

10.2b

2. Artikel 13, lid 1 herschreven.
3. Ontbinding voorgaande overeenkomst
Bij inwerkingtreding van deze overeenkomst wordt de overeenkomst zoals genoemd in het toegevoegde artikel 9 lid 5 - betreffende dezelfde ruimte - geacht te zijn beëindigd.
4. Artikel 26 is niet van toepassing.
5. Wederoplevering
Bij einde huur wordt het gehuurde in 'as is' toestand - leeg en bezemschoon - opgeleverd inclusief huurdersinbouwpakket. Oplevering is behoudens de mogelijke verwijdering van een aantal specifieke beveiligingselementen (inclusief toegangscontrolesystemen).
6. Veilig werken op hoogte
Ten aanzien van het veilig werken op hoogte stuurt verhuurder voor huuringangsdatum een schriftelijke verklaring naar huurder van een hiertoe gecertificeerd bedrijf waarin staat dat het pand voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Alle kosten en/of aanpassingen om hieraan te voldoen zijn rekening en risico van verhuurder.
7. Breedplaatvloeren
Verhuurder garandeert dat het gehuurde geen breedplaatvloeren heeft, althans dat het gehuurde geen breedplaatvloeren heeft die volgens de rekenregels van Hageman (mei 2019) en de modificaties van het Rijksvastgoedbedrijf niet voldoen aan het Bouwbesluit.
8. Klimaatonderzoek Belastingdienst Kloosterweg 22 te Heerlen juli 2019
Verhuurder zal het advies opvolgen dat in voornoemd rapport is opgenomen onder Hoofdstuk 17. Advies op pagina 8 van het rapport. De werkzaamheden worden uiterlijk 1 mei 2020 naar tevredenheid van huurder opgeleverd.

In voornoemd rapport wordt ook aangegeven dat het CO² gehalte te hoog is. De deskundige die – in opdracht van verhuurder - het rapport heeft opgesteld gaat uit van 1.000 ppm. Binnen de wettelijke arbeidshygiëne wordt uitgegaan van 800 ppm. De genoemde 1.000 ppm kan de klimaatklachten veroorzaken die men ervaart. Verhuurder garandeert dat er geen gezondheidsrisico's zijn in het pand.

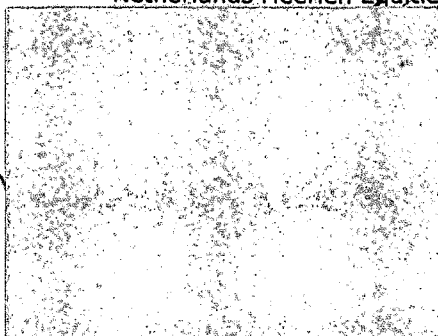
Paraaf

Paraaf huu

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend.

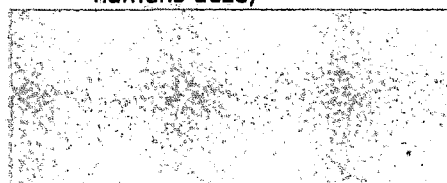
te *Verburg* d.d. *10-3-'20*

Verhuurder
Netherlands Heerlen Equities LLC

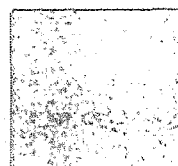
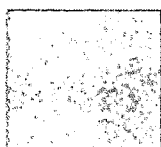


Te Den Haag, d.d. **05 MAART 2020**

Huurder
Namens de Staat der Nederlanden,
de Minister van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,



mr. drs. A.W.H. Bertram

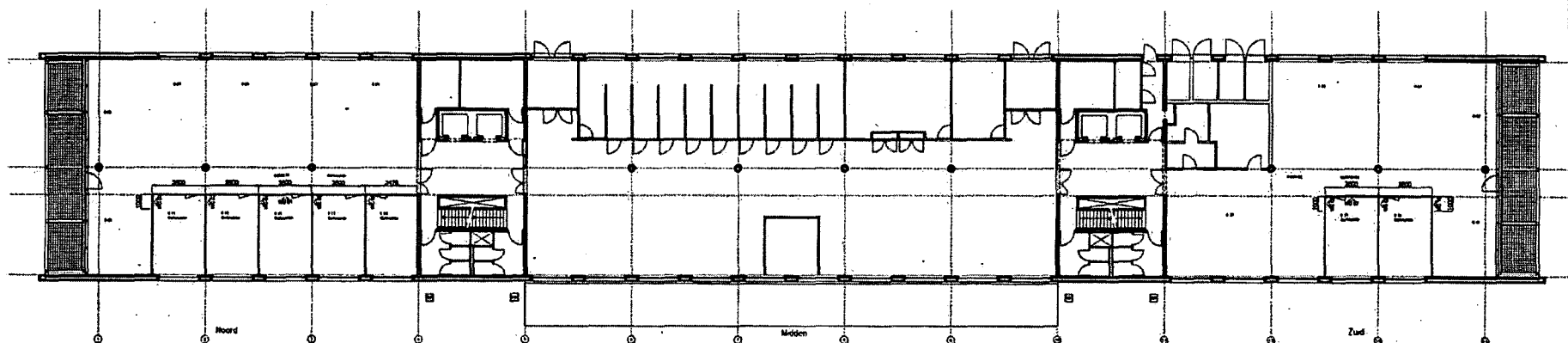


BIJLAGEN

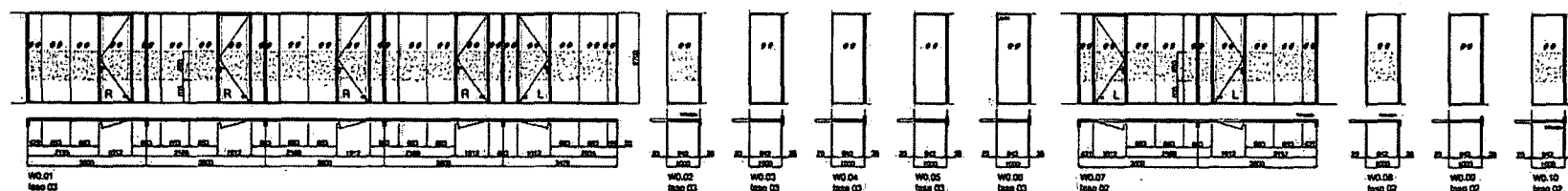
- 1 Plattegrond
- 2 Kwaliteitskenmerken Rijkskantoor 2017 – zie ook Bijlage 6
- 3 Kadastraal plan
- 4 ~~Tekening betreffende de gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten~~
- 5 Meetrapport van het gehuurde conform NEN 2580
- 6 Beschrijving van het gehuurde (inclusief NEN2767 en NEN6059)
- 7 ~~Overzicht van voorzieningen door en voor rekening van verhuurder~~
- 8 Demarcatielijst
- 9 Eigenverklaring omtrent de financiering met rechtmatig verkregen vermogen van het gehuurde
- 10 Afschrift van geldig Energielabel van het gebouw
- 11 EPA maatwerkadvies conform artikel 12 lid 5.3
- 12 ~~Uittreksels Kvk Verhuurder en Huurder~~
- 13 ~~Kopie ID Verhuurder en Huurder, na check vernietigen~~
- 14 Bodemrapportages
- 15 ~~Asbestrapportages~~
- 16 Inspectie en risicoanalyse legionella en afschrift van het legionella-beheersplan
17. Onderhoudsafspraken en serviceniveau
18. Klimaatonderzoek Belastingdienst Kloosterweg 22 te Heerlén van juli 2019

Bijlage 1

Plattegrond



plattegrond wanden schaal 1:100



wandaanzichten schaal 1:50

-RENVOOI-

wandtype: O-bucstral 77
 kleur: RAL 9010
 glas: 2 x 6,8,2 getraagd glas
 type: buitenkant getraagd
 type: schuifraam 250x4000
 kleur: RAL 77
 kleur: RAL 77
 glas: 2 x 6,8,2 getraagd
 bodem: O-bucstral 77 met vloerplaat

-REVISIE-

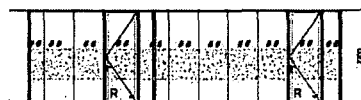
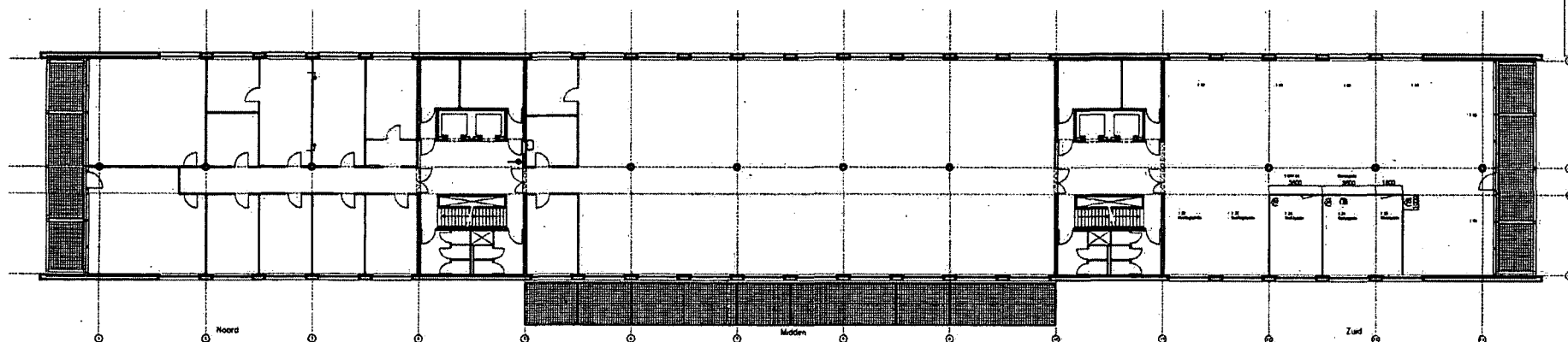
Bolstingdonst Heeren

Bouwtekening 17
 1:100 01 Heeren

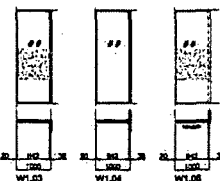
Begane grond
 plattegrond en wandafzichten



13.05.2006
 13.05.2006



W1.01	W1.02	W1.03	W1.04	W1.05	W1.06	W1.07	W1.08	W1.09	W1.10	W1.11	W1.12	W1.13	W1.14	W1.15	W1.16	W1.17	W1.18	W1.19	W1.20	W1.21	W1.22	W1.23	W1.24	W1.25	W1.26	W1.27	W1.28	W1.29	W1.30	W1.31	W1.32	W1.33	W1.34	W1.35	W1.36	W1.37	W1.38	W1.39	W1.40	W1.41	W1.42	W1.43	W1.44	W1.45	W1.46	W1.47	W1.48	W1.49	W1.50	W1.51	W1.52	W1.53	W1.54	W1.55	W1.56	W1.57	W1.58	W1.59	W1.60	W1.61	W1.62	W1.63	W1.64	W1.65	W1.66	W1.67	W1.68	W1.69	W1.70	W1.71	W1.72	W1.73	W1.74	W1.75	W1.76	W1.77	W1.78	W1.79	W1.80	W1.81	W1.82	W1.83	W1.84	W1.85	W1.86	W1.87	W1.88	W1.89	W1.90	W1.91	W1.92	W1.93	W1.94	W1.95	W1.96	W1.97	W1.98	W1.99	W1.100
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------



-RENVOOI-

wandtype: 77
 kleur: RAL 9010
 glas: 2 x 6.8.2 getrengd glas
 isolatie: buitenkant gangtype
 type: schuifwiel 2000/4000
 kozijn: DNR 77
 deur: KDG 77
 glas: 2 x 6mm gehard
 beslag: Obag RV3 met verloop

-REVISIE-

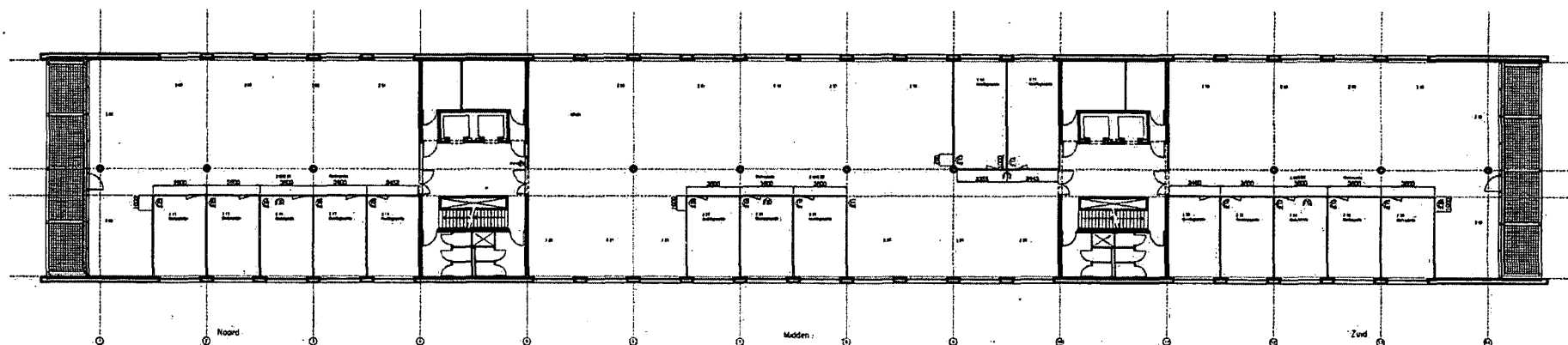
Belastingdienst Heeren

Kloosterring 10
6112 ON Heeren

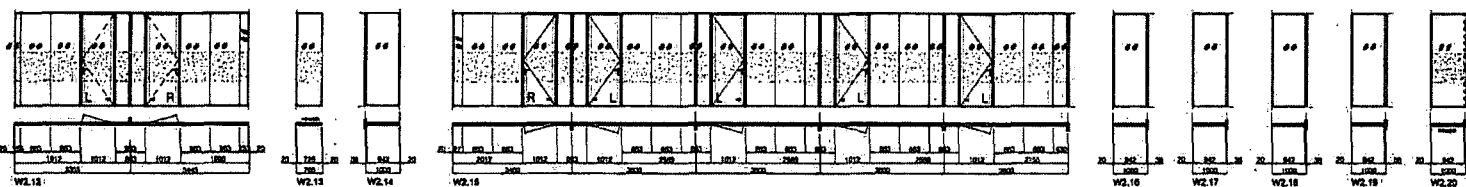
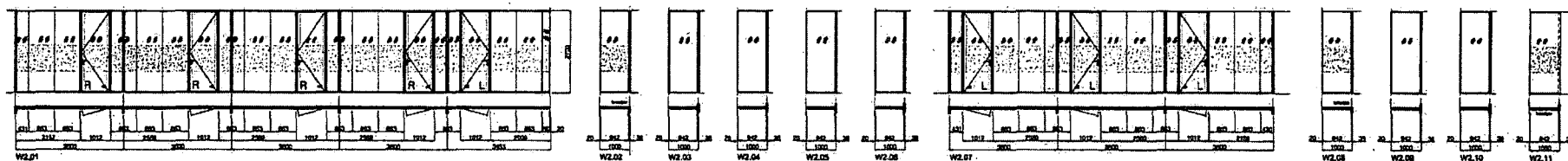
1e verdieping
plafond en wandconstructie

Project	151108	Revisie	01
Ontwerper	TS1108	Beoordelaar	01/01

© 2008 B.V. alle rechten voorbehouden. Het is niet toegestaan het geheel of gedeeltelijk te kopiëren of te verspreiden.



plattegrond schaal 1:100



-RENVOOI-

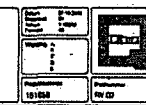
wandtype: 10-structuur 77
 kleur: RAL 9010
 glas: 2 x 6.6.2 gehard glas
 type: buitenkant gepolijst
 kozijn: schuifraam 2005/9625
 deur: DNR 77
 kleur: RAL 9010
 glas: 2 x 6.6.2 gehard
 kozijn: Clear RVS met valdeur

-REVISIE-

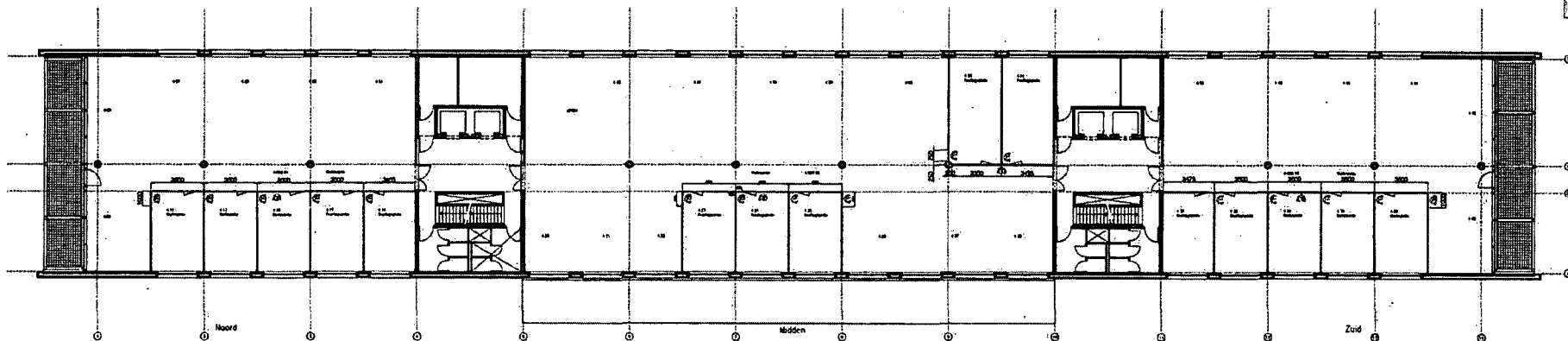
Beleidsdienst Heeren

Classificatie 32
 6412 CH Heeren

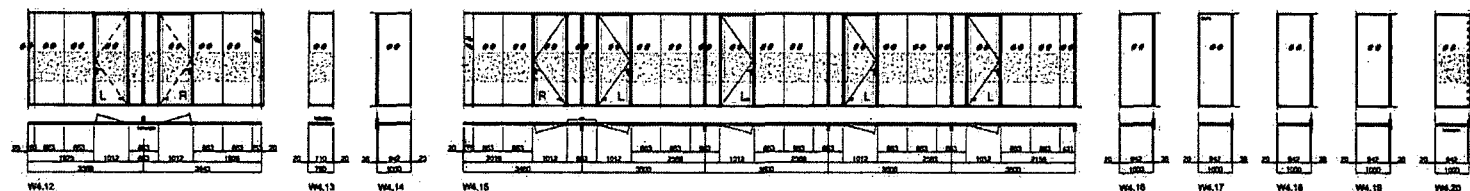
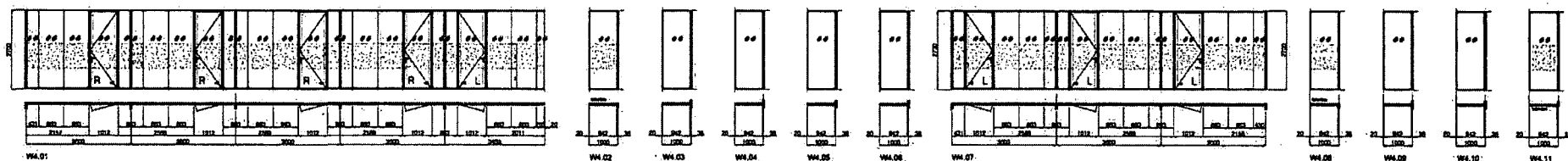
Na verandering
 Inhoud en veranderingen



