
7	Sparta Rotterdam	2.038	24	De Graafschap	1.310
8	NEC	2.036	25	NAC Breda	1.273
9	Go Ahead Eagles	1.890	26	FC Dordrecht	1.227
10	sc Heerenveen	1.874	27	SC Cambuur	1.214
11	Fortuna Sittard	1.748	28	VVV-Venlo	1.142
12	PEC Zwolle	1.738	<b>29</b>	<b>MVV Maastricht</b>	1.138
13	Heracles Almelo	1.689	30	FC Eindhoven	1.063
14	Vitesse	1.666	31	Helmond Sport	1.004
15	Willem II	1.636	32	Telstar	923
16	RKC Waalwijk	1.626	33	FC Den Bosch	817
17	Almere City FC	1.626	34	TOP Oss	791

# ECI MVV en concurrenten



# Sportief-financieel leefgebied

- Voor elke voetbalclub kan het sportief-financiële leefgebied worden onderzocht. Wat dit inhoudt wordt weergegeven door de grafiek.
- Op de x-as staat het sportieve niveau. Op de y-as zien we de inkomsten (groene lijn) en kosten (rode lijn) die een club kan verwachten op een bepaald sportief niveau.
- Komt een club op een te laag sportief niveau terecht, dan zullen de vaste kosten zoals het personeel, stadion, wedstrijden en trainingen hoger zijn dan de variabele inkomsten en leidt de club dus verlies. Het snijpunt geeft weer wat het minimale niveau is dat een club moet behalen voor positieve financiële resultaten.
- Aan de andere kant wordt het gebied begrensd doordat een club niet genoeg inkomsten kan genereren om de variabele kosten te kunnen dekken. Dit zijn met name de exponentieel stijgende salariskosten van spelers en staf die nodig zijn om structureel op een hoog niveau te kunnen acteren.
- Door de grootte van het stadion en organisatie goed af te stemmen op het sportieve leefgebied, is een club in staat om structureel het maximale sportieve niveau te behalen.



# Cirkel van succes

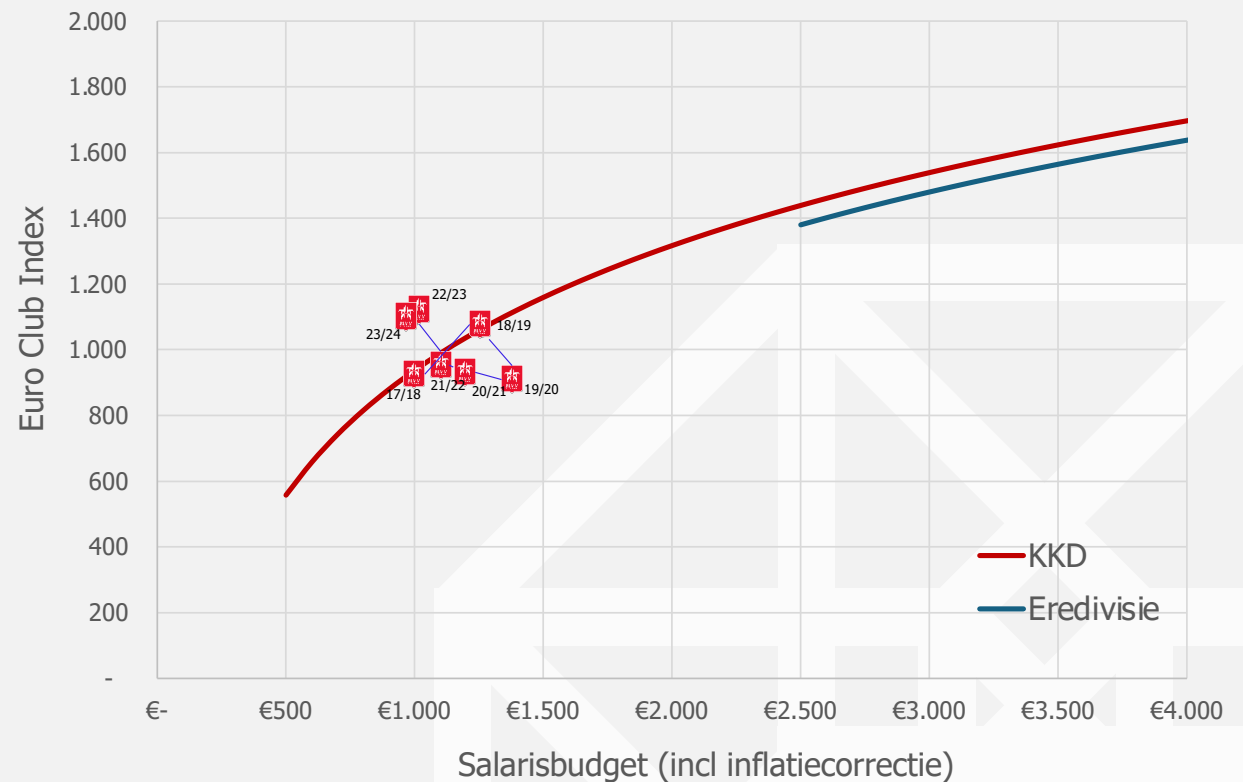
- ⚽ Om betrouwbare voorspellingen te doen in de sport, is de sport-economische cirkel van succes essentieel.
- ⚽ De gedachte is dat door het verbeteren van de sportieve kracht meer fans naar het stadion komen en de club zowel online als op TV volgen, wat er tevens voor zorgt dat de club interessanter wordt voor sponsors.
- ⚽ De additionele inkomsten die dit oplevert zorgen ervoor dat er meer financiële ruimte is om te investeren in de kwaliteit van het elftal.
- ⚽ De cirkel werkt ook neerwaarts.
- ⚽ Een club kan in elk aspect van de cirkel beginnen.
- ⚽ Grenzen van de mogelijkheden worden (grotendeels) bepaald door het verzorgingsgebied.





# Spelersbudget en sportieve kwaliteit

- ⊗ In de grafiek staat het sportieve niveau van Nederlandse clubs afgezet tegen het beschikbare spelersbudget.
- ⊗ De rode lijn geeft weer hoe in het KKD het sportieve niveau samenhangt met het spelersbudget.
- ⊗ De blauwe lijn geeft hetzelfde weer voor de Eredivisie: hier betalen clubs gemiddeld hogere bedragen voor hetzelfde sportieve niveau.
- ⊗ De posities van MVV in de afgelopen jaren staan weergegeven in de grafiek.
- ⊗ In 17/18 en 18/19 presteerde MVV naar verwachting ten opzichte van de KKD.
- ⊗ Daarna zat MVV een aantal jaren onder de lijn, wat betekent dat de club minder goed presteerde gegeven het spelersbudget dat het had.
- ⊗ In de laatste twee seizoenen wordt er juist beter gepresteerd, terwijl het budget juist daalde.



# Scenario's

	Basis	Groei 1	Groei 2	Ambitieuus	Zeer ambitieuus
ECI-scenario	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800
Positie in Nederland	31	28	22	18	11
% KKD	99%	95%	77%	50%	24%
% Ere	1%	5%	23%	50%	76%
Spelerssalaris budget KKD (in €mIn.)	1,3	1,8	2,5	3,6	5,1
Spelerssalaris budget Ere (in €mIn.)	-	-	2,9	4,0	5,7
Selectie marktwaarde KKD (in €mIn.)	6,4	7,4	8,7	10,1	11,8
Selectie marktwaarde Ere (in €mIn.)	-	-	12,1	17,7	25,9
Transferresultaat KKD (in €mIn.)	0,3	0,4	0,7	1,0	1,3
Transferresultaat Ere (in €mIn.)	-	-	1,1	1,5	2,0
Toeschouwerspotentieel MVV in KKD	4.800	5.700	6.800	8.100	9.600
Toeschouwerspotentieel MVV in Ere	-	-	9.600	11.300	13.000

## Sportief scenario bepalen

### *Welk scenario kiest MVV?*

De getoonde waarden zijn markt-gemiddelden van de KKD of Eredivisie op het betreffende sportieve niveau.

Het sportieve niveau bepaalt de kans dat er Eredivisie wordt gespeeld. Bij ECI 1.000 of 1.200 blijft de kans op promotie erg klein. Bij ECI 1.400 gaat dit naar ongeveer een kwart, bij ECI 1.600 naar de helft en bij ECI 1.800 speelt MVV driekwart van de gevallen Eredivisie.

Een hoger sportief niveau gaat gepaard met (exponentieel) stijgende spelersbuidgetten. Daar staat tegenover dat het team een hogere waarde vertegenwoordigd en daarnaast de transferresultaten toenemen.

Ook worden er meer toeschouwers naar het stadion getrokken, waardoor de inkomsten ook stijgen.