aanzicht wandelementen schaal 1:50



plattegrond wanden schaal 1:100



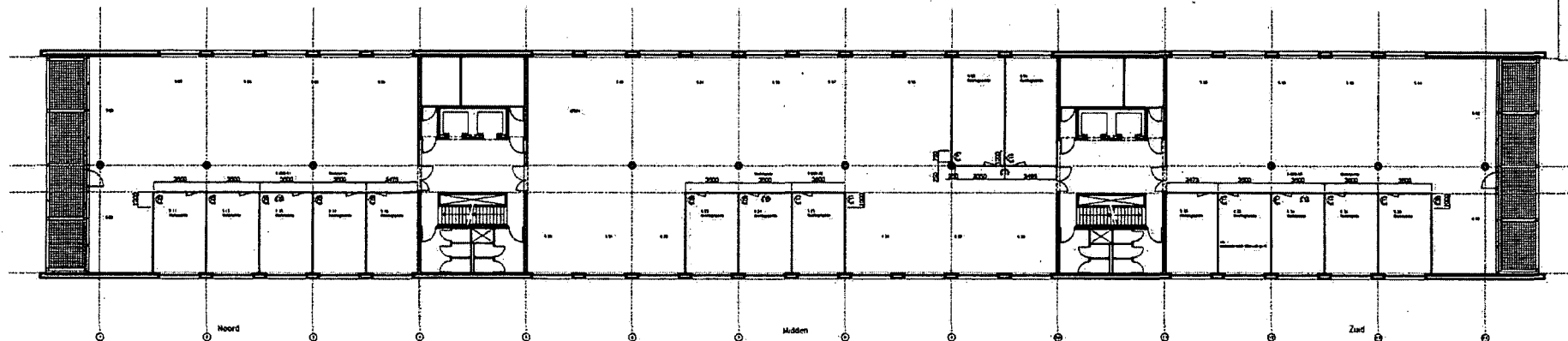
aanzicht wanden schaal 1:50

-RENVOOI-

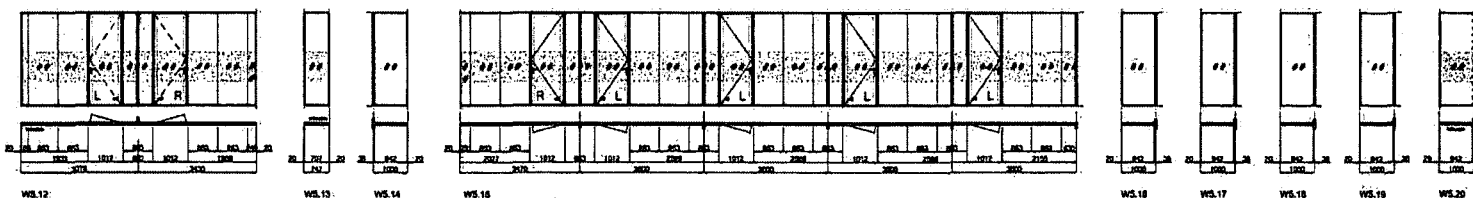
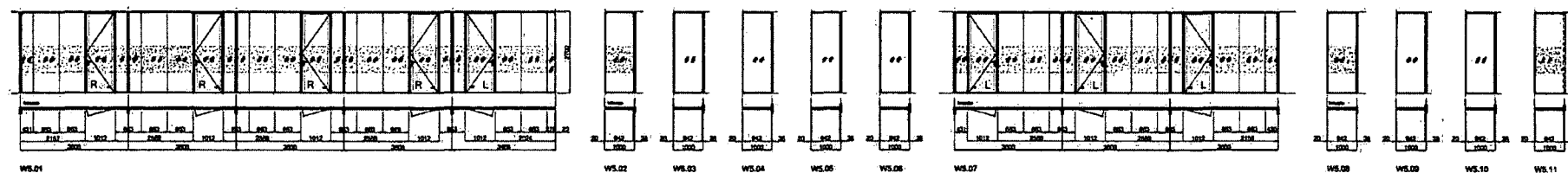
wandtype: IO-structuraal 77
 kleur: RAL 9010
 glas: 9 x 15,5 x 2 gelampt glas
 kof: buitenkant gangcyste
 type: schuifraam 2008/0828
 kleur: DKH 77
 deur: KDO 77
 glas: 2 x 6mm gehard
 beslag: Obiq RVS met valdeur

-REVISIE-

Boelvestingdienst Houten		
Plaatnummer 22		
9412 CH Houten		
in verduidelijking		
plattegrond en verduidelijking		
131806		
Revisie		
Rv 04		



plattegrond schaal 1:100



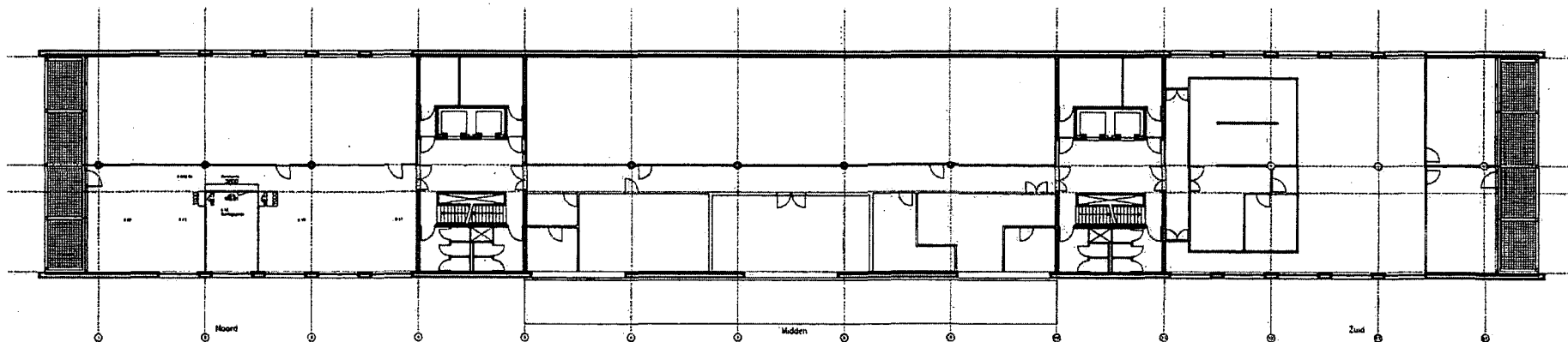
-RENVOOI-

wandtype: Gestructureerd 77
 kleur: RAL 9010
 glas: 2 x 6,82 geteseld glas
 folie: buitenkant: geglazuurd
 schuifstrook: 200549828
 type: DNR 77
 kleur: DNR 77
 glas: 2 x 6,82 geteseld
 beslag: Obq RVG met velcro

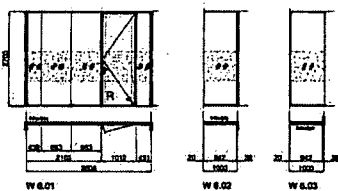
-REVISIE-

Batistingsdienst Heeren	Project	11/10/20	Revisie	01/20
Projectleiding	11/10/20	Revisie	01/20	
Projectontwerp	11/10/20	Revisie	01/20	
Projectontwerp	11/10/20	Revisie	01/20	

aanzicht wandelementen schaal 1:50



Plattegrond schaal 1:100



Aanzicht wandelementen schaal 1:50

- RENVOOI -

wandtype:	Q-structural 77
kleur:	RAL 6010
glas:	2 x 6,02 geteeld glas
folie:	buitenkant geteeld
type:	schuifraam 200548028
maat:	DKR 77
deur:	RGG 77
glas:	2 x 6mm gehard
beslag:	Obiq RYS met vetdorpel

- REVISIE -

Belastingdienst Heerlen		Wandtype 13 6412 CH Heerlen In verdeling plaattegrond en wandelementen Revisie 13/10/20 Revisie 13/10/20	
-------------------------	--	---	--

Bijlage 2

Kwaliteitskenmerken Rijkskantoor 2017 - zie ook bijlage 6

Bijlage II behorend bij MHO

Als bedoeld in art. 2 lid 1

BOUWKUNDIG

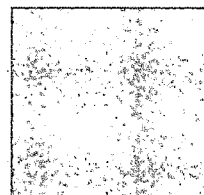
Locatie

- ☐ openbare veiligheid;
- ☒ parkeren eigen terrein;
- ☐ hinder;

Gebouw

- ☐ het gehuurde wordt opgeleverd ontdaan van alle vloerafwerking (vloerbedekking, marmoleum e.d.), alle scheidingswanden en alle aanwezige bekabeling, met uitzondering van de elektrabekabeling;
- ☐ geluid van buiten (binnen gemeten) max 35 dB(A);
- ☐ aanwezige kelderruimten vrij van vocht;
- ☐ eventuele archiefruimten dienen te voldoen aan de archiefwet, vloerbelasting.....kg/m²;
- ☐ afscheiding van de gehuurde ruimte met andere kantoorruimten minimaal 60 minuten brandvertragend en geluidsisolatie van minimaal 50 dB, alsmede wanden op compartimenteringvoorschrift van de brandweer;
- ☐ waar uitgevoerde toegangsdeur (dagmaat minimaal 100 cm) tot het gehuurde voorzien van cilinderslot met certificaatsleutel glaspaneel (60 min. brandvertragend) en deurdranger;
- ☐ hang- en sluitwerk in goede staat? prestatie eisen b.v. SKG xxx;
- ☐ bouwkundig schilbeveiliging;
- ☐ eigen intercominstallatie of videofoon voor huurder in het gehuurde, locatie door huurder nader aan te geven, met deuropener. Duidelijke naamsaanduiding van huurder op het bellentableau op de begane grond en in de lift, logo door huurder aan te leveren;
- ☒ deurbel bij de toegangsdeur tot het gehuurde;
- ☒ brievenbus;
- ☒ gevelstramien gelijk of kleiner dan 1.80 meter;
- ☐ te openen ramen met kierstand, minimaal 1 per 3.6 meter;
- ☐ daglichttoetreding conform Arbo en uitzicht waarbij breedte lichtopeningen minimaal 10% van de omtrek van een kantoorvertrek;
- ☐ LTA-faktor (lichttoetreding) beglazing minimaal 0,50;
- ☐ U-waarde (therm. isolatie) beglazing incl. kozijn max. 3,3 W / m² open gevel per graad Kelvin; kozijn voorbereid voor ophanging binnenlichtwering; zonwering altijd buiten;
- ☐ goederenlift;
- ☐ onderkant systeemplafond minimaal 2.7 meter; installatiezone minimaal 50 cm;
- ☐ plafond hoogte lift minimaal 2.7 meter, of voorzien van hoed;
- ☐ systeemplafond met breedbandraster (100 mm), aansluitend op gevelstramien van 1.80 meter, alsmede waar gangwanden kunnen komen;
- ☐ reflectie factoren:
 - ☐ plafond 70%
 - ☐ wand 50%
 - ☐ vloer 10%
- ☒ vlakke gevel- en plafondaansluitingen voor scheidingswanden huurder;
- ☒ geëgaliseerde vloer, direct geschikt voor het leggen van vloerbedekking;
- ☐ vloerbelasting;
- ☒ degelijke vloerafwerking in gemeenschappelijke ruimten als entree- en lifthal;
- ☐ hoofdentree voorzien van tochtsluis met volledig automatische schuifdeuren, schakelbaar vanaf balie;
- ☒ goede toegankelijkheid publiek en personeel, ook voor invaliden (invalidenheilingbaan /-drempels / lift), volgens de richtlijnen van Handboek voor Toegankelijkheid, laatste druk; toiletten, breedte verkeersruimtes;
- ☒ brandblusmiddelen (brandslanghaspels / droge stijgleidingen / poederblussers e.d.) en brandmelders na indeling (automatisch of handbediend) conform plaatselijke brandweervoorschriften;
- ☒ vluchtwegen en nooduitgangen na indeling conform brandweervoorschriften;
- ☒ voldoende parkeerplaatsen;
- ☐ vrije, hoogte parkeergarage.....m;

Paraaf verhuurder



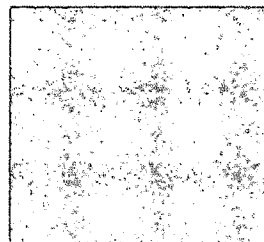
- ☐ rookmelders in de parkeergarage;
- ☐ sanitair; aantal eenheden per m² bvo;
- ☐ overdekte en afsluitbare fietsenstalling;
- ☐ geventileerde containerruimte voor vuilopslag en -afvoer;
- ☐ Bedieningscomfort vanaf werkplek;
- ☐ werkkast per verdieping voorzien van koud en warm stromend water en een uitstortgootsteen;
- ☐ bij 25 of meer werknemers moet een kantine, met uitzicht, gerealiseerd kunnen worden;
- ☐ pantry's;
- ☐ voldoende ruimte op de begane grond voor baliefuncties met backoffice;
- ☐ herindeelbaarheid/zelfstandigheid;
- ☐ afwerkingsniveau verkeersruimten, toiletten e.d.;
- ☐ periodieke onderhoud, gevelbewassing;

INSTALLATIES

- ☐ eigen bemetering voor energieverbruik (in ieder geval elektra en verwarming);
- ☐ installaties mogen geen voelbare trillingen in het gebouw veroorzaken;
- ☐ aanwezigheid Gebouw Beheers Systeem + directe doormelding van storingen + overwerkregeling.
- ☐ alle gebouwgebonden installaties (klimaat/water/verlichting/electra) gecontroleerd, waar nodig gerepareerd of vervangen;

Klimaatinstallatie:

- ☐ verse buitenlucht minimaal 5 m³ / m² kantooroppervlak per uur:
 - ♦ bij kantoorruimten voor 6 of meer personen 10 m³ / m² kantooroppervlak per uur.
 - ♦ bij vergaderruimten 20 m³ / m² vergaderruimte per uur.
 - ♦ bij kantine 20 m³ / m² kantine per uur.
- ☐ toiletten: 50 m³ afzuiging per uur per toilet;
- ☐ geen recirculatie in het luchtbehandelingsstelsel toepassen;
- ☐ luchtsnelheid winter maximaal 0,15 m/s en zomer maximaal 0,25 m/s;
- ☐ luchtvochtigheid tussen 30 en 70%;
- ☐ minimale temperatuur in de winter tijdens bedrijfsuren: 21°C;
- ☐ per ingedeelde ruimte maximaal 150 overschrijdingsweeguren in een heel jaar, uitgaande van een interne warmtelast van 35 watt/m² (temperatuuroverschrijdingsberekening na indeling te overleggen);
- ☒ complete en goed functionerende zonneschermen of elektrische bedienbare screen-buitenzonwering op de zonbelaste geveldelen, in ieder geval voorzien van windbeveiliging, en in geval van automatische werking aanvullend voorzien individuele naregeling en van geprogrammeerde vertragingfactor (in overleg met klant), zelfsmarend en onderhoudsvrij;
- ☒ rekening houden met klimaat-zoneringen (noordzuid-orientatie);
- ☐ regelbaarheid van de installaties (luchtbehandeling als optie) per gevelstramien van 1.80 m;
- ☐ thermostaalkraan op iedere radiator met toepassing van een toerenregeling op de cv-pomp;
- ☐ door middel van kostenbaten analyse zal worden bepaald of een warmteterugwinning-installatie rendabel is. Indien dit het geval is mogen er alleen wisselaars gebruikt worden die luchttechnisch nagenoeg geen bacteriologische vervuiling geven (bijv. platenwisselaars, twincoil of warmtewielen);
- ☐ de totale klimaatinstallatie dient dusdanig geregeld en gestuurd te worden dat een energiezuinig gebouw met inachtneming van de bestaande constructie, c.q. aangepaste constructies verkregen kan worden. Hiertoe dient voor aanvang van de werkzaamheden tbv het klimaat een energie-verbruiksberekening (gesplitst naar energiedrager) te worden gemaakt;
- ☐ het geluidruisniveau ten gevolge van de installatie in de kantoorvertrekken mag max. 35 dB(A) zijn;

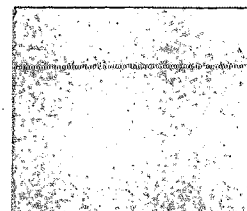


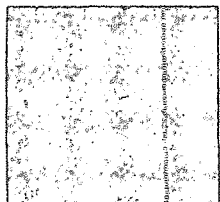
Elektrische installatie:

- ☒ de elektrische installatie moet voldoen aan de vigerende regelgeving (o.d. NEN 1010), alsmede aan de aanvullende voorschriften van het plaatselijk energiebedrijf;
- ☐ verlichtingsarmaturen,
 - ♦ minimaal $E_s = 400$ lux in kantoren/werkvertrekken op het werkvlak (=hele ruimte minus randzone van 60 cm, behalve als er bureaus in randzone staan); overige ruimten conform NEN 1890;
 - ♦ gelijkmatigheid $\geq 0,75$.
 - ♦ nieuwwaardeindex 1,25.
 - ♦ beeldschermvriendelijk zijn (blindhoek / afschermhoek rondom minimaal 30°).
 - ♦ zo geplaatst in het systeemplafond dat systeemwanden probleemloos op het gevelstramien van 1.80 m kunnen worden aangesloten.
 - ♦ voorzien zijn van hoogfrequente voorschakeling (HF).
 - ♦ daglichtafhankelijke regeling van de armaturen aan de gevel- en gangzone (alleen in werkvertrekken).
 - ♦ schakelbaarheid van de verlichting in rijen parallel aan de gevel, en installatietechnisch voorbereid (aftakkingen) rekening houdend met indeling op stramien van 3.60 meter.
 - ♦ na indeling schakelbaar per ruimte met gang- en gevelzone.
- ☐ eisen kabelgoot:
 - ♦ 3 compartimenten door metalen scheidingsschotten.
 - ♦ bij oplevering 25% reserve ruimte in elk compartiment.
 - ♦ breedte hoofdtracé minimaal 270 mm.
 - ♦ hoofdtracé boven geprojecteerde gangruimte
- ☐ metalen wandgoten, langs de gevel 170 mm hoog asymmetrisch met 2 metalen scheidingsschotten (3 compartimenten) tbv elektra-, telecom-, en datavoorzieningen, met aanvoergoten vanaf de kabelgoot + zakgoten naar de gevel om de 10 meter tot 20 meter;
- ☐ per gevelstramien van 1.80 m 2 wcd's voor elektra, voorzien van bekabeling. 2 montage dozen voor data / telefoon (ledig) in de wandgoot indien de functioneel nuttige ruimte niet dieper is dan 5.40m, en per 10 m2 vvo indien de functioneel nuttige ruimte dieper is dan 5.40m (bij diepere ruimten ook asp in pandig);
- ☐ meterkastcapaciteit voldoende; inclusief 25% reservevermogen;
- ☐ dataverdeelruimten boven elkaar gelegen en/of direct nabij E-leidingschacht;
- ☒ aparte aarde ten behoeve van automatisering en telefooncentrale;
- ☐ dak-/gevelaansluiting neonreklame aanwezig;
- ☒ overspanningsbeveiliging in hoofdverdeling;
- ☒ brandmeld- en ontruimingsinstallatie na indeling cf. plaatselijke brandweervoorschriften en NEN 2535 en NEN 2575
- ☐ noodverlichtingsinstallatie na indeling conform plaatselijke brandweervoorschriften;
- ☐ uitwendige bliksembeveiligingsinstallatie conform NEN 1014 klasse LP3, norm bepaalt of bliksembeveiligingsinstallatie noodzakelijk is.