# Scenariostudie – ECI

## KKD

ECI	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800
1	0%	1%	3%	6%	6%
2	1%	2%	5%	6%	5%
3	1%	3%	6%	6%	3%
4	2%	4%	6%	5%	3%
5	2%	5%	6%	5%	2%
6	3%	5%	6%	4%	2%
7	3%	5%	6%	4%	1%
8	4%	6%	6%	3%	1%
9	5%	6%	5%	3%	1%
10	5%	7%	5%	2%	0%
11	6%	6%	4%	2%	0%
12	6%	7%	4%	1%	0%
13	7%	7%	3%	1%	0%
14	7%	6%	3%	1%	0%
15	8%	5%	2%	0%	0%
16	8%	5%	2%	0%	0%
17	8%	4%	2%	0%	0%
18	8%	4%	1%	0%	0%
19	7%	3%	1%	0%	0%
20	6%	2%	0%	0%	0%

99% 95% 77% 50% 24%

## Eredivisie

ECI	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800
1	0%	0%	0%	0%	0%
2	0%	0%	0%	0%	0%
3	0%	0%	0%	0%	0%
4	0%	0%	0%	0%	1%
5	0%	0%	0%	1%	2%
6	0%	0%	0%	1%	3%
7	0%	0%	0%	1%	4%
8	0%	0%	1%	2%	5%
9	0%	0%	1%	2%	6%
10	0%	0%	1%	3%	6%
11	0%	0%	1%	4%	7%
12	0%	0%	1%	4%	7%
13	0%	0%	1%	4%	7%
14	0%	0%	2%	5%	7%
15	0%	1%	3%	5%	6%
16	0%	1%	3%	6%	6%
17	0%	1%	4%	6%	5%
18	1%	2%	5%	6%	4%

1% 5% 23% 50% 76%

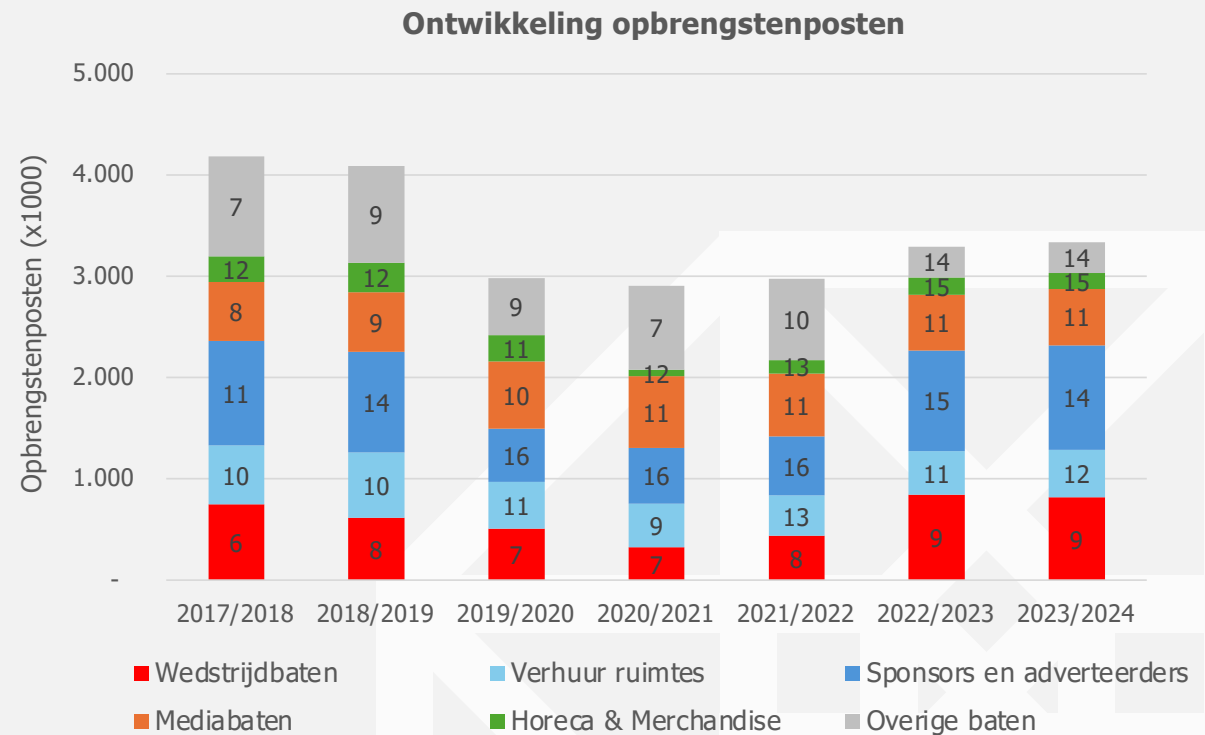
Door simulaties is bepaald wat per ECI-niveau van MVV de kans is om te eindigen op een bepaalde positie in de KKD of de Eredivisie.