Waterinstallatie:

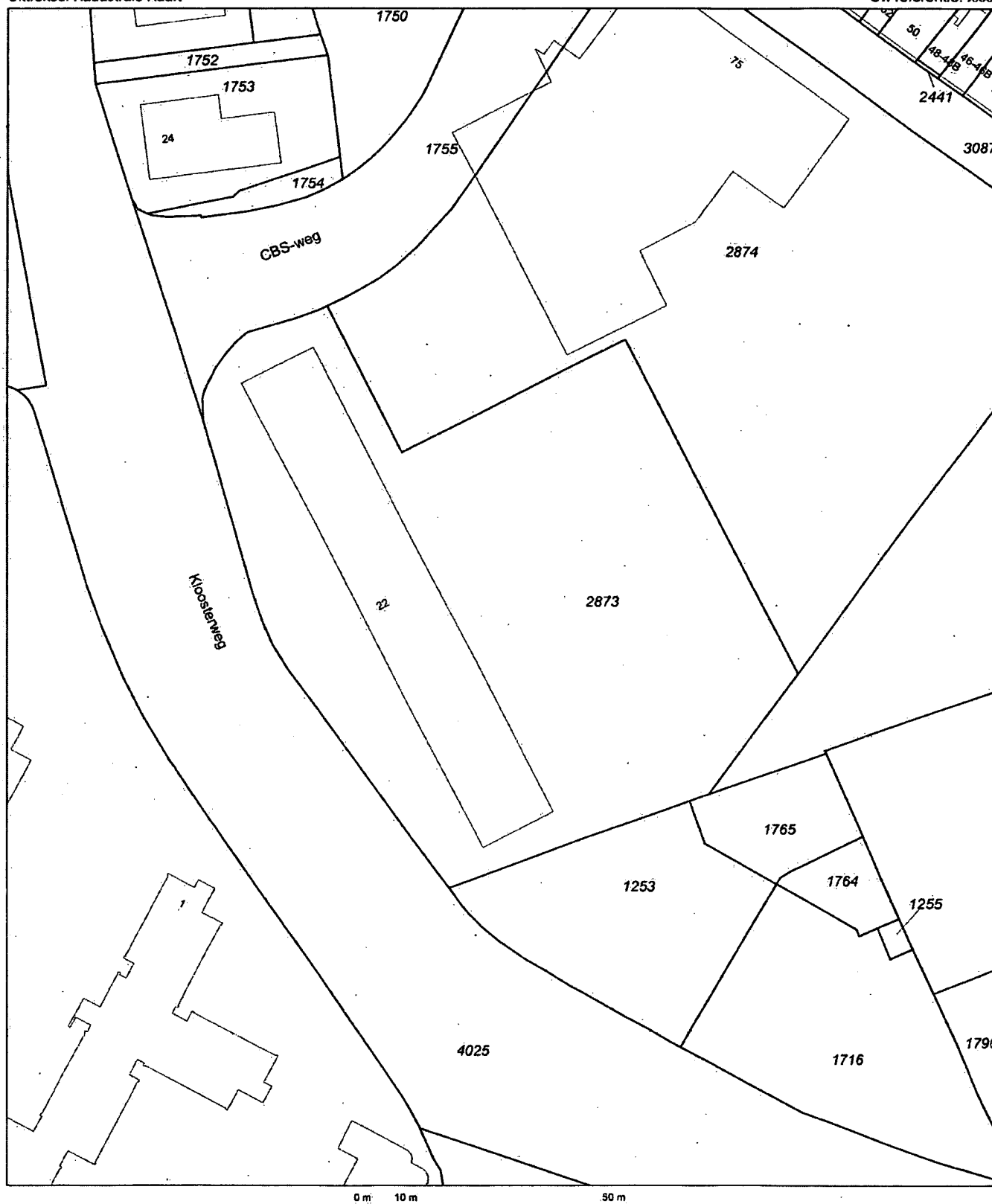
- ☒ invalidentoilet met alarminstallatie volgens de richtlijnen van 'Handboek voor Toegankelijkheid';
- ☒ voldoende m/v-toiletten voor het personeel, cf. P 30. In een inrichting waar 10 of meer werknemers werkzaam zijn moet voor ieder 15 of minder werknemers van hetzelfde geslacht ten minste één toilet zijn. Voor mannen mag voor een deel met urinoirs worden volstaan mits er ten minste één toilet voor iedere 25 of minder mannen is;
- ☒ toiletgroepen voorzien van voorruimte met wastafel, spiegel, koudwatervoorz. en handdoekkastje. Elk toilet voorzien van een hangend closet, goedwerkende doorspoelinrichting met stankafsluiting, geruisarme waterspoeling, closetrolhouder en kledinghaakje. Alle sanitaire ruimten dienen voorzien te worden van vloer- en wandbetegeling, welke laatste tot plafondhoogte moet doorgezet worden;
- ☒ aansluitpunten (aan- en afvoeren) pantry(s) en / of kantine, locatie(s) nader door huurder te bepalen.
- ☐ glazenwasinstallatie.





Bijlage 3

Kadastraal plan



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 16 mei 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

HEERLEN
R
2873



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Bijlage 4

**Tekeningen betreffende de gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen
en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten**

Bijlage 5

Meetrapport van het gehuurde conform NEN 2580

Project: **Onroerende zaak aan de
Kloosterweg 22 te Heerlen**

Datum: 5-feb-16
Bestand: 93119-metrages
Referentie: RvV

Snoeren Bouwmanagement b.v.
Sluisweg 1d
Postbus 320, 5100 AH Dongen
Telefoon (0162) 32 24 83
Fax (0162) 31 38 98

TOTAAL OVERZICHT KELDER

Regel	Code	Omschrijving	Oppervlak
1	2	bruto oppervlak kelder	757,32
Bruto oppervlak kelder			757,32
	3	netto oppervlak kelder	694,61
Netto oppervlak kelder			694,61
2	06.-1.00.1	gang	34,26
4	06.-1.00.1	trappenhal	73,65
Algemene verkeersruimten kelder			107,91
5	06.-1.00.2	trap	6,57
Trappen			6,57
3	06.-1.00.3	lift	16,83
Liften			16,83
Verticaal verkeer kelder			23,40
7	06.-1.02.1	liftmachine kamer	22,87
9	06.-1.02.1	technische ruimte	16,70
Technische ruimten kelder			39,57
6	06.-1.04.1	werkplaats	16,47
Bedrijfsruimten kelder			16,47
8	06.-1.05.1	archief	507,26
Overige ruimten kelder			507,26

Project: **Onroerende zaak aan de
Kloosterweg 22 te Heerlen**

Datum: 5-feb-16
Bestand: 93119-metrages
Referentie: RvV

Snoeren Bouwmanagement b.v.
Sluisweg 1d
Postbus 320, 5100 AH Dongen
Telefoon (0162) 32 24 83
Fax (0162) 31 38 98

TOTAAL OVERZICHT BEGANE GROND

Regel	Code	Omschrijving	Oppervlak
12	2	bruto oppervlak begane grond	1.456,99
Bruto oppervlak begane grond			1.456,99
	3	netto oppervlak begane grond	1.318,13
Netto oppervlak begane grond			1.318,13
13	06.00.00.1	entree	35,44
14	06.00.00.1	gang	46,37
15	06.00.00.1	hal	331,44
17	06.00.00.1	trappenhal	69,25
Algemene verkeersruimten begane grond			482,50
18	06.00.00.2	trap	11,67
Trappen			11,67
16	06.00.00.3	lift	16,73
Liften			16,73
Verticaal verkeer begane grond			28,40
19	06.00.01.1	toiletten en portalen	29,16
20	06.00.01.1	douche	4,27
21	06.00.01.1	werkkast	0,97
Natte ruimten begane grond			34,40
22	06.00.02.1	technische ruimte	33,72
23	06.00.02.1	meterkast	0,69
24	06.00.02.1	trafo	8,58
25	06.00.02.1	Hoogspanningsruimte	4,73
26	06.00.02.1	laagspanningsruimte	16,29
Technische ruimten begane grond			64,01
27	06.00.03.1	kantoren	587,01
28	06.00.03.1	spreekkamers	37,36
29	06.00.03.1	vergaderruimte	43,62
Kantoorruimten begane grond			667,99
30	06.00.05.1	garderobe	11,42
31	06.00.05.1	computerruimte	10,72
32	06.00.05.1	repro	30,11
Overige ruimten begane grond			40,83

Project: **Onroerende zaak aan de
Kloosterweg 22 te Heerlen**

Datum: 5-feb-16
Bestand: 93119-metrages
Referentie: RvV

Snoeren Bouwmanagement b.v.
Sluisweg 1d
Postbus 320, 5100 AH Dongen
Telefoon (0162) 32 24 83
Fax (0162) 31 38 98

TOTAAL OVERZICHT EERSTE VERDIEPING

Regel	Code	Omschrijving	Oppervlak
1	2	bruto oppervlak 1e verdieping	1.450,30
Bruto oppervlak eerste verdieping			1.450,30
	3	netto oppervlak eerste verdieping	1.306,06
Netto oppervlak eerste verdieping			1.306,06
2	06.01.00.1	gang	49,80
4	06.01.00.1	trappenhal	60,38
Algemene verkeersruimten eerste verdieping			110,18
5	06.01.00.2	trap	11,76
Trappen			11,76
3	06.01.00.3	lift	16,57
Liften			16,57
Verticaal verkeer eerste verdieping			28,33
6	06.01.01.1	toiletten en portalen	32,38
7	06.01.01.1	werkkast	2,22
Natte ruimten eerste verdieping			34,60
9	06.01.02.1	technische ruimte	27,28
Technische ruimten eerste verdieping			27,28
10	06.01.03.1	kantoren	990,90
11	06.01.03.1	vergaderruimte	86,88
Kantoorruimten eerste verdieping			1.077,78
8	06.01.05.1	computerruimte	16,60
12	06.01.05.1	garderobe	11,29
Overige ruimten eerste verdieping			27,89

Project: **Onroerende zaak aan de
Kloosterweg 22 te Heerlen**

Snoeren Bouwmanagement b.v.

Sluisweg 1d

Postbus 320, 5100 AH Dongen

Telefoon (0162) 32 24 83

Fax (0162) 31 38 98

Datum: 5-feb-16

Bestand: 93119-metrages

Referentie: RvV

TOTAAL OVERZICHT TWEDE VERDIEPING

Regel	Code	Omschrijving	Oppervlak
15	2	bruto oppervlak 2e verdieping	1.449,81
Bruto oppervlak tweede verdieping			1.449,81
	3	netto oppervlak tweede verdieping	1.299,25
Netto oppervlak tweede verdieping			1.299,25
16	06.02.00.1	gang	109,40
18	06.02.00.1	trappenhal	60,23
Algemene verkeersruimten tweede verdieping			169,63
19	06.02.00.2	trap	11,42
Trappen			11,42
17	06.02.00.3	lift	16,23
Liften			16,23
Verticaal verkeer tweede verdieping			27,65
20	06.02.01.1	toiletten en portalen	32,16
21	06.02.01.1	werkkast	2,31
Natte ruimten tweede verdieping			34,47
22	06.02.02.1	technische ruimte	26,86
Technische ruimten tweede verdieping			26,86
23	06.02.03.1	kantoren	928,72
24	06.02.03.1	spreekkamers	18,22
25	06.02.03.1	vergaderruimte	54,79
Kantoorruimten tweede verdieping			1.001,73
26	06.02.05.1	garderobe	10,82
27	06.02.05.1	computerruimte	16,66
28	06.02.05.1	repro	11,43
Overige ruimten tweede verdieping			38,91

Project: **Onroerende zaak aan de
Kloosterweg 22 te Heerlen**

Datum: 5-feb-16
Bestand: 93119-metrages
Referentie: RvV

Snoeren Bouwmanagement b.v.
Sluisweg 1d
Postbus 320, 5100 AH Dongen
Telefoon (0162) 32 24 83
Fax (0162) 31 38 98

TOTAAL OVERZICHT DERDE VERDIEPING

Regel	Code	Omschrijving	Oppervlak
1	2	bruto oppervlak 3e verdieping	1.452,94
Bruto oppervlak derde verdieping			1.452,94
	3	netto oppervlak derde verdieping	1.319,13
Netto oppervlak derde verdieping			1.319,13
2	06.03.00.1	gang	25,71
4	06.03.00.1	trappenhal	60,40
Algemene verkeersruimten derde verdieping			86,11
5	06.03.00.2	trap	11,49
Trappen			11,49
3	06.03.00.3	lift	16,51
Liften			16,51
Verticaal verkeer derde verdieping			28,00
6	06.03.01.1	toiletten en portalen	32,43
7	06.03.01.1	werkkast	2,31
Natte ruimten derde verdieping			34,74
8	06.03.02.1	technische ruimte	27,71
Technische ruimten derde verdieping			27,71
9	06.03.03.1	kantoren	1.114,17
Kantoorruimten derde verdieping			1.114,17
10	06.03.05.1	garderobe	11,40
11	06.03.05.1	computerruimte	17,00
Overige ruimten derde verdieping			28,40

Project: **Onroerende zaak aan de
Kloosterweg 22 te Heerlen**

Datum: 5-feb-16
Bestand: 93119-metrages
Referentie: RvV

Snoeren Bouwmanagement b.v.
Sluisweg 1d
Postbus 320, 5100 AH Dongen
Telefoon (0162) 32 24 83
Fax (0162) 31 38 98

TOTAAL OVERZICHT VIERDE VERDIEPING

Regel	Code	Omschrijving	Oppervlak
14	2	bruto oppervlak 4e verdieping	1.447,44
Bruto oppervlak vierde verdieping			1.447,44
	3	netto oppervlak vierde verdieping	1.299,49
Netto oppervlak vierde verdieping			1.299,49
15	06.04.00.1	gang	97,16
17	06.04.00.1	trappenhal	60,59
Algemene verkeersruimten vierde verdieping			157,75
18	06.04.00.2	trap	11,42
Trappen			11,42
16	06.04.00.3	lift	16,88
Liften			16,88
Verticaal verkeer vierde verdieping			28,30
19	06.04.01.1	toiletten en portalen	32,59
20	06.04.01.1	werkkast	2,26
Natte ruimten vierde verdieping			34,85
21	06.04.02.1	technische ruimte	27,15
Technische ruimten vierde verdieping			27,15
22	06.04.03.1	kantoren	986,79
Kantoorruimten vierde verdieping			986,79
23	06.04.05.1	repro	36,60
24	06.04.05.1	computerruimte	16,70
25	06.04.05.1	garderobe	11,35
Overige ruimten vierde verdieping			64,65

Project: **Onroerende zaak aan de
Kloosterweg 22 te Heerlen**

Datum: 5-feb-16
Bestand: 93119-metrages
Referentie: RvV

Snoeren Bouwmanagement b.v.
Sluisweg 1d
Postbus 320, 5100 AH Dongen
Telefoon (0162) 32 24 83
Fax (0162) 31 38 98

TOTAAL OVERZICHT VIJFDE VERDIEPING

Regel	Code	Omschrijving	Oppervlak
1	2	bruto oppervlak 5e verdieping	1.450,76
Bruto oppervlak vijfde verdieping			1.450,76
	3	netto oppervlak vijfde verdieping	1.306,76
Netto oppervlak vijfde verdieping			1.306,76
2	06.05.00.1	gang	97,88
4	06.05.00.1	trappenhal	60,33
Algemene verkeersruimten vijfde verdieping			158,21
5	06.05.00.2	trap	11,74
Trappen			11,74
3	06.05.00.3	lift	16,38
Liften			16,38
Verticaal verkeer vijfde verdieping			28,12
6	06.05.01.1	toiletten en portalen	32,36
7	06.05.01.1	werkkast	2,37
Natte ruimten vijfde verdieping			34,73
8	06.05.02.1	technische ruimte	27,42
Technische ruimten vijfde verdieping			27,42
9	06.05.03.1	kantoren	986,12
Kantoorruimten vijfde verdieping			986,12
10	06.05.05.1	archief	43,86
11	06.05.05.1	computerruimte	16,96
12	06.05.05.1	garderobe	11,34
Overige ruimten vijfde verdieping			72,16

Project: **Onroerende zaak aan de
Kloosterweg 22 te Heerlen**

Datum: 5-feb-16
Bestand: 93119-metrages
Referentie: RvV

Snoeren Bouwmanagement b.v.
Sluisweg 1d
Postbus 320, 5100 AH Dongen
Telefoon (0162) 32 24 83
Fax (0162) 31 38 98

TOTAAL OVERZICHT ZESDE VERDIEPING

Regel	Code	Omschrijving	Oppervlak
15	2	bruto oppervlak 6e verdieping	1.393,15
Bruto oppervlak zesde verdieping			1.393,15
	3	netto oppervlak zesde verdieping	1.246,88
Netto oppervlak zesde verdieping			1.246,88
16	06.06.00.1	gang	136,72
18	06.06.00.1	trappenhall	60,40
Algemene verkeersruimten zesde verdieping			197,12
19	06.06.00.2	trap	11,65
Trappen			11,65
17	06.06.00.3	lift	16,65
Liften			16,65
Verticaal verkeer zesde verdieping			28,30
20	06.06.01.1	toiletten en portalen	30,81
21	06.06.01.1	werkkast	7,58
Natte ruimten zesde verdieping			38,39
22	06.06.02.1	c.v.-ruimte	46,49
23	06.06.02.1	l.b.-ruimte	298,43
24	06.06.02.1	technische ruimte	47,38
Technische ruimten zesde verdieping			392,30
25	06.06.03.1	kantoren	50,50
26	06.06.03.1	vergader ruimte	188,88
Kantoorruimten zesde verdieping			239,38
27	06.06.05.1	computerruimte	50,33
28	06.06.05.1	patch panel	8,26
29	06.05.01.1	keuken	101,73
30	06.05.01.1	kantine	191,07
Overige ruimten zesde verdieping			351,39

Project: **Onroerende zaak aan de
Kloosterweg 22 te Heerlen**

Datum: 5-feb-16
Bestand: 93119-metrages
Referentie: RvV

Snoeren Bouwmanagement b.v.
Sluisweg 1d
Postbus 320, 5100 AH Dongen
Telefoon (0162) 32 24 83
Fax (0162) 31 38 98

SCHEMA NETTO VLOEROPPERVLAK PER VERDIEPING

Verdieping	Algemene verkeersruimten	Natte ruimten	Technische ruimten	Kantoorruimten	Bedrijfsruimten	Overige ruimten	TOTAAL
Kelder	131,31 m ²	0,00 m ²	39,57 m ²	0,00 m ²	16,47 m ²	507,26 m ²	694,61 m ²
Begane grond	510,90 m ²	34,40 m ²	64,01 m ²	667,99 m ²	0,00 m ²	40,83 m ²	1.318,13 m ²
Eerste verdieping	138,51 m ²	34,60 m ²	27,28 m ²	1.077,78 m ²	0,00 m ²	27,89 m ²	1.306,06 m ²
Tweede verdieping	197,28 m ²	34,47 m ²	26,86 m ²	1.001,73 m ²	0,00 m ²	38,91 m ²	1.299,25 m ²
Derde verdieping	114,11 m ²	34,74 m ²	27,71 m ²	1.114,17 m ²	0,00 m ²	28,40 m ²	1.319,13 m ²
Vierde verdieping	186,05 m ²	34,85 m ²	27,15 m ²	986,79 m ²	0,00 m ²	64,65 m ²	1.299,49 m ²
Vijfde verdieping	186,33 m ²	34,73 m ²	27,42 m ²	986,12 m ²	0,00 m ²	72,16 m ²	1.306,76 m ²
Zesde verdieping	225,42 m ²	38,39 m ²	392,30 m ²	239,38 m ²	0,00 m ²	351,39 m ²	1.246,88 m ²
TOTAAL	1.689,91 m²	246,18 m²	632,30 m²	6.073,96 m²	16,47 m²	1.131,49 m²	9.790,31 m²

OVERZICHT VAN GEMETEN TEKENINGEN

Bladnr.	Omschrijving	Schaal	Datum	Ist. Gew.
BG.510.01	Kelder, begane grond brandmeldinstallatie	1:100	15-07-14	---
005	Plattegrond begane grond en 1e verdieping	1:100	18-12-14	---
006	Plattegrond 2e en 3e verdieping	1:100	18-12-14	---
	Plattegrond 4e en 5e verdieping	1:100	18-12-14	---
	Plattegrond 6e verdieping	1:100	18-12-14	---

Project: **Onroerende zaak aan de
Kloosterweg 22 te Heerlen**

Datum: 5-feb-16
Bestand: 93119-metrages
Referentie: RvV

Snoeren Bouwmanagement b.v.
Sluisweg 1d
Postbus 320, 5100 AH Dongen
Telefoon (0162) 32 24 83
Fax (0162) 31 38 98

OPPERVLAKTEBEREKENING volgens de NEN 2580 meetmethode

Vloeroppervlakte in m²	ruimte	-01	00	01	02	03	04	05	06	Totaal
Vloeroppervlakte per individuele ruimte onderverdeeld naar gebruik(-swaarde) en/of vrije hoogte	kantoren bedrijfsruimten	0,00 m² 16,47 m²	667,99 m² 0,00 m²	1.077,78 m² 0,00 m²	1.001,73 m² 0,00 m²	1.114,17 m² 0,00 m²	986,79 m² 0,00 m²	986,12 m² 0,00 m²	239,38 m² 0,00 m²	6.073,96 m² 16,47 m²
Totaal		16,47 m²	667,99 m²	1.077,78 m²	1.001,73 m²	1.114,17 m²	986,79 m²	986,12 m²	239,38 m²	6.090,43 m²
Overige gemeenschap- pelijke ruimten	natte ruimten overige ruimten	0,00 m² 507,25 m²	34,40 m² 40,83 m²	34,60 m² 27,89 m²	34,47 m² 38,91 m²	34,74 m² 28,40 m²	34,85 m² 64,65 m²	34,73 m² 72,16 m²	38,39 m² 351,39 m²	246,18 m² 1.131,49 m²
Totaal		523,73 m²	743,22 m²	1.140,27 m²	1.075,11 m²	1.177,31 m²	1.086,29 m²	1.093,01 m²	629,16 m²	7.468,10 m²
Verkeersoppervlakte, bestemd voor horizontaal verkeer	algemene verkeersruimten	107,91 m²	482,50 m²	110,18 m²	169,63 m²	86,11 m²	157,75 m²	158,21 m²	197,12 m²	1.469,41 m²
Totaal		631,64 m²	1.225,72 m²	1.250,45 m²	1.244,74 m²	1.263,42 m²	1.244,04 m²	1.251,22 m²	826,28 m²	8.937,51 m²
Verkeersoppervlakte, bestemd voor verticaal verkeer	trappen lift	6,57 m² 16,83 m²	11,67 m² 16,73 m²	11,76 m² 16,57 m²	11,42 m² 16,23 m²	11,49 m² 16,51 m²	11,42 m² 16,88 m²	11,74 m² 16,38 m²	11,65 m² 16,65 m²	87,72 m² 132,78 m²
Totaal		655,04 m²	1.254,12 m²	1.278,78 m²	1.272,39 m²	1.291,42 m²	1.272,34 m²	1.279,34 m²	854,58 m²	9.158,01 m²
Installatieoppervlakte	diverse technische ruimten	39,57 m²	64,01 m²	27,28 m²	26,86 m²	27,71 m²	27,15 m²	27,42 m²	392,30 m²	632,30 m²
Netto vloeroppervlak		694,61 m²	1.318,13 m²	1.306,06 m²	1.299,25 m²	1.319,13 m²	1.299,49 m²	1.306,76 m²	1.246,88 m²	9.790,31 m²
Constructie oppervlak		62,71 m²	138,86 m²	144,24 m²	150,56 m²	133,81 m²	147,95 m²	144,00 m²	146,27 m²	1.068,40 m²
Bruto vloeroppervlak		757,32 m²	1.456,99 m²	1.450,30 m²	1.449,81 m²	1.452,94 m²	1.447,44 m²	1.450,76 m²	1.393,15 m²	10.858,71 m²

Project: **Onroerende zaak aan de
Kloosterweg 22 te Heerlen**

Datum: 5-feb-16
Bestand: 93119-metrages
Referentie: RvV

Snoeren Bouwmanagement b.v.
Sluisweg 1d
Postbus 320, 5100 AH Dongen
Telefoon (0162) 32 24 83
Fax (0162) 31 38 98

VERHUURBAAROPPERVLAK

BOUWLAGEN	-01	00	01	02	03	04	05	06	totaal
KANTOOR									
algemene verkeersruimten (excl. trappen)	107,91 m²	482,50 m²	110,18 m²	169,63 m²	86,11 m²	157,75 m²	158,21 m²	197,12 m²	1.469,41 m²
natte ruimten	0,00 m²	34,40 m²	34,60 m²	34,47 m²	34,74 m²	34,85 m²	34,73 m²	38,39 m²	246,18 m²
kantoren	0,00 m²	667,99 m²	1.077,78 m²	1.001,73 m²	1.114,17 m²	986,79 m²	986,12 m²	239,38 m²	6.073,96 m²
bedrijfsruimten	16,47 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	16,47 m²
overige ruimten (kantine, garderobe, archief)	507,26 m²	52,25 m²	27,89 m²	38,91 m²	28,40 m²	64,65 m²	72,16 m²	351,39 m²	1.142,91 m²
correctie niet-dragende binnenwanden	5,09 m²	21,40 m²	20,14 m²	20,94 m²	9,82 m²	20,68 m²	20,68 m²	22,56 m²	141,31 m²
glaslijncorrectie	0,00 m²	11,75 m²	26,35 m²	26,35 m²	26,35 m²	26,35 m²	26,35 m²	15,08 m²	158,58 m²
Verhuurbaar oppervlakte kantoor	636,73 m²	1.270,29 m²	1.296,94 m²	1.292,03 m²	1.299,59 m²	1.291,07 m²	1.298,25 m²	863,92 m²	9.248,82 m²
Totaal verhuurbaar oppervlak	636,73 m²	1.270,29 m²	1.296,94 m²	1.292,03 m²	1.299,59 m²	1.291,07 m²	1.298,25 m²	863,92 m²	9.248,82 m²

Bijlage 6

Beschrijving van het gehuurde NEN 2767 en NEN 6059

TRITIUM NUENEN »
Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

TRITIUM PRINSENBEK »
Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

TRITIUM NEER »
Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

TRITIUM ARKEL »
Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

E. info@tritium.nl
I. www.tritiumadvies.nl

BPF Onroerend Goed Lease & Financieringen BV
T.a.v. [redacted]
Postbus 576
5700 AN HELMOND

Per e-mail [redacted]@clercx-liebau.nl

Vestiging, datum Nuenen, 23 september 2016
Ons kenmerk 1609/MvdV/007, (projectnummer 1603/151/MVD)
Uw kenmerk -
Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer 040.290 73 86
Gecontroleerd door [redacted]

Betreft Brandveiligheidsinspectie kantoorpand aan de Kloosterweg 22 te Heerlen

Geachte heer [redacted]

Hierbij ontvangt u de brandveiligheidsrapportage van het bestaande kantoorpand aan de Kloosterweg 22 te Heerlen. Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met Smits Brandveiligheidsadvies, partner via het Bouw Advies Instituut.

Het verzoek was om middels een brandveiligheidscontrole het object na te lopen en eventuele tekortkomingen aangaande de brandveiligheid inzichtelijk te maken en hiervoor oplossingen aan te dragen. Op 7 september 2016 is de inspectie uitgevoerd.

Op een aantal punten met betrekking tot brandcompartimentering, ontvluchten van personen en brandveiligheidsvoorzieningen zijn tekortkomingen geconstateerd. Deze zijn in onderliggende rapportage beschreven.

Met vriendelijke groet,

Tritium Advies B.V.

[redacted]
Deze brief is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud van deze brief is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

BRANDVEILIGHEIDSRAPPORTAGE

KANTOOR

BELASTINGDIENST

KLOOSTERWEG 22
HEERLEN



Object:

Kantoor Belastingdienst
Kloosterweg 22
Heerlen

Opdrachtgever:

BPF Onroerend Goed Lease & Financieringen BV
Postbus 576
5700 AN Helmond
Contactpersoon: [redacted]
Telefoon: 0492 578 444
E-mail : [redacted]@clercx-liebau.nl

Document opgemaakt door:

Tritium Advies / Smits Brandveiligheidsadvies
Floreffestraat 36
5737 CP Lieshout
Telefoon [redacted]
E-mail : info@smitsbrandveiligheidsadvies.nl

Documentdatum:

23 september 2016

Documentnummer:

BVR.01A

1 INLEIDING

In het pand aan de Kloosterweg 22 in Heerlen is de Belastingdienst gehuisvest.

In samenwerking met Tritium Advies is op verzoek van de eigenaar van het gebouw is om middels een brandveiligheidscontrole het object na te lopen en eventuele tekortkomingen aangaande de brandveiligheid inzichtelijk te maken en hiervoor oplossingen aan te dragen.

De bevindingen van de brandveiligheidscontrole zijn samengevat in deze rapportage.

Indien in deze rapportage wordt verwezen naar NEN of NEN-EN normen, dienen deze te voldoen aan de laatste uitgave.

Dit rapport is gebaseerd op de volgende regelgeving:

- Bouwbesluit 2012 (november 2015), bestaande bouw

Dit rapport is gebaseerd op de onderstaande uitgangspunten:

Tritium Advies

- Plattegronden van het Rijksvastgoed bedrijf d.d. 18-12-2014

Smits Brandveiligheidsadvies

- Controle brandveiligheid d.d. 7 september 2016.

2 ALGEMEEN

Omdat het een bestaand gebouw is mag men als uitgangspunt voor de eisen van de brandveiligheid het niveau voor bestaande bouw aanhouden.

Het object bestaat uit 8 bouwlagen (kelder t/m 6^e verdieping). De hoogste vloer in het object bevindt zich op circa 20 m boven het meetniveau.

Tijdens piekmomenten kunnen er circa 800 personen in het object aanwezig zijn. Op de 1^e verdieping bevindt zich de "Belastingtelefoon". Hier zijn de meeste personen aanwezig. Alleen op de begane grond komt publiek.

De openingstijden zijn van maandag t/m vrijdag van 08.00 uur tot circa 21.00 uur.

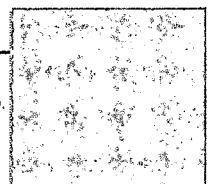
De verzamelplaats bevindt zich op het parkeerterrein.

Het totale vloeroppervlakte bedraagt afgerond circa 10.000 m². De kelder heeft een oppervlakte van circa 700 m² de begane grond en de zes verdiepingen ieder circa 1.325 m².

Het object heeft als gebruiksfunctie: *kantoorfunctie* en *bijeenkomstfunctie* voor de kantine op de hoogste verdieping.

Het object is voorzien van een brandmeld- ontruimingsinstallatie op basis van volledige bewaking.

De trappenhuizen zijn voorzien van een droge blusleiding en er is een brandweerlift aanwezig.



Er is een BHV-organisatie aanwezig welke beschikt over een ontruimingsplan. Er wordt maandelijks geoefend. Er is een zogenaamd "pandboek" (ook digitaal) aanwezig waarin eigenlijk alle zaken aangaande de brandveiligheid in aanwezig zouden moeten zijn. We noemen de gebruiksmelding van de brandweer, onderhoudscontracten van de verschillende installaties etc.

In de volgende paragrafen wordt per brandveiligheidsonderdeel de tekortkomingen inzichtelijk gemaakt, eventueel aangevuld met foto's.

De gebruiksvergunning van de brandweer is van 24 juni 1996. Tegenwoordig is er alleen sprake van een meldingsplicht. De verantwoording hiervoor ligt bij de eigenaar/gebruiker. Indien er geen toekomstige verbouwing op handen is of het gebruik veranderd niet hoeft er op dit punt geen actie te worden ondernomen.

3 TOETSINGSKADER

Belangrijk uitgangspunt is aan welk toetsingskader de brandveiligheid is getoetst.

In dit geval betreft het alleen een controle van een bestaand gebouw. Er vindt dus geen verbouwing of iets dergelijks plaats.

Het Bouwbesluit 2012 geeft specifieke voorwaarden voor "bestaande bouw". Dit betekent dat de bestaande gebruiksfunctie niet aan het kwaliteitsniveau van nieuwbouw hoeft te voldoen maar waarbij wordt uitgegaan van het zogenaamde "rechtens verkregen niveau" (RVN). Het RVN is terug te vinden in de in het verleden verstrekte bouwvergunningen.

Indien de bouwvergunning niet meer voorhanden is, is de absolute ondergrens hierbij de voorschriften die gelden voor een bestaande gebruiksfunctie van de betreffende categorie, in dit geval dus een *kantoor- en bijeenkomstfunctie*.

De eisen voor "bestaande bouw" worden dus aangehouden als uitgangspunt mits het "rechtens verkregen niveau" niet hoger ligt.

4 BEREIKBAARHEID EN BLUSWATER

De bereikbaarheid rondom het object is goed. De Kloosterweg is via meerdere wegen bereikbaar. Ook het grote achterliggende parkeerterrein is bereikbaar voor brandweervoertuigen (indien noodzakelijk). In de omliggende straten dienen/zijn voldoende ondergrondse brandkranen aanwezig.

5 STERKTE BIJ BRAND

Een bouwwerk kan bij brand gedurende redelijke tijd worden verlaten en doorzocht, zonder dat er gevaar voor instorting is.

Regelgeving:

Een **bestaande** bouwconstructie van een gebruiksfunctie met een vloer van een gebruikgebied hoger dan 5 meter boven het meetniveau bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin de bouwconstructie niet ligt, niet binnen **30** minuten door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan het brandcompartiment.

Toetsing:

De hoogste vloer in het gebouw ligt op circa 20 m boven het meetniveau.

De brandwerendheid van de bestaande hoofdraagconstructie, welke nu volgens het rechtens verkregen niveau aanwezig is, zal worden gehandhaafd.

6 BRANDCOMPARTIMENTERING

Een bouwwerk is zodanig ingericht dat de kans op een snelle uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt.

Regelgeving:

Een brandcompartiment strekt zich niet uit over meerdere percelen en is niet groter dan 2.000 m² (kantoor- en bijeenkomstfunctie).

Een besloten ruimte ligt in een brandcompartiment. Uitzonderingen hierop zijn (indien aanwezig):

- een toiletruimte;
- een badruimte;
- een technische ruimte van ten hoogste 100 m² niet bestemd voor verbrandingstoestellen met een opgesteld vermogen van 160 kW;
- een liftschaft indien deze voldoet aan brandklasse 2 en een rookdichtheid van 5,4 m⁻¹ en
- een vluchtrappenhuis (extra beschermde vluchtroute).

De onderlinge brandwerendheid dient minimaal 20 minuten (bestaande bouw) te bedragen of welke volgens het rechtens verkregen niveau aanwezig is.

Toetsing:

De kelder heeft een oppervlakte van circa 700 m², begane grond en iedere verdieping 1.325 m². Dit zit qua m² voor een "bestaand" brandcompartiment (kantoor- en bijeenkomstfunctie) onder de maximale grens van 2.000 m². Bij een bestaand brandcompartiment kan worden volstaan met een onderlinge brandwerendheid tussen de brandcompartimenten van 20 minuten.

Iedere bouwlaag is, middels 2 kernen met vluchtrappen en liften, onderverdeeld in 3 delen. De deuren van deze kernen hebben op papier (RVN) een brandwerendheid van 60 minuten. De vraag is of ze dat halen. Er zijn geen certificaten hiervan aanwezig. De deuren zijn volkerndeuren, zelfsluitend en voorzien van een ronde opening met spiegeldraadglas wat in deze brandscheiding formeel gezien niet meer is toegestaan. De glaslatten hiervan zijn niet van hardhout en in ieder geval niet geschroefd. Wellicht dat in overleg met het bevoegd gezag het spiegeldraadglas kan worden gehandhaafd, maar ons advies is om dit met de glaslatten te vervangen door speciaal brandwerend glas met een brandwerendheid van minimaal 20 minuten (advies = 30 min). De deuren zelf voldoen in onze optiek aan de ondergrens van 20 minuten.

In de verschillende brandscheidingen zijn boven het verlaagd plafond de doorvoeringen niet altijd van brandkleppen voorzien of brandwerend aan geheel. Over het algemeen is het bij het merendeel van de brandscheidingen goed uitgevoerd maar soms ook helemaal niet. In de loop van de tijd zijn hier ook verschillende bedrijven (applicateurs) mee bezig geweest. Een bepaald bedrijf heeft een apart boekwerk "doorvoeringen" opgesteld maar dit dateert van 2014 en is niet up to date.