Huidige ECI: [1.109](#)

- ECI 1.000 betekent onderkant KKD
- ECI 1.200 betekent midden KKD met kans op play-offs
- ECI 1.400 betekent structureel play-offs en kans op promotie
- ECI 1.600 betekent 50/50 tussen Eredivisie en KKD
- ECI 1.800 betekent vooral Eredivisie met kans op degradatie

# Bedrijfsopbrengsten afgelopen seizoenen MVV

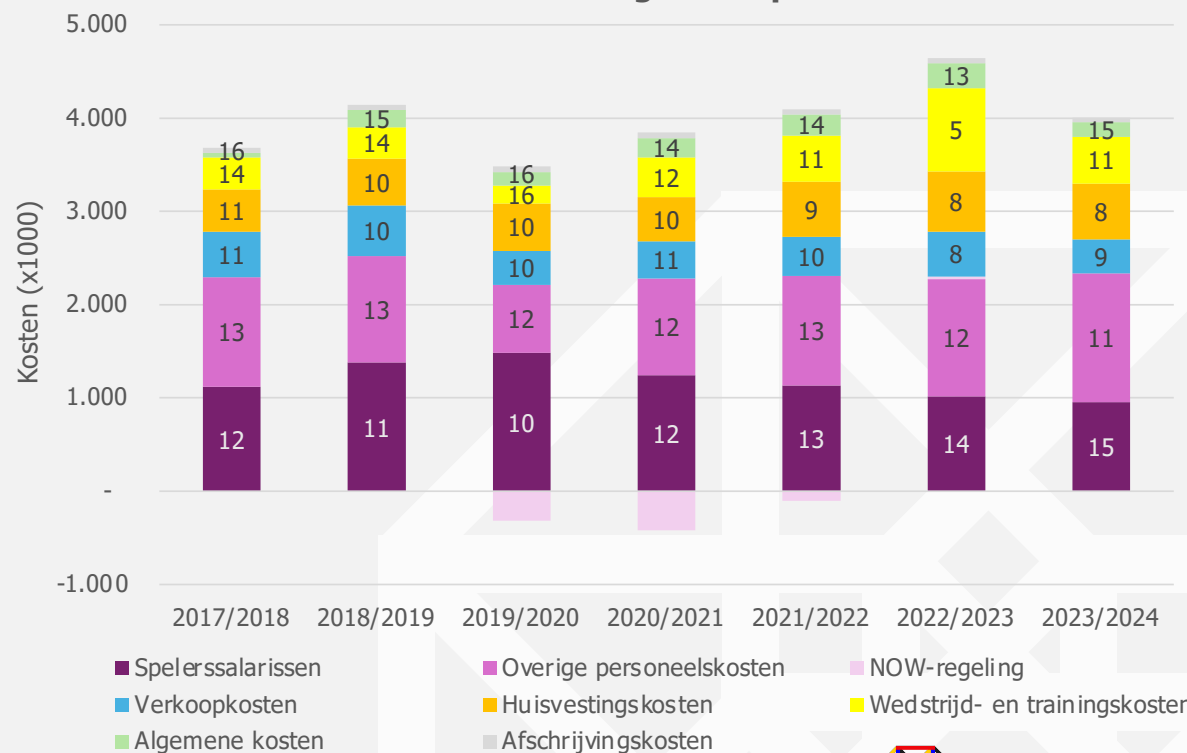
- De grafiek laat zien hoe de opbrengstenposten zich hebben ontwikkeld voor MVV in de laatste jaren. De cijfers in de staven geven weer welke rang MVV in desbetreffend seizoen innam in de KKD op die post. Alle waarden zijn voor de inflatie gecorrigeerd naar waarden van vandaag de dag.
- In de grafiek is te zien dat het omzetsniveau van de club is gedaald, eerst door corona, maar daarna niet meer op het oude niveau is teruggekomen.
- Kijken we naar de rangen, dan vallen een aantal zaken op. Relatief gezien is de club gedaald in rang op alle posten. Daarnaast valt op dat de club weliswaar relatief hoog scoort op de wedstrijdbaten, maar dat de sponsoring relatief achter blijft.
- Daarnaast zijn inkomsten uit de overige baten afgenomen doordat er voorheen loonkostenbijdragen vanuit andere clubs voor huurspelers werden betaald en dit in de laatste jaren niet meer is gebeurd.