Op de 6e verdieping bevindt zich een grote technische ruimte met o.a. luchtbehandeling. Op de 6e bevindt zich ook de CV ruimte met meerdere CV-ketels waarvan de gezamenlijke capaciteit > 160 KW is. De technische- en CV-ruimte zijn voor zover controleerbaar als een apart brandcompartiment uitgevoerd van 20 minuten, behoudens de doorvoeringen.

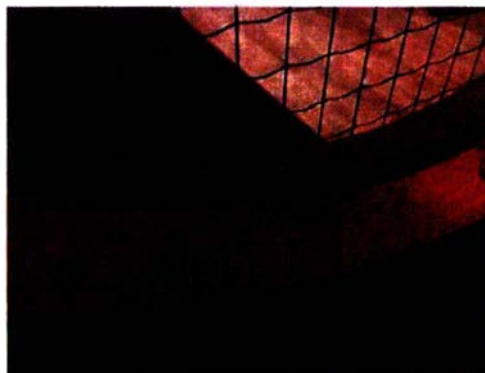
Het object ligt rondom vrij zodat er geen brandoverslag naar belendende gebouwen kan optreden. De borstweringen zijn dusdanig hoog dat er tussen de verschillende bouwlagen onderling geen brandoverslag kan optreden.

Tekortkomingen

- Spiegeldraadglas in deuren van de kernen vervangen door speciaal brandwerend glas van 30 minuten (advies).
- Glaslatten van hardhout uitvoeren en schroeven, met h.o.h. 200 mm en met schroeven van 40 x 3,5 mm.
- Alle doorvoeringen in brandscheidingen door een specialistisch bedrijf nalopen en daar waar nodig aanpassen en vastleggen in een logboek.



Deur van kern, opening voorzien van spiegeldraadglas



Geen hardhout glaslatten en zijn niet geschroefd



Doorvoering niet brandwerend



Doorvoering akkoord



Doorvoering nakijken

7 ONTVLUCHTING VAN PERSONEN

Regelgeving:

De basiseis bij ontvluchting van personen is dat men vanuit elk punt in een object kan beschikken over een vluchtroute die leidt naar het aansluitend terrein.

Voor een bestaande bijeenkomstfunctie mag de loopafstand vanuit een punt in het object naar het aansluitend terrein zelfs 60 m bedragen.

Toetsing

De ontvluchting vanuit het gebouw kan plaats dus plaats vinden via de 2 centrale kernen. Deze hebben grote afmetingen zodat de aanwezige personen hierin kunnen worden opgevangen. In het middelste deel heeft men dus de beschikking over 2 onafhankelijke vluchtroutes waarbij zelfs, voor wat betreft de loopafstanden, wordt voldaan aan nieuwbouweisen omdat men binnen de 30 m in een van de kernen kan zijn.

Op de 2 koppen van het gebouw kan de ontvluchting alleen maar naar 1 kern plaats vinden. Er is hier dus sprake van zogenaamde "samenvallende vluchtroutes". Deze situatie was echter al ten tijde van de nieuwbouw aanwezig dus er is sprake van een rechtens verkregen nivo.

De loopafstand naar de kern bedraagt circa 25 m. We voldoen daarmee aan de bestaande regelgeving voor een samenvallende vluchtroute.

In de kantine kunnen naast de bezetting in de kantine ook nog circa 40 personen in 2 vergaderruimten aanwezig zijn. Dit aantal personen is, ondanks de samenvallende vluchtroute toegestaan omdat de kern, na aanpassing, een extra beschermde vluchtroute is.

Bouwkundig gezien wordt er dus voldaan. Daarnaast is er installatietechnisch voorzien in een brandmeldinstallatie op basis van ruimtebewaking, welke een ontruimingssignaal aanstuurt. Dit voldoet dus ook (zie ook hfdst 6).

Op de begane grond in de trappenhuizen kan men via een nooduitgang rechtstreeks het aansluitend terrein bereiken.

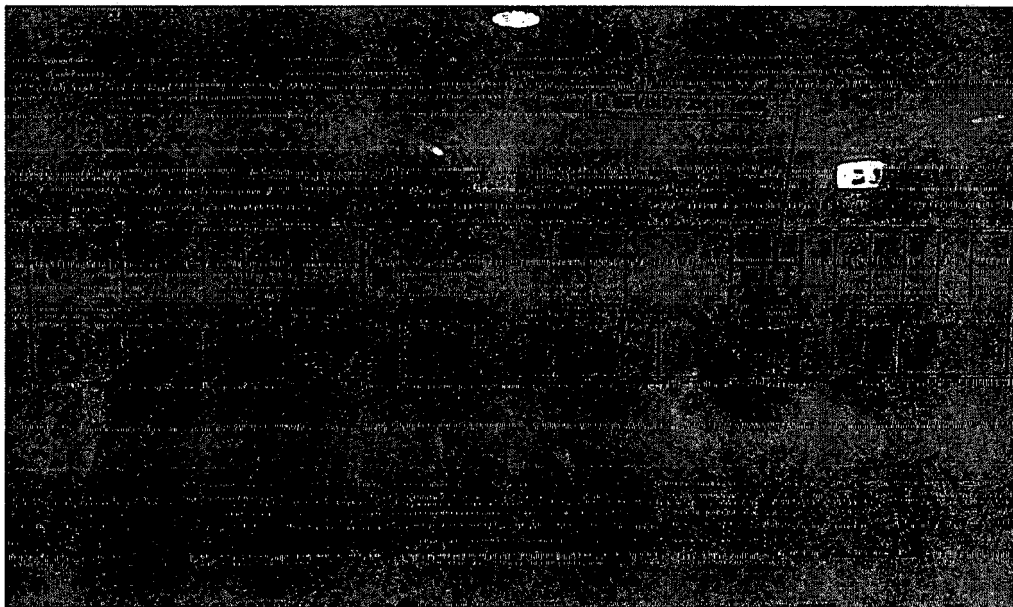
In de lichtkoepel van het trappenhuis zijn (rook-) luiken aanwezig. Het is niet bekend of deze door de brandmeldinstallatie worden aangestuurd. Dit is echter ook geen vereiste.

Er hangt overal voldoende vluchtrouteaanduiding in de vorm van transparantverlichting en deze branden ook overal. De nood- en transparantverlichting wordt jaarlijks nagekeken, alleen het "bewijs" hiervan (onderhoudscontract) dient in het pandboek/logboek aanwezig te zijn.

Het verzoek van de facilitaire dienst is om postkasten in de kernen te plaatsen. Dit is echter niet toegestaan omdat er maar een zeer beperkte hoeveelheid vuurbelasting in een trappenhuis aanwezig mag zijn.

Tekortkomingen

- Onderhoudscontract nood- en transparantverlichting in pandboek/logboek.



Opzet ontvluchting

8 BRANDMELD- EN ONTRUIMINGSINSTALLATIE

Regelgeving:

Afhankelijk van bestemming en grootte krijgt een gebruiksfunctie al dan niet een brandmeld-ontruimingsinstallatie waarbij de omvang ook nog kan variëren.

Een kantoorfunctie met een oppervlakte > 1.500 m² dient van een niet gecertificeerde brandmeldinstallatie te worden voorzien op basis van niet automatische bewaking (alleen handbrandmelders) conform de NEN 2535.

Een bijeenkomstfunctie met een oppervlakte > 1.000 m² dient van een gecertificeerde brandmeldinstallatie te worden voorzien op basis van gedeeltelijke bewaking (handbrandmelders en automatische melders in de verkeersruimte) conform de NEN 2535.

Voor zover vanuit de uitgang van een verblijfsruimte slechts in één richting kan worden gevlucht, zijn de buiten die verblijfsruimte gelegen ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede aan die ruimten grenzende verblijfsruimten en ruimten met een verhoogd brandrisico voorzien van een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking conform de NRN 2535 indien:

- de loopafstand tussen de uitgang van een verblijfsruimte en het punt van waaruit in meer dan één richting kan worden gevlucht meer dan 10 m is;
- de totale vloeroppervlakte van de ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede van de daarop aangewezen verblijfsruimten meer dan 200 m² is, of
- het aantal aan de enkele vluchtroute gelegen verblijfsruimten meer dan twee is.

Toetsing

De afmetingen van de kantine (bijeenkomstfunctie) en het kantoor zijn dusdanig dat eigenlijk alleen in handbrandmelders behoefte te worden voorzien. In de samenvallende vluchtroutes is voorzien in automatische melders hetgeen ook een vereiste is.

Dat het totale gebouw vervolgens van een brandmeldinstallatie op basis van volledige bewaking (overal automatische melders) is uitgevoerd is alleen maar een pluspunt maar dus formeel gezien niet noodzakelijk.

De brandmeldinstallatie hoeft niet van een certificaat te zijn voorzien en ook niet door te melden naar de brandweer. In augustus 2014 is de brandmeldinstallatie voor het laatst gecontroleerd door een inspectiebureau. Hierbij werd geconstateerd dat brandmeldinstallatie voldoet aan hetgeen waar deze voor is aangelegd.

Medewerkers van de facilitaire dienst voeren ook de maandelijkse controles aan de brandmeldinstallatie uit (BBMI = beheerder brandmeldinstallatie). Dit wordt netjes in een logboek bijgehouden.

Tekortkomingen

- Geen

9 OVERIGE BRANDVEILIGHEIDSVORZIENINGEN

Er zijn voldoende brandslanghaspels en handblusmiddelen aanwezig welke ook jaarlijks worden gekeurd en onderhouden. Dit geldt niet voor de blusmiddelen op de 6e verdieping. Deze zijn niet gecontroleerd. Deze is men waarschijnlijk met de laatste controle vergeten te controleren.

Een object waarin een brandmeldinstallatie is vereist dient ook een ontruimingsplan te hebben. Er zijn voldoende ontruimingsplattegronden aanwezig en deze zijn ook goed opgehangen, echter de lay-out voldoet niet altijd meer aan de laatste indelingen van de verschillende ruimtes.

Er is ook geen actueel ontruimingsplan in het pandboek aanwezig. Deze dateert van 18 december 2007.

De droge blusleiding in het pand is voor het laatst in september 2011 afgeperst. Dit moet om de 5 jaar plaatsvinden. Dit dient dus nog in 2016 te worden uitgevoerd.

Zoals reeds opgemerkt is het pandboek niet altijd actueel. Dit moet worden aangepast.

Tekortkomingen

- Brandslanghaspel 6e verdieping nakijken
- Ontruimingsplattegrond actualiseren
- Ontruimingsplan actualiseren
- Droge blusleidingen afpersen
- Pandboek up to date houden



Ontruimingsplattegrond aanpassen



Droge blusleiding afpersen



Haspel op 6e verdieping nakijken

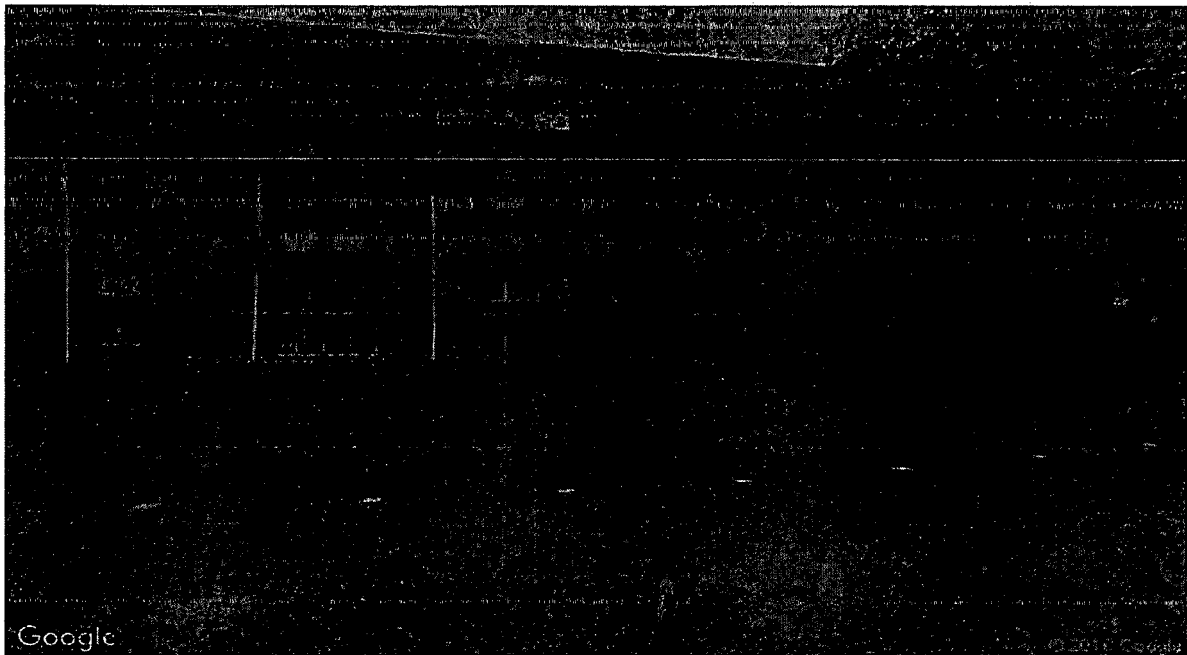
Lieshout, 23 september 2016
Smits Brandveiligheidsadvies

BRANDVEILIGHEIDSRAPPORTAGE

KANTOOR

BELASTINGDIENST

KLOOSTERWEG 22
HEERLEN



Object:

Kantoor Belastingdienst
Kloosterweg 22
Heerlen

Opdrachtgever:

BPF Onroerend Goed Lease & Financieringen BV
Postbus 576
5700 AN Helmond
Contactpersoon: [REDACTED]
Telefoon: 0492 578 444
E-mail : [REDACTED]@clercx-liebau.nl

Document opgemaakt door:

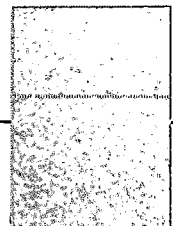
Tritium Advies / Smits Brandveiligheidsadvies
Floreffestraat 36
5737 CP Lieshout
Telefoon: [REDACTED]
E-mail : info@smitsbrandveiligheidsadvies.nl

Documentdatum:

05 december 2017

Documentnummer:

BVR.01B



1 INLEIDING

In het pand aan de Kloosterweg 22 in Heerlen is de Belastingdienst gehuisvest.

In samenwerking met Tritium Advies is op verzoek van de eigenaar van het gebouw middels een brandveiligheidscontrole het object nagelopen en zijn eventuele tekortkomingen aangaande de brandveiligheid inzichtelijk gemaakt en zijn hiervoor oplossingen aangedragen.

De bevindingen van de brandveiligheidscontrole zijn samengevat in deze rapportage.

Indien in deze rapportage wordt verwezen naar NEN of NEN-EN normen, dienen deze te voldoen aan de laatste uitgave.

Dit rapport is gebaseerd op de volgende regelgeving:

- Bouwbesluit 2012 (november 2015), bestaande bouw

Dit rapport is gebaseerd op de onderstaande uitgangspunten:

Tritium Advies

- Plattegronden van het Rijksvastgoed bedrijf d.d. 18-12-2014

Smits Brandveiligheidsadvies

- Controle brandveiligheid d.d. 7 september 2016.
- 1e Her-controle d.d. 1 september 2017
- 2e Her-controle d.d. 1 december 2017

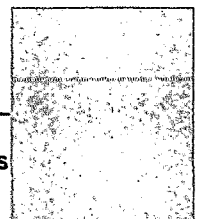
2 ALGEMEEN

De bevindingen van de oorspronkelijke brandveiligheidscontrole op 7 september 2016 zijn samengevat in de brandveiligheidsrapportage met kenmerk BvR01A d.d. 23 september 2017

Onderstaande tekortkomingen zijn destijds geconstateerd:

Tekortkomingen

- Spiegeldraadglas in deuren van de kernen vervangen door speciaal brandwerend glas van 30 minuten.
- Glaslatten van hardhout uitvoeren en schroeven, met h.o.h. 200 mm en met schroeven van 40 x 3,5 mm.
- Alle doorvoeringen in brandscheidingen door een specialistisch bedrijf nalopen en daar waar nodig aanpassen en vastleggen in een logboek.
- Onderhoudscontract nood- en transparantverlichting in pandboek/logboek.
- Brandslanghaspels nakijken.
- Ontruimingsplattegrond actualiseren.
- Droge blusleidingen afpersen.
- Pandboek up to date houden.



3 BEVINDINGEN

Na 2 her-controles en overleg met uitvoerende partijen hebben wij geconstateerd dat alle tekortkomingen naar wens zijn aangepast.

Het op locatie aanwezig zijn van onderhoudscontracten blijft lastig. Dit heeft te maken met relatie eigenaar / huurder. Hier moet formeel gezien nog in worden voorzien maar is een administratieve handeling.



Ontruimingsplattegrond is aangepast



Droge blusleiding is afgeperst



Brandslanghaspels zijn nagekeken



Doorvoeringen brandwerend aan geheeld



Brandwerend glas en geschroefde glaslatten

Lieshout, 5 december 2017



NEN 2767 CONDITIEMETING

Opdrachtgever : Time Equities Inc.
Onderzoekslocatie : Kloosterweg 22 te Heerlen
Projectnummer : 26.19.00429.1
Opnamedatum : maandag 1 juli 2019
Rapportagedatum : dinsdag 9 juli 2019



SEARCH IS NOW PART OF SGS, THE WORLD'S LEADING INSPECTION, VERIFICATION, TESTING AND CERTIFICATION COMPANY



SGS Search is als ingenieurs- en adviesbureau door RICS gereguleerd in Nederland. We voldoen aan de hoogste normen van onafhankelijkheid en integriteit als het gaat om technische en milieukundige adviezen.

Onderzoeksgegevens

Type onderzoek: NEN 2767 Condiëtmeting
Adres onderzoekslocatie: Kloosterweg 22 te Heerlen
Omschrijving onderzoekslocatie: Kantoorgebouw
Projectnummer: 26.19.00429.1
Opnamedatum: 01-07-2019
Weersomstandigheden: Zonnig

Opdrachtgever

Opdrachtgever: Time Equities Inc.
Contactpersoon: [redacted]
Postadres: Stationsplein 4d (5de verdieping)
Postcode en plaats: 2275 AZ Voorburg
Telefoonnummer: [redacted]

Opdrachtnemer

Opdrachtnemer: SGS Search Ingenieursbureau B.V.
Contactpersoon: [redacted]
Bezoekadres: Meerstraat 2
Postcode en plaats: 5473 AA Heeswijk
Telefoonnummer: 088 – 214 66 00
Website: www.sgssearch.nl
E-mail: bouwadvies@sgssearch.nl

Colofon rapportage

Adviseur: [redacted]
Gecontroleerd door: [redacted]
Document versie: 1.0
Rapportagedatum: vrijdag 5 juli 2019

SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Heeswijk (hoofdkantoor)

Meerstraat 2, Postbus 83
5473 ZH Heeswijk (N Br.)

Amsterdam

Patrolehemavenweg 8
1041 AC Amsterdam

Groningen

Stavangerweg 21-23
9723 JC Groningen

Spijkensisse

Malledijk 18
3208 LA Spijkensisse

Tel: +31 (0)88 214 66 00
ingenieursbureau@sgssearch.nl
www.sgssearch.nl

Transitiemanagement en -beheer

Staat u voor de opgave om een verbetering door te voeren in uw gebouw? Bijvoorbeeld bij een renovatie, een transformatie of bij nieuwe duurzaamheidseisen of -wensen? SGS Search ondersteunt u graag bij de technische uitvoer van zo'n verandertraject. Van advies tot volledig projectmanagement. Vaak vormen één of meer van onze diensten de basis. Ook een NEN 2767 conditiëtmeting kan een onderdeel zijn van transitiemanagement en -beheer.

Meer informatie: www.sgssearch.nl/transitiemanagement



INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Aanleiding en doel van het onderzoek	1
1.3. Opbouw van het rapport	1
1.4. Bijlagen behorende bij deze rapportage:	1
2. INTRODUCTIE	2
2.1. Uitgangspunten inspectie	2
2.2. Beperkingen van het onderzoek	3
2.3. Begrippen	3
2.4. Toelichting op de technische staat van onderhoud	4
2.5. Toelichting op de risico-inschatting van gebreken	4
3. OMSCHRIJVING	6
3.1. Gebouwgegevens	6
3.1.1. Terrein en omgeving	6
3.1.2. Hoofddraagconstructie en materiaalgebruik	7
3.1.3. Gebouwindeling	7
3.1.4. Installaties	10
4. CONCLUSIE	11
4.1. Algemene conclusie	11
4.2. Aanbevelingen	12
4.3. Fotoreportage	13

BIJLAGE I: ELEMENTENOVERZICHT

BIJLAGE II: INSPECTIERAPPORT/ BEVINDINGEN

BIJLAGE III: MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN



1. ALGEMEEN

1.1. Algemeen

In opdracht van Time Equities Inc. heeft SGS Search Ingenieursbureau B.V. een NEN 2767 conditiemeting uitgevoerd. Het betreft de inspectie van een kantoorgebouw gelegen aan de Kloosterweg 22 te Heerlen.

1.2. Aanleiding en doel van het onderzoek

Het doel van de inspectie is de opdrachtgever te informeren over:

- De bouw- en installatietechnische opbouw van het gebouw.
- De bouwkundige staat van het gebouw.
- De technische staat van de installaties.
- De eventuele gebreken en onvolkomenheden, kostenindicatie en aanbeveling voor herstel;
- Aanbevelingen ter verbetering van het onderhoudsniveau tot een onderhoudsniveau van ten minste conditie 3.
- De geraamde kosten voor achterstallig- en/ of groot vervangingsonderhoud binnen een termijn van 10 jaar.
- De totale instandhoudingskosten van de gebouwen, installaties en terreinvoorzieningen voor de lange termijn.
- De reguliere en eenmalige activiteiten met bijhorende kosten voor het eerstkomende jaar te laten zien, ter voorbereiding van de opdrachten tot uitvoering van het onderhoud.
- Hierin zijn kosten voor periodieke reinigingswerkzaamheden niet inbegrepen.
- Een kostenverdeling te geven naar verschillende financieringssoorten, elementengroepen, huurder/verhuurder en urgenties.

1.3. Opbouw van het rapport

Dit rapport beschrijft de bouwkundige en installatietechnische inspectie, uitgevoerd in uw opdracht. In *hoofdstuk 1* is de opdracht en de specifieke doelstelling omschreven. *Hoofdstuk 2* beschrijft de toegepaste inspectiemethodiek en uitgangspunten. *Hoofdstuk 3* bevat een inleiding met specifieke projectgegevens. De algehele conclusie en aanbevelingen staan beschreven in *hoofdstuk 4*. Het overzicht van de geïnspecteerde elementen, de bevindingen van de NEN 2767 inspectie en het kostenoverzicht (MJOP) zijn als bijlage toegevoegd aan de rapportage.

1.4. Bijlagen behorende bij deze rapportage:

De volgende bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met deze rapportage:

- Bijlage 1: Elementenoverzicht
- Bijlage 2: Inspectierapport NEN 2767
- Bijlage 3: Meerjaren onderhoudsplan



2. INTRODUCTIE

2.1. Uitgangspunten inspectie

De inspecteur heeft, op basis van de gegevens die door de opdrachtgever zijn aangeleverd, het gehele gebouw inclusief gebouw gebonden installaties aan een uitgebreide visuele inspectie onderworpen. Hierbij zijn de aangetroffen gebouwdelen, installaties en gebreken nauwkeurig geregistreerd.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd tijdens de uitvoering van dit onderzoek:

- Tijdens het onderzoek zijn geen destructieve handelingen verricht. Inspectie in ruimtes als spouwmuren, funderingen, schoorstenen e.d. is niet uitgevoerd. Technische installaties zijn uit veiligheidsoverwegingen niet ontmanteld.
- De onderhoudsactiviteiten zijn gecodeerd aan de hand van de NL-Sfb coderingsmethodiek. Deze internationale codering wordt veel gebruikt bij het opstellen van elementenbegrotingen voor (nieuw)bouwprojecten. Een voordeel hiervan is dat bij het in gebruik nemen van een (nieuw)project, de hoeveelheden en de kosten direct kunnen worden overgenomen in het meerjarenonderhoudsplan.
- Bij het vervangen van elementen is uitgegaan van het vervangen van complete systemen of kostenrelevante installatiedelen.
- De gehanteerde kostenkengetallen zijn gebaseerd op de ervaringen verkregen uit het actualiseren van andere meerjarenonderhoudsplannen, offertes, open begrotingen van recent uitgevoerde onderhoudsmaatregelen. De exacte bedragen zijn te verkrijgen door, wanneer het vervangingstijdstip nadert, meerdere concurrerende offertes op te vragen.
- De gehanteerde kosten zijn begroot en afgerond op gehele getallen (met een actueel prijspeil) en worden niet geïndexeerd maar aan de jaarlijks actuele situatie aangepast. Door de marktwerking van vraag en aanbod is het niet reëel een kostenstijging voor meerdere jaren te voorspellen. Een indexering zou een schijnnaauwkeurigheid suggereren die niet te onderbouwen is.
- De cycli van de onderhoudsactiviteiten zijn bepaald volgens NEN 2767. Indien deze in de NEN-norm ontbreken of onvolledig zijn is uitgegaan van de cycli in de SBR uitgave 'levensduur bouwproducten'.
- Een periodieke actualisatie van de onderhoudsplanning is nodig, omdat voor de lange termijn nooit een exacte voorspelling mogelijk is van hetgeen in die periode aan onderhoud moet plaatsvinden. Daarvoor is het onderhoudsgedrag van gebouwdelen te onvoorspelbaar. Ook de kenmerkende waarden voor onderhoudscycli en levensduur van de bouwkundige elementen en installaties zijn onmogelijk exact te bepalen. In werkelijkheid zal de levensduur van de elementen langer of korter kunnen zijn. Dit is afhankelijk van het ontwerp en de uitvoering tijdens de nieuwbouw, maar ook van de locatie, gebruiksintensiteit en de kwaliteit van het uit te voeren preventief onderhoud.
- Daarnaast zijn organisaties ook constant in beweging, waardoor elementen vervallen of nieuw worden aangeschaft.
- Het afstemmen van het jaar van uitvoering met de dan beschikbare financiële middelen heeft niet plaatsgevonden. Daarom is met een clustering van onderhoudswerkzaamheden in een specifiek jaar, ook nog geen rekening gehouden.
- Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw en directiekosten.

SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft de werkzaamheden met de nodige zorg en vakmanschap uitgevoerd. Het bereikte resultaat is echter niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning, maar ook van factoren die buiten de invloedsfeer van SGS Search Ingenieursbureau B.V. liggen. SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft derhalve door het aangaan van de overeenkomst een inspanningsverplichting op zich genomen en in geen geval een resultaatsverplichting.



Door de opdrachtgever zijn de volgende stukken beschikbaar gesteld:

Beschikbare documentatie

Relevante documentatie, inclusief:

- Kadastrale gegevens
- Gebouw belastingen
- Tekeningen
- NEN2580 rapportage
- Energie label
- Legionella rapportages
- Logboeken
- Inspectie-onderhoudsrapporten
- Huurcontract

Plattegronden aanwezig tijdens inspectie:

- Ja

2.2. Beperkingen van het onderzoek

Tijdens de inspectie zijn de volgende onderdelen buiten beschouwing gelaten:

- Huurderinstallaties
- Procesinstallaties

2.3. Begrippen

Code:	Betreft de NL-Sfb codering van het betreffende element.
Conditie:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige of installatietechnische staat weer en is in paragraaf 2.4 verder onderbouwd.
Cyclus:	Dit geeft aan om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden.
CVO:	Conditie voor onderhoud.
Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/ bevinding.
Handeling/ activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/ eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Locatie:	De plaats waar het element zich bevindt.
Prijs per eenheid:	De gehanteerde eenheidsprijs.
Startjaar:	Het moment wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid. Of, de (totaal)kosten van de handeling in het betreffende jaar.

2.4. Toelichting op de technische staat van onderhoud

Ten behoeve van de beoordeling van de aangetroffen gebouwdelen en installaties wordt per element een bouwtechnische staat toegekend. Afhankelijk van de leeftijd van het element, aangetroffen gebreken, de omvang van het gebrek en de urgentie tot herstel varieert de beoordeling per element van zeer slecht tot uitstekend.

Waardering	Omschrijving
Uitstekend	Het onderdeel verkeert in nieuwstaat.
Goed	Het element vertoont geen gebreken en/of verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Het verouderingsproces van het onderdeel is op gang gekomen. Incidenteel kan gedeeltelijk functieverval van het element optreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element in zijn greep. Functieverval komt plaatselijk voor en/of is reeds voorgekomen.
Slecht	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur van het element is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
Zeer slecht	Het einde van de technische levensduur van het element is bereikt. De functie vervulling van het element is niet meer gewaarborgd.
Overig	Nader onderzoek nodig.
	Niet te inspecteren.

Toelichting op de risico-inschatting van gebreken

Bij toepassing van de conditiemeting worden naast de kenmerken van gebreken ook organisatie specifieke risico's van gebreken geschat. Hiermee worden de mogelijke gevolgen van het eventueel niet oplossen van het gebrek aangegeven. Samen met de conditiescore vormen de risico's de basis voor de formulering van gewenste onderhoudsniveaus.

Het is meestal niet nodig alle gebreken op korte termijn aan te pakken en onderhoudsactiviteiten uit te voeren. Naast de gebreken resulterend in een conditiescore behoren per gebrek de risico's (effecten) van het eventueel niet oplossen van het gebrek te worden vastgelegd. Deze risico's vormen dus een graadmeter voor het effect van het niet oplossen van een gebrek.

De risico's die voor een organisatie van belang zijn, zullen beleidsmatig moeten worden vastgesteld. Onderstaand een voorbeeld van een standaard risico's-prioriteiten matrix.

Risico/prioriteit	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid & Gezondheid									
Cultuur historische waarde									
Gebruik en bedrijfsproces									
Functionaliteit & Kosten									
Toename klachtenonderhoud									
Esthetica & Techniek									

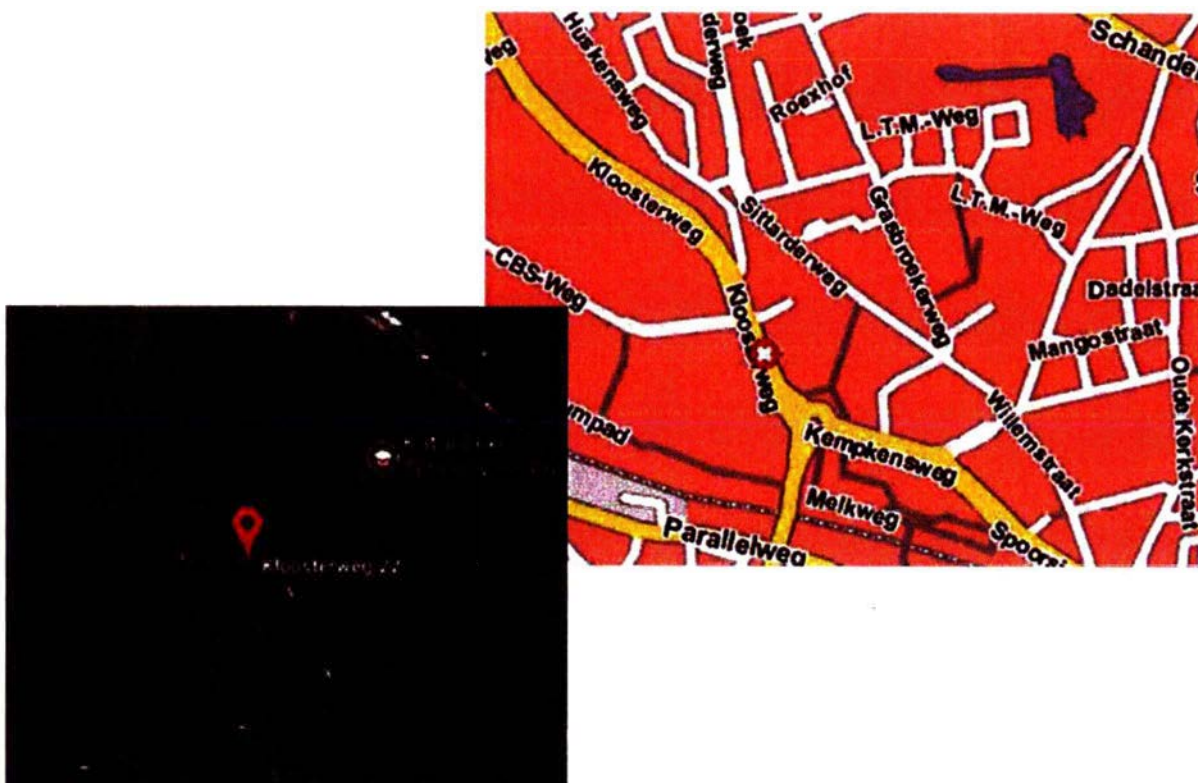
Risico	Omschrijving
Veiligheid & gezondheid	Dit risico betreft situaties die risico's op lichamelijk letsel inhouden voor gebouwgebruikers, bezoekers, passanten, bouwinspecteurs, glazenwassers, monteurs, etc.
Cultuur historische waarde	Dit risico betreft situaties waarbij bouwdelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek niet op korte termijn wordt verholpen.
Gebruik en bedrijfsproces	Dit risico richt zich op de gebreken die het gebruik van het gebouw, ruimten of installaties beïnvloeden, en het effect daarvan op het bedrijfsproces. Indien dit proces wordt verstoord, brengt dit kosten met zich mee.
Functionaliteit & kosten	Dit risico betreft de meerkosten die kunnen ontstaan indien een gebrek niet op de korte termijn wordt verholpen. Het betreft hierbij een toename van de kosten aan het bouw- of installatiedeel zelf of aan de onderliggende constructie. Kosten aan de inventaris en meubilair blijven buiten beschouwing.
Toename klachtenonderhoud	Dit risico betreft de toename van reparaties op grond van klachten van gebouwgebruikers.
Esthetica & techniek	Dit risico betreft situaties waarbij knelpunten bestaan ten aanzien van de esthetica, het aanzien, het beleven ten gevolge van gebreken zoals verkleuring, vergeling, vervuiling, bekladding van bouw- of installatiedelen. Het gaat dan om punten die ergernis kunnen oproepen en/of afbreuk doen aan het imago.

3. OMSCHRIJVING

3.1. Gebouwgegevens

- Naam gebouw: Kantoor Belastingdienst Heerlen
- Adres: Kloosterweg 22 te Heerlen
- Gebouwtype: Kantoorgebouw
- Aantal bouwlagen: 8 (incl. kelder)
- Bruto vloeroppervlak: 10.858,71 m²
- Verhuurbaar vloeroppervlak: 9.248,82 m²
- Bouwjaar: 1996
- Renovatiejaar: Gedeeltelijk uitgevoerd in 2013

3.1.1. Terrein en omgeving



Locatie & Toegankelijkheid

Gelegen in het centrum van Heerlen, op slechts 15 minuten rijden van Aken (Duitsland) en 20 minuten van Maastricht en Sittard.

Kantoren, basisscholen, dierenarts, een supermarkt, winkels en woningen liggen in de buurt. Het gebouw ligt dicht bij een treinstation en bushaltes liggen op 400 meter lopen.

Met de auto is het bereikbaar vanaf de snelweg E314, A79 gevolgd door N281. Het gebouw ligt in het centrum van Heerlen en is niet zichtbaar vanaf de snelweg.

3.1.2. Hoofddraagconstructie en materiaalgebruik

De hoofddraagconstructie en het materiaalgebruik zijn in hoofdlijnen als volgt te omschrijven:

- De draagconstructie van het gebouw en de vloeren zijn uitgevoerd in beton. Hoewel we de constructietekeningen niet hebben, denken we dat de vloerbelastingen acceptabel zijn en voldoen aan de Nederlandse bouwnormen.
- De buitengevel is uitgevoerd in metselwerk.
- De ramen en kozijnen zijn uitgevoerd in aluminium met isolatieglas.
- Het dak van het gebouw is opgebouwd uit cellenbetonplaten met isolatie (type onbekend) bedekt met een gemodificeerde bitumineuze dakbedekking (APP) met een ballastlaag van grind.

3.1.3. Gebouwindeling

Het gebouw is een rechthoekig kantoorgebouw verdeeld in drie afzonderlijke kantoorruimten per verdieping. Elk kantoorgebied is verbonden met een kern. Er zijn twee kernen per verdieping. De kern bestaat uit een open trappenhuis, twee liften, toiletten en technische ruimtes (schachten). Het gebouw is zo geconfigureerd dat het gebouw apart kan worden gehuurd en de meting eenvoudig kan worden onderverdeeld.

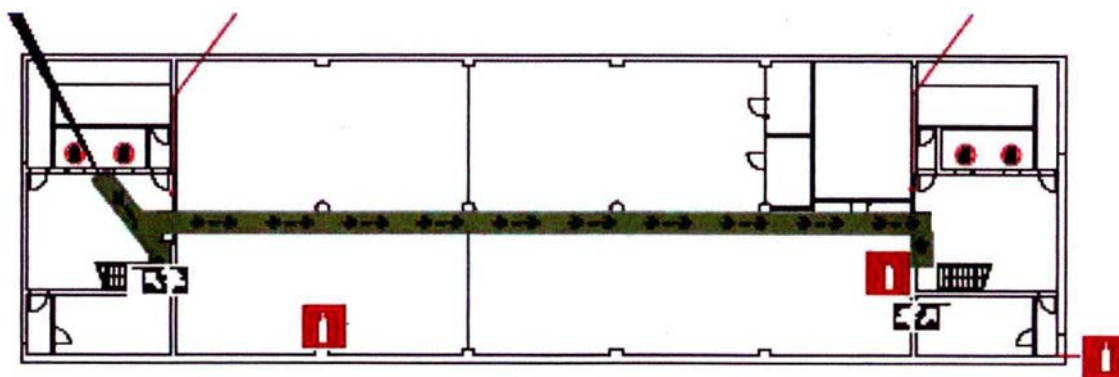
De hoogte van de kantoorverdiepingen is ongeveer 3.50m. De hoogte van de vloer tot de verlaagde plafonds in de kantoren en gangen is 2.70m. De gang op de zesde verdieping verbonden met het technische gedeelte is lager.