# Bedrijfsopbrengsten afgelopen seizoenen MVV

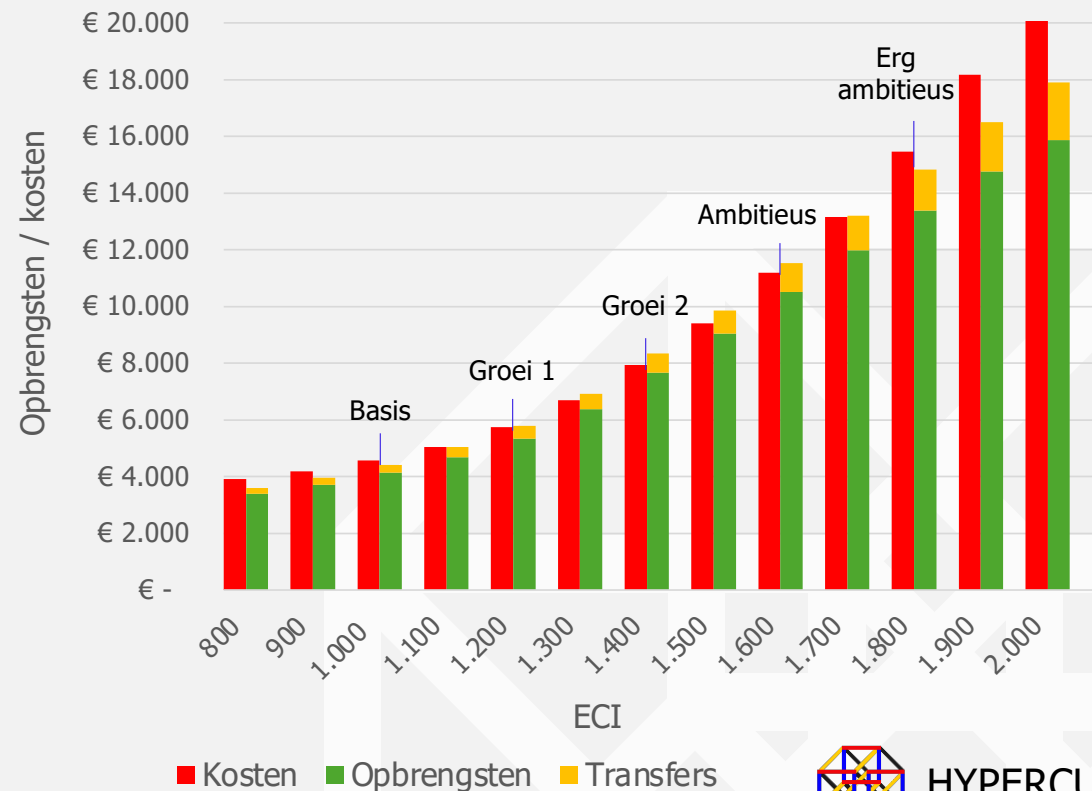
- Op dezelfde manier bekijken we de ontwikkeling van de kostenposten. Hier valt een omgekeerde ontwikkeling op. Dit heeft ervoor gezorgd dat de club in de laatste seizoenen verliezen heeft gemaakt.
- Relatief gezien zijn bijna alle posten gestegen in rang, behalve de spelerssalaries die zowel in waarde als in rang afnamen. Op dit moment behoort het spelersbudget tot de laagste in de KKD.
- Het is voor een voetbalclub van belang dat er een spelersselectie met voldoende kwaliteit op het veld staat. De prestaties van het team zijn immers van invloed op het potentieel aan inkomsten dat de club kan genereren.