De onderste verdieping (niveau -1) is voornamelijk gebruikt voor opslagdoeleinden en heeft waarschijnlijk een grotere vloercapaciteit. De bovenste verdieping wordt gebruikt voor restaurant-, kantoor- en vergaderruimtes.

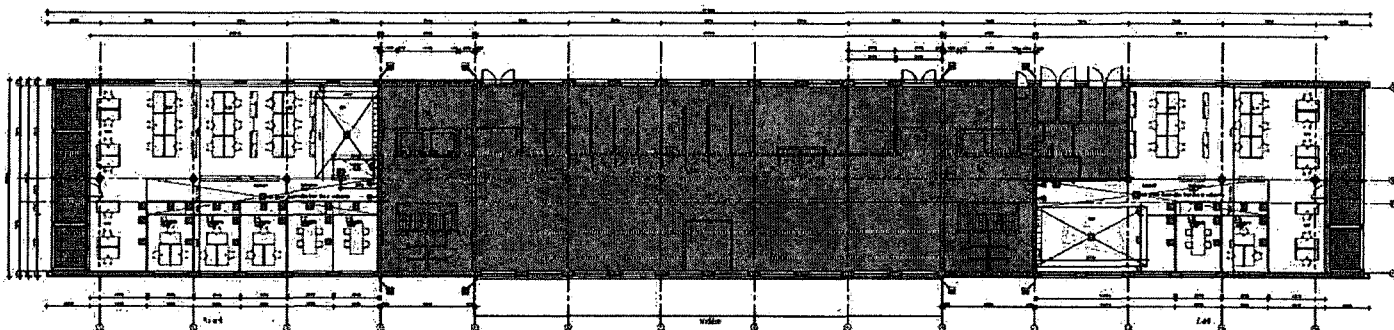
De derde verdieping is recent (2013) gemoderniseerd door huurder met nieuwe lay-out en LED-armaturen.

Plattegronden:

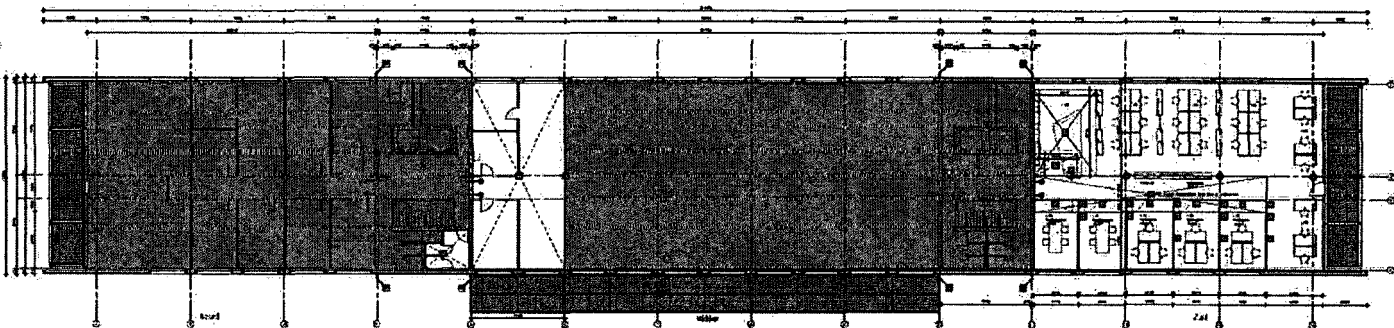
Bouwlaag -1 (Kelder): opslagruimte



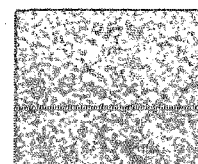
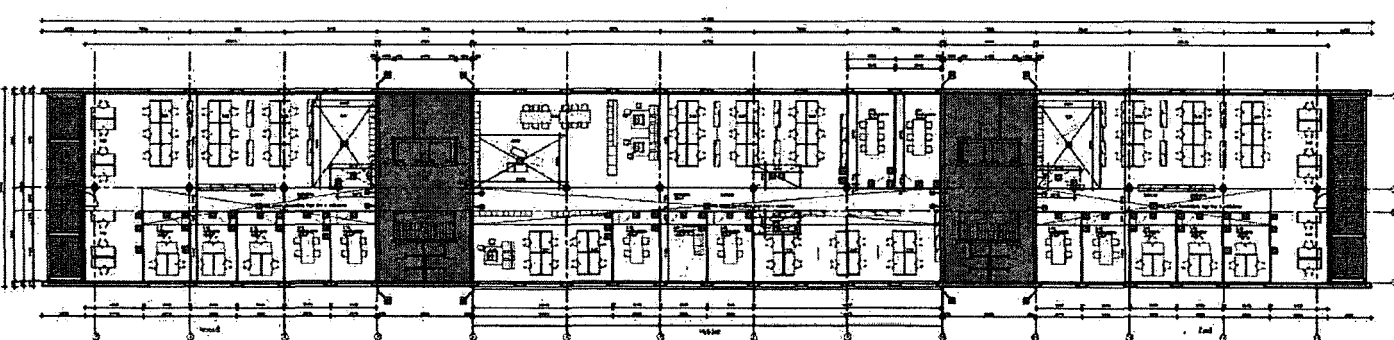
Bouwlaag 0 (Begane grond): Receptie en kantoren



Bouwlaag 1 (1^e verdieping): kantoren

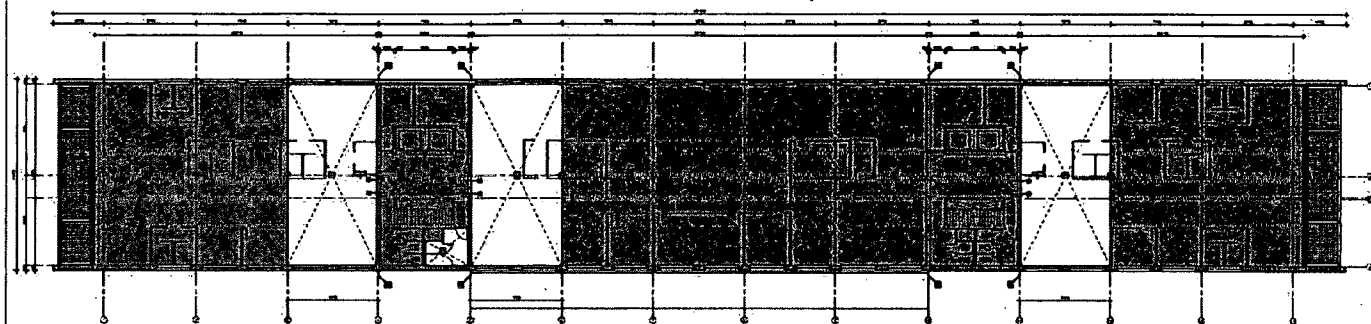


Bouwlaag 2 (2^e verdieping): kantoren

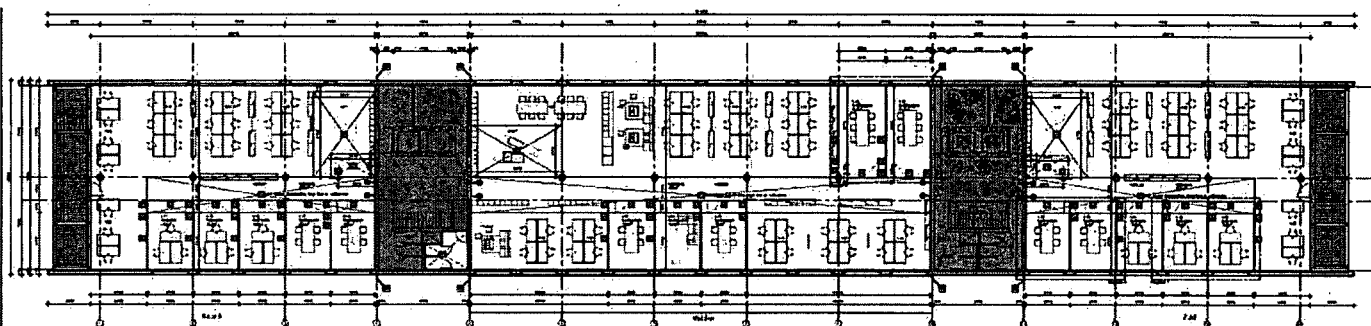


Indiëmeting
19.00429.1
Opdrachtgever: Time Equities Inc.

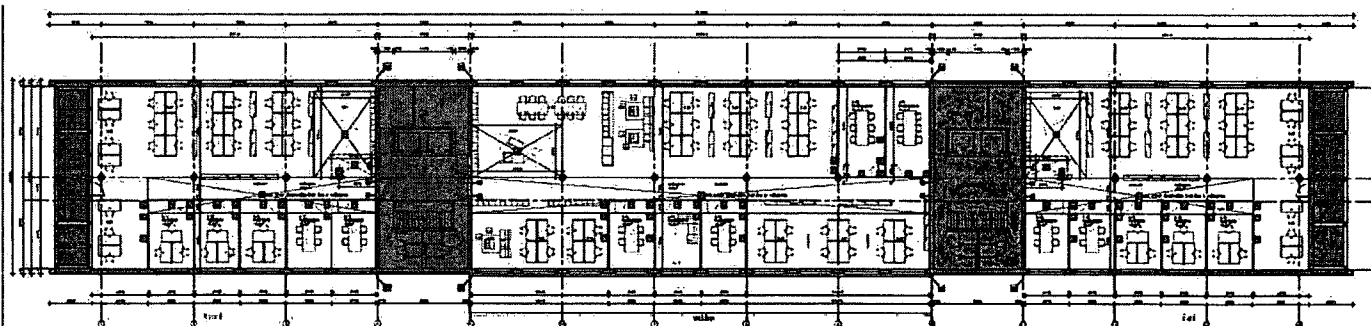
Bouwlaag 3 (3e verdieping): kantoren



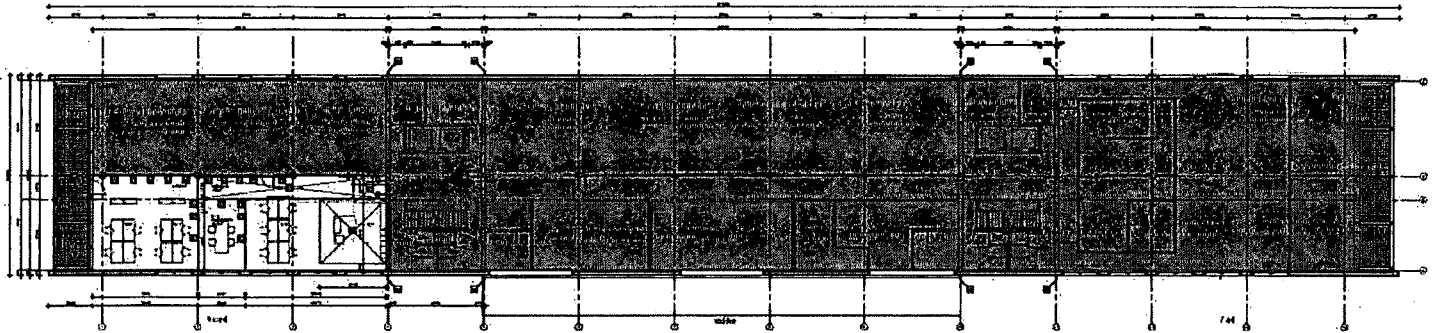
Bouwlaag 4 (4e verdieping): kantoren



Bouwlaag 5 (5e verdieping): kantoren



Bouwlaag 6 (6e verdieping): kantoren, technische ruimte en restaurant



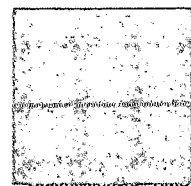
3.1.4. Installaties

Het kantoorgedeelte van het complex is voorzien van een mechanische ventilatie (MV) systeem inclusief centrale verwarming (CV) en afzuigsysteem. Voor de ventilatie van het gebouw zijn er verschillende airconditioning units aanwezig.

De kantoren worden verwarmd middels twee gasgestookte hoog rendement centrale verwarmingsketels, welke in de technische ruimte op de zesde verdieping zijn geplaatst. De totale capaciteit van de ketels is 465 kW. Verwarming wordt verzorgd door traditionele paneelradiatoren met thermostatische kranen. Bij de entreehal is vloerverwarming aanwezig.

De koeling van het gebouw wordt verzorgd door de Carrier koelinstallaties welke in het jaar 2012 zijn aangebracht. De in totaal 5 luchtbehandelingskasten van het merk GEA Happel zorgen voor de luchtbehandeling in de vergaderruimte op de 8^e etage, bedrijfskantine en de trappenhuizen.

De hydrofoorinstallatie van het merk DAB uit 2013 zorgt voor voldoende waterdruk in het gebouw.



4. CONCLUSIE

4.1. Algemene conclusie

Het gebouw is aan een grondige visuele inspectie onderworpen waarna alle geconstateerde gebreken conform de NEN 2767 inspectiemethodiek in een conditierapportage zijn verwerkt.

Over het algemeen kan gesteld worden dat het gebouw en de gebouwgebonden installaties in een redelijke staat van onderhoud verkeren. Onderstaand een beknopte omschrijving van de staat van onderhoud per gebouwonderdeel. Afwijkende zaken zijn in de bijlagen nader omschreven en met foto's in beeld gebracht.

In het algemeen verkeert het gebouw in een redelijke technische conditie.

De bitumineuze dakbedekking en de dakranden zijn op middellange termijn aan het eind van de technische levensduur en dient, samen met de ballast laag van grind, te worden overlaagd. Het is aan te bevelen om capaciteit van de hemelwater-nood overstort tijdens de dakwerkzaamheden uit te breiden. Het is aan te bevelen om een dak Risico-Inventarisatie & Evaluatie uit te laten voeren.

In het metselwerk aan de achtergevel is op de eerste verdieping scheurvorming aangetroffen wat nader door een constructeur onderzocht dient te worden. Er zijn tijdens de inspectie verder geen gebreken aan de constructie en vloeren van het gebouw waargenomen. De kitvoegen in de buitengevels zijn sterk verouderd en poreus waardoor vervanging op korte termijn wordt aanbevolen.

De aluminium kozijnen, ramen en deuren zijn plaatselijk licht vervuild maar technisch in een redelijke conditie.

Het Interieur in het gebouw is in een redelijke conditie en wordt in het algemeen goed onderhouden door de huurder. Er dient rekening te worden gehouden met vervanging van het sanitair en tegelwerk in de toiletgroepen op lange termijn.

De brandmeldcentrale en de brandblusmiddelen worden goed onderhouden en getest. In de technische ruimte op de begane grond moeten vier gaten in de muur worden afgedicht met een brandwerende kit.

De 2 Pyronox verwarmingsketels uit 1996 dienen op korte termijn te worden gereviseerd.

De 2 Carrier koelmachine zijn in 2012 vervangen. De installatie wordt goed onderhouden en logboeken zijn aanwezig op locatie. Wij adviseren om de ribben van de grote koelmachine bij de eerstvolgende onderhoudsbeurt te reinigen.

Op basis van het bouwjaar van de luchtbehandelingskasten (merk Gea Happel) dienen deze op korte termijn te worden gereviseerd. De afzuig ventilatoren voor de keuken, restaurant en de sanitaire voorzieningen zijn bijna aan het eind van de technische levensduur en dienen op middellange termijn te worden vervangen.

Er is geen NEN3140 rapportage in de dataroom en op locatie aanwezig. We adviseren dit op korte termijn uit te laten voeren en daarna de eventueel geconstateerde gebreken te laten repareren.

Er is op locatie en in de dataroom geen informatie over klimaatregeling aanwezig. Merk en leeftijd van de installatie is onbekend. Het is aannemelijk dat deze gelijktijdig met de revisie van de luchtbehandelingskasten vervangen dient te worden.

Tijdens de inspectie werden er diverse revisie-werkzaamheden aan de 4 liftinstallaties uitgevoerd.

Onduidelijk is, welke onderdelen van de liftinstallatie worden vervangen/gereviseerd. Het interieur van de liftcabine is verouderd en dient op korte termijn te worden gemoderniseerd.

Het gebouw is voorzien van een energielabel C (EI 1,22), geldig tot 18 januari 2021.

4.2. Aanbevelingen

Op basis van de aangetroffen gebreken, adviseren wij u de voorgestelde werkzaamheden en/of aanvullende onderzoeken binnen de (zeer) korte termijn uit te laten voeren.

- Het kitwerk in de dilatatievoegen in het gevelmetselwerk en het kitwerk bij de betonnen raamdorpels zijn sterk verouderd en poreus geworden. Advies om de kitvoegen te vervangen.
- Vervangen van de kitvoegen tussen de betonnen trap en het straatwerk langs de achtergevel.
- De scheurvorming in het metselwerk aan de achtergevel op de eerste verdieping dient door een constructeur te worden onderzocht en hersteld.
- Reinigen van de 2 lichtstraten op het dak.
- Laten opstellen van een dak Risico-Inventarisatie & Evaluatierapportage.
- Diverse grijze plinten in de gevels op de begane grond hebben lichte scheurvorming en dienen te worden gerepareerd of te worden vervangen.
- Reinigen van de staalconstructie in de zijgevels.
- Het verwijderen van de graffiti en aanbrengen van een anti-graffiti laag op het metselwerk tot ongeveer 3m hoogte.
- Het schilderwerk van het houten frame rond de afzuig-ventilatoren op het dak is in een matige conditie en dient te worden geschilderd.
- We adviseren om de logistieke entree op de begane grond net als het andere raamwerk te versterken om (meer) schade te voorkomen.
- In de technische ruimte voor de hydrofoorinstallatie op de begane grond bevinden zich vier gaten in de muur die moeten worden geïsoleerd met brandwerend materiaal.
- De 2 Pyronox verwarmingsketels uit 1996 dienen op korte termijn te worden gereviseerd en nazien of de brandstofleiding naar de verwarmingsketels is vervangen.
- Er is geen NEN3140 rapportage op locatie en in de dataroom aanwezig. Wij adviseren om dit op korte termijn te laten opstellen en de eventueel aanwezige gebreken te herstellen.

Disclaimer

Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings- en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden.

Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervaardigd in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortkomend uit de handelsdocumenten. Vermenigvuldiging of publicatie van dit document mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS gebeuren. Het aanbrengen van aanpassingen en/of toevoegingen aan dit document is exclusief voorbehouden aan SGS. Elke niet door SGS toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden.

Ondanks de zorgvuldigheid die betracht wordt, is SGS niet aansprakelijk voor schade, welke dan ook, als gevolg van onjuistheden in of problemen veroorzaakt door, (elektronische) communicatie.