Ontwikkeling kostenposten

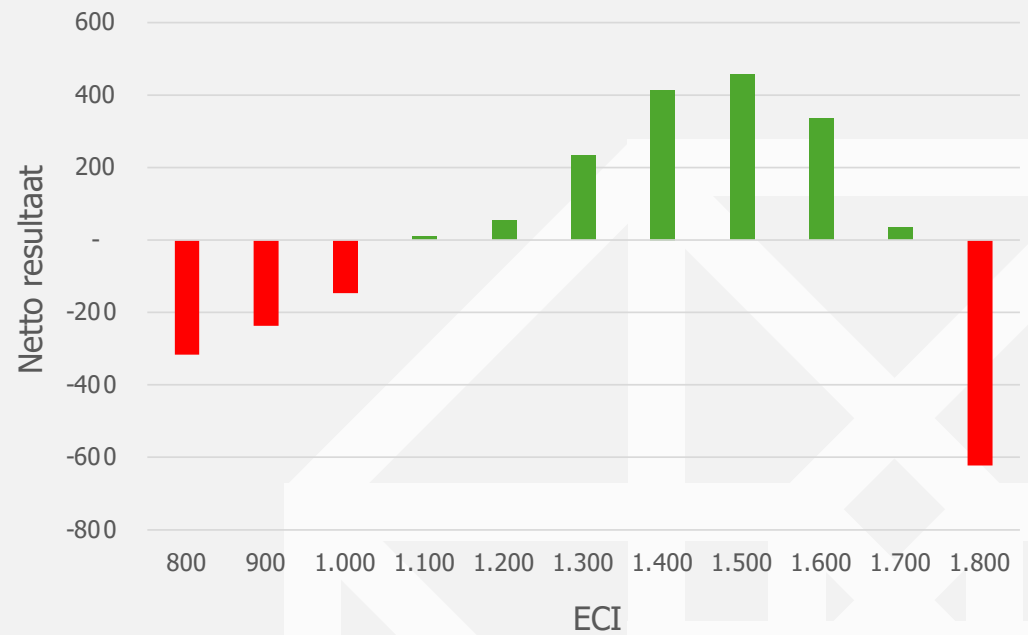
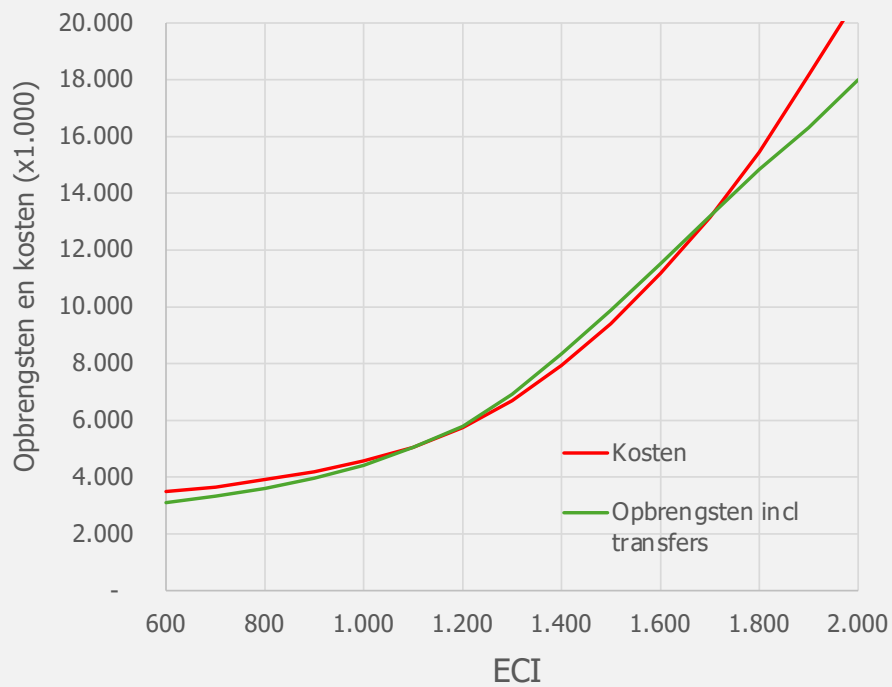


# Inkomsten en kosten MVV per ECI-niveau

- ⊗ Het sportief-financiële leefgebied wordt bepaald door de kosten en opbrengsten te berekenen die een club verwacht wordt te behalen op een bepaald sportief niveau. Dit is een gewogen gemiddelde van de KKD en Eredivisie resultaten.
- ⊗ Uit de analyses blijkt dat het leefgebied van MVV zich bevindt tussen ECI 1.100 en 1.700.
- ⊗ Daaronder zijn de opbrengsten niet hoog genoeg om de vaste kosten te kunnen dekken.
- ⊗ Daarboven zijn de opbrengsten niet hoog genoeg om de variabele kosten, met name spelersbudget en ander personeel, te kunnen dekken.
- ⊗ Het optimale punt ligt voor MVV rond de ECI 1.400-1.500.



# Resultaten als lijn en netto resultaat





MVV Maastricht

## AGENDA

- ★ Welkom & opening (Laura van Leeuwen & Harold Kostons)
- ★ Wie we zijn en waarom we dit doen (Quincy Tilli)
- ★ Hypercube scenario analyses MVV (Pieter Nieuwenhuis)
- ★ **Ons plan en de visie op 2030 (Bert van Marwijk & Huub Waterval)**
- ★ Hoe jullie MVV kunnen helpen (Harold Kostons)
- ★ Vragen (Harold Kostons)





MVV Maastricht



## MVV & Maastricht

- **Iedereen weer trots op MVV**

Weer welkom bij MVV.

Verbinding met sponsors, supporters en stadhuis

Maatschappelijke rol & Identiteit (Energiek Dordt, PEC Zwolle..)

- **MVV Academy als verbinder in de regio**

Centraal in MVV strategie

Investeren in jeugdtrainers

Investeren in jeugdcomplex

- **Hospitality biedt veel additioneel potentieel**

Onderdeel business model MVV

Totaal concept uitwerken

Afstemmen met stakeholders



MVV Maastricht



## MVV Organisatie

- **Focus op bouwen sterke organisatie**

Sterk team om Laura heen

Financiële & commerciële expertise

Sterk & onafhankelijk (desnoods betaald) toezicht (RvC)

- **Onze rol is ondersteunend**

Ondersteunen, mobiliseren en faciliteren

Expertise beschikbaar op afroep (niet ongevraagd)

Eventuele plekken in governance in overleg

- **Bestaande structuren respecteren en uitbouwen**

Vereniging in stand houden en wellicht versterken

Gouden aandeel blijft

Wat goed is uitbouwen!



MVV Maastricht



## MVV 2030 & Academy

- **MVV Academy centraal in MVV Strategie**

Verbinding amateur clubs in de regio

Talentontwikkeling spelers en trainers

Onderzoeken samenwerking met andere BVO

Meer euregionaal talent naar MVV1

Academy vertegenwoordiging in RvC MVV

- **Investeren in jeugdtrainers**

KNVB stelt steeds hogere eisen kwaliteit jeugdopleiding

Focus op ontwikkeling staf / jeugdtrainers Academy

Niet alleen naar teams kijken, maar individu centraal

- **Investeren in jeugdcomplex**

Jeugdteams spelen verspreid over drie (!) locaties

Met gemeente investeren in multifunctionele locatie

In nabijheid huidige stadion - versterking uitstraling





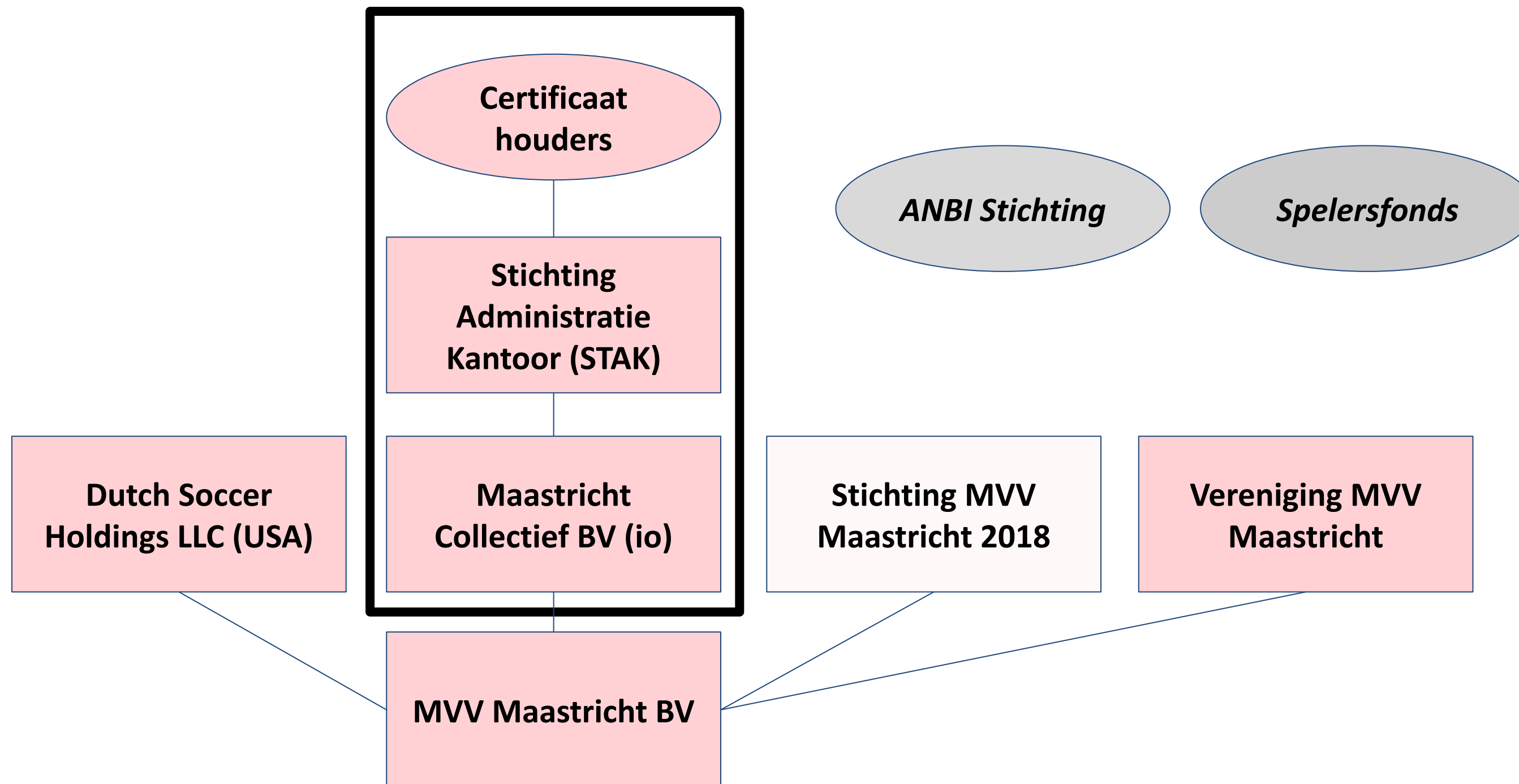
MVV Maastricht



## Huidige structuur

- **Stichting MVV Maastricht 2018 (de Stichting)**  
houder van 76 gewone aandelen
- **Dutch Soccer Holdings LLC (DSH)**  
houder van 24 gewone aandelen
- **Vereniging MVV Maastricht (de Vereniging)**  
houder van 1 prioriteitsaandeel  
(‘gouden’ aandeel met bijzondere zeggenschapsrechten)

# Beoogde Structuur





MVV Maastricht

## AGENDA

- ★ Welkom & opening (Laura van Leeuwen & Harold Kostons)
- ★ Wie we zijn en waarom we dit doen (Quincy Tilli)
- ★ Hypercube scenario analyses MVV (Pieter Nieuwenhuis)
- ★ Ons plan en de visie op 2030 (Bert van Marwijk & Huub Waterval)
- ★ **Hoe jullie MVV kunnen helpen (Harold Kostons)**
- ★ Vragen (Harold Kostons)



MVV Maastricht



## Hoe gaan jullie helpen?

- **Unieke kans om als mede eigenaar voor MVV te zorgen**

Wordt mede-certificaathouder voor 25.000 Euro per stuk

Het is onze plicht de club minimaal 10 jaar door te geven

Onderdeel van Maastricht Collectief - het netwerk van Maastricht

- **Kom terug, kom erbij, of breidt uit, maar sponsor MVV**

MVV heeft nieuwe sponsors nodig en we gaan professionaliseren

We gaan hier samen een succes van maken > zorg dat je erbij bent

Wij kunnen dit in Maastricht ook!

- **Wat is jouw unieke expertise, of wie ken je?**

MVV wordt gedragen door vrijwilligers

De organisatie moet staan...

...maar voor veel rollen kunnen we alle hulp gebruiken



MVV Maastricht

## AGENDA

- ★ Welkom & opening (Laura van Leeuwen & Harold Kostons)
- ★ Wie we zijn en waarom we dit doen (Quincy Tilli)
- ★ Hypercube scenario analyses MVV (Pieter Nieuwenhuis)
- ★ Ons plan en de visie op 2030 (Bert van Marwijk & Huub Waterval)
- ★ Hoe jullie MVV kunnen helpen (Harold Kostons)
- ★ **Vragen (Harold Kostons)**



**VRAGEN**