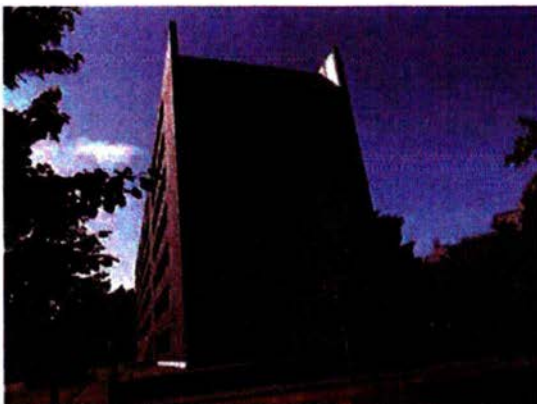
Dit document bevat vertrouwelijke informatie. Indien u als niet geadresseerde dit rapport ontvangt, wordt u verzocht de afzender hier direct omtrent te informeren en het document te vernietigen.

4.3. Fotoreportage

SECTIE: GEVELS



1. Voorgevel



2. Zijgevel rechts



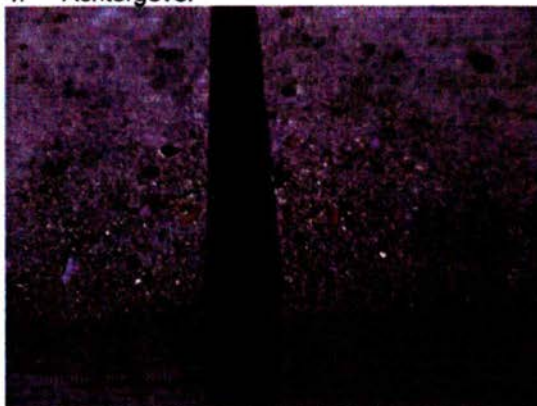
3. Zijgevel links



4. Achtergevel



5. Poreuze (dilatatie) kitvoeg



6. Poreuze kitvoeg naast raamorpels



7. Scheurvorming metselwerk achtergevel



8. Graffiti



9. Licht vervuilde raamdorpels



10. Vervuilde wand zijgevels



11. Vervuild stalen constructie



12.

SECTIE: DAKEN



13. Dak overzicht



14.



15.



16. Dakranden



17. Dakrand met bliksemgeleiding



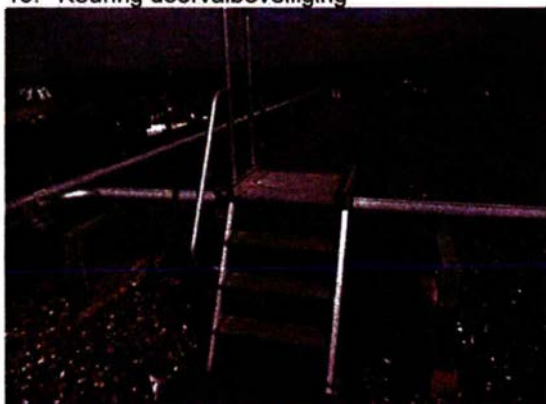
18. Lichtstraat



19. Keuring doorvalbeveiliging



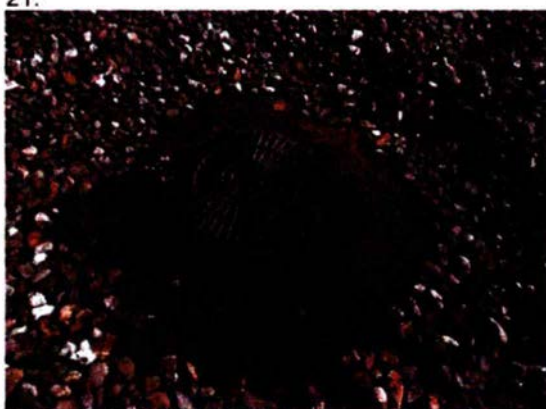
20. Dak toetreding



21.



22.



23. Inpandig regenwater afvoer (Pluvia)



24. Afgekeurde gevelliftinstallatie

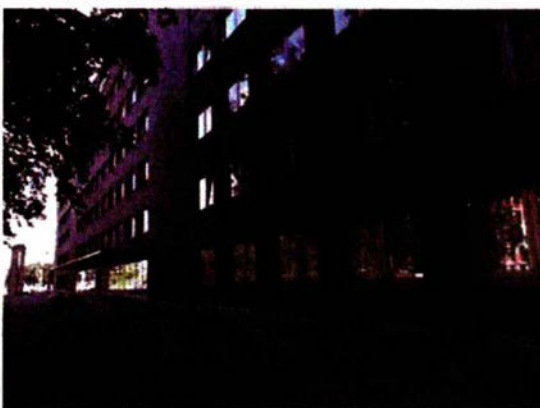


Indiëmeting
3.19.00429.1
Equities Inc.

SECTIE: WANDOPENINGEN



25. Hoofdentree



26. Aluminium kozijnen



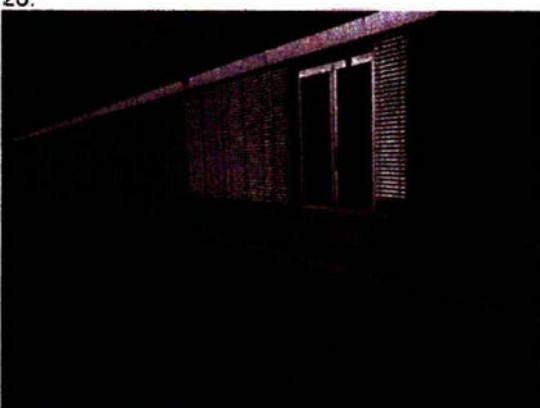
27.



28.



29. Vervuiling op kozijnen zijgevel



30. Aluminium lamellen zonwering



31. Leveranciersentree



32. (Nood)uitgang



33. Metalen luifel voorgevel



34. Transformatruimte



35. Matig schilderwerk op transformatordeuren



36. Entree fietsenberging



SECTIE: INSTALLATIES



37. Koelmachine



38. Vervuilde koelribben



39. Koelmachine



40. Luchtbehandelingskast kantoren links



41. Luchtbehandelingskast kantoren rechts



42. Kanaal luchtbehandelingskast



43. Verwarmingsketels



44. Hoofd elektraverdeler



45. Liftbesturingsinstallatie



46. Liftinstallatie



47. Hydrofoorinstallatie



48. Electrische boiler 120 liter

SECTIE: BRANDVEILIGHEID



49. Brandmeldcentrale



50. Brandslanghaspel



51. Droge blusleiding



52. Rookmelder



53. Handblusser



54. Nooduitgang



55. Handmelder



56. Noodverlichting



57. Brandklep



58. Brandwerende wandafwerking

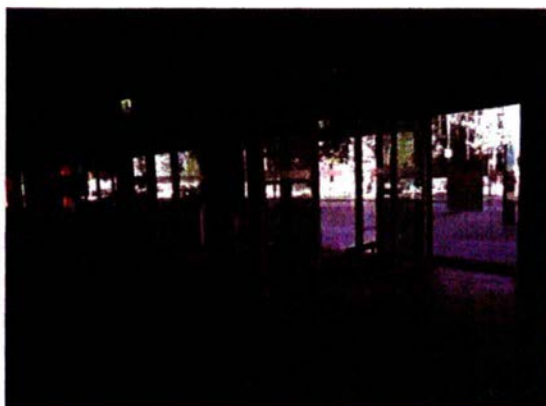


59.



60. Gaten is brandwerende wand

SECTIE: INTERIEUR



61. Hoofdentree



62. Balie/receptie



63. Ontvangsthal



64. Gespreksskamers



65. Entreehal



66.



67. Trappenhuis



68. (Nood) trappenhuis



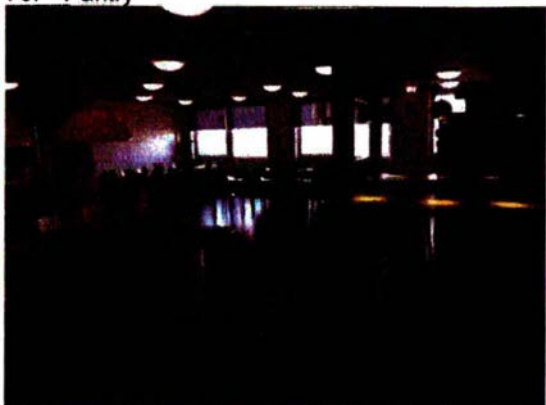
69.



70. Pantry



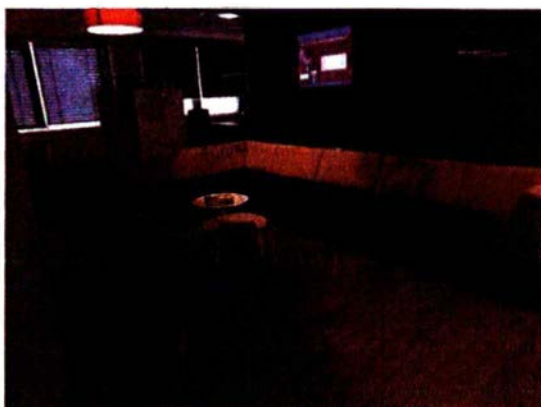
71. Bedrijfskantine



72.



73. Bedrijfskeuken



74. Zithoek



75. PVC vloer in kelder



76. Kelder



77.



78. Mindervalide toilet

SECTIE: TERREIN



79. Entree parkeerterrein



80. Slagboominstallatie



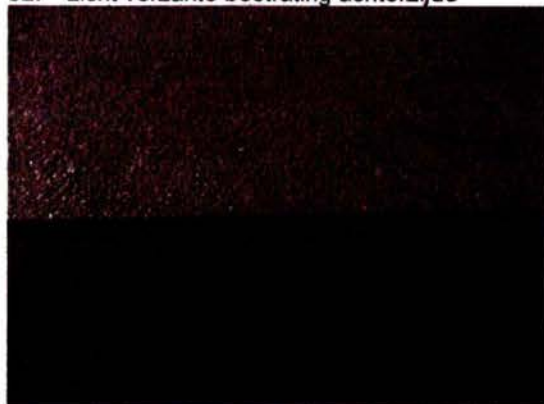
81. Parkeerterrein achterzijde



82. Licht verzakte bestrating achterzijde



83.



84. Loslatende kitvoeg tussen trap en bestrating





85. Terreinverlichting



86. Vervuilde armatuur terreinverlichting



87. Bestrating voorzijde



88.



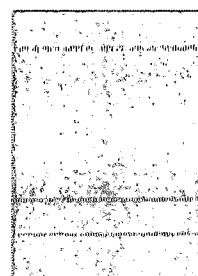
89. Trap zijgevel



90. Fietsenberging



BIJLAGE I: ELEMENTENOVERZICHT



Elementenoverzicht

26.19.00429.1 • Kantorencomplex

Kloosterweg 22
6412 CN Heerlen

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren



26.19.00429.1 • Kantorencomplex
Kloosterweg 22 • Heerlen

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
16	Funderingsconstructies			
1610	Fundering beton		1,00 pst	2
21	Buitenwanden			
2110	Gevelconstructie metselwerk		2906,00 m2	4
2110	Dilatatie kitvoeg gevels/kozijnen		1120,00 m1	4
2114	Vliesgevel		613,00 m2	3
2121	Gevelconstructie beton (zijwangen vliesgevels)		226,80 m2	3
2121	Gevelconstructie beton (betonplint)		101,00 m2	3
22	Binnenwanden			
2200 00	Binnenwanden algemeen		1,00 pst.	3
2221	Betonwanden kaal		1,00 m2	3
23	Vloeren			
2321	Betonvloer onafgewerkt (kelder)		490,00 m2	2
2323	Galerijconstructie staal (tpv vliesgevel)		525,50 m2	3
24	Trappen en hellingen			
2410	Buitentrap beton (terrein)		1,00 pst	3
2410 00	Trappen, algemeen (verzamelniveau)		1,00 pst.	1
28	Hoofddraagconstructies			
2810 00	Hoofddraagconstructies kolommen en liggers, algemeen (verzamelniveau)		1,00 pst.	2
31	Buitenwandopeningen			
3110 30	Beglazing		1221,30 m²	3
3120	Kozijn buiten aluminium		1357,00 m2	1
3120	Zonwering jaloezieën		374,00 st	2
3130	Automatische schuifdeur hoofdentree		2,00 st	2
3130	Automatische dubbele schuifdeur fietsenberging		1,00 st	3
32	Binnenwandopeningen			
3210 20	Hang- en sluitwerk binnenkozijnen		1,00 pst	3
3231 06	Aluminium deuren		1,00 st.	3
34	Balustrades en leuningen			
3400 00	Balustrades en leuningen algemeen (dak)		29,00 m1	4

26.19.00429.1 • Kantorencomplex Kloosterweg 22 • Heerlen

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
37	Dakopeningen			
3721	Lichtstraat kunststof dubb.w.		1,00 pst	3
41	Buitenwandafwerkingen			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol		2906,00 m2	1
43	Vloerafwerkingen			
4320 00	Vloerafwerkingen algemeen (trappenhuizen)		996,80 m²	1
4320 00	Vloerafwerkingen algemeen (kantoorgedeelte)		7511,00 m²	1
4320 00	Vloerafwerkingen algemeen (ontvangsthal)		507,50 m²	1
45	Plafondafwerkingen			
4512	Systeemplafond		1,00 m2	3
46	Schilderwerk			
4620 00	Schilderwerk binnen algemeen		1,00 pst	3
4621	Buitenschilderwerk diversen hout dekkend fietsenberging		1,00 pst	4
4621	Buitenschilderwerk deur aluminium		1,00 st	3
4645	Binnen plafond beton (kelder)		490,00 m2	3
47	Dakafwerkingen			
4710 99	Dakopbouw (tpv lift)		2,00 pst.	1
4711	Dakbedekking bitumen en ballastlaag		1539,00 m2	4
4711	Dakrandafwerking aluminium trim (vliesgevel)		29,00 m1	2
4711 10	Dakrandafwerking bitumen		220,00 m1	4
4712 05	Dakbedekking staal (fietsenberging)		210,00 m²	3
51	Warmteopwekking			
5121 12	CV-ketel 130-600KW		2,00 st.	3
52	Afvoeren			
5211 10	Hemelwaterafvoer, in het gebouw (intern pluvia)		1,00 pst	1
5212 09	Hemelwaterafvoer kunststof (fietsenberging)		10,50 m1	3
53	Water			
5314	Hydrofoor		1,00 st	2
5321	Boiler elektr. 80-250 liter		1,00 st	3
55	Koudeopwekking			
5512 00	Splitsystemen (multisplit kelder)		1,00 st	3

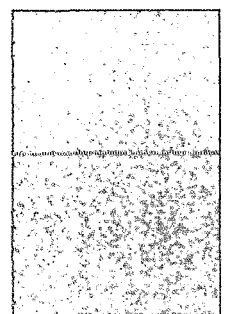
**26.19.00429.1 • Kantorencomplex
Kloosterweg 22 • Heerlen**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
5521 10	Koelmachine (WO334/002929)		1,00 st.	2
5521 10	Koelmachine (30RBS-060-0379-PE)		1,00 st.	3
56	Warmtedistributie			
5611 10	Radiatoren		1,00 pst	3
57	Luchtbehandeling			
5721	Dakventilator algemeen		1,00 pst	4
5741	Ventilatiekanaal aluminium		1,00 st	2
5771	Luchtbehandelingskast toevoer KVB 2,8 - 5,6 m3/s		1,00 st	3
58	Regeling klimaat en sanitair			
5800 00	Regeling klimaat en sanitair; algemeen		1,00 pst.	3
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen			
6111	Aardlekschakelaar inclusief groepenkast		1,00 st	3
6111	Groepenkast		1,00 st	3
6132 30	Brandwerende doorvoeren		1,00 pst.	3
6171	Bliksembeveiligingsinstallatie		1,00 pst	3
63	Verlichting			
6310 00	Verlichting (standaard)		1,00 pst.	2
6311	Elektra bedrading (incl. kabelgoot)		1,00 pst	3
6350 10	Noodverlichting (centraal)		1,00 pst	3
6350 20	Vluchtwegaanduiding (centraal)		1,00 pst	3
65	Beveiliging			
6511	Brandmeldinstallatie paneel		1,00 st	2
6511	Brandmeldinstallatie rookmelder		1,00 st	3
6511	Brandmeldinstallatie handmelder		1,00 st	2
6513	Droge blusleiding		1,00 pst	3
6513 01	Brandslanghaspels		32,00 st.	3
6513 02	Brandblussers (schuim 6L)		9,00 st.	2
66	Transport			
6610 00	Transport; liften, algemeen (verzamelniveau)		2,00 pst.	3
6611	Personenlift (Elektrische lift)		1,00 st	3

**26.19.00429.1 • Kantorencomplex
Kloosterweg 22 • Heerlen**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
67	Gebouwbeheersvoorzieningen			
6710	Valbeveiliging algemeen		1,00 pst	4
72	Vaste gebruikersvoorzieningen			
7211 10	(ontvangst)balie		1,00 st.	2
74	Vaste sanitairvoorzieningen			
7411	Sanitaire inrichting oud		1,00 st	3
75	Vaste onderhoudsvoorzieningen			
7513	Gevelonderhoudsvoorz. algemeen		1,00 st	6
90	Terrein			
9034	Toegang poort/slagboom algemeen		1,00 st	3
9041	Betonklinkers (parkeerterrein)		7004,00 m2	3
9041	Terreinverharding betontegels (voorzijde)		840,00 m2	1
9042	Groenvoorziening		1,00 pst	1
9063	Gevelarmaturen		1,00 pst	3

BIJLAGE II: INSPECTIERAPPORT/ BEVINDINGEN



Bevindingen NEN 2767**26.19.00429.1 • Kantorencomplex****Kloosterweg 22
6412 CN Heerlen****Toelichting:**

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 5-7-2019



10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.29

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

Bijlage 7

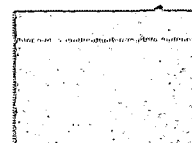
~~Overzicht van voorzieningen door en voor rekening van verhuurder~~

Bijlage 8

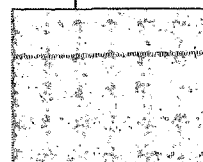
Demarcatielijst

Bijlage 8 Demarcatielijst

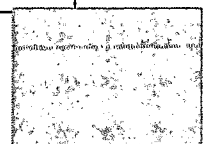
		kosten categorie 1A.	kosten categorie 1B.			Kostencategorie 1C* "bij"
Nr.	Groep	Vernhuurder(-zaken) Verantwoordelijkheid en uitvoering zijn voor verhuurder. Verantwoordelijkheid voor de kosten wordt in de kolommen hieronder aangegeven (1A en 1B).	Kosten zijn voor verhuurder en daarmee onderdeel van de huur (fixe)	Kosten zijn voor huurder, verzekering d.m.v. Servicekosten	Huurder(-zaken) Verantwoordelijkheid, uitvoering en kosten zijn voor RvB (Ja/nee).	Verantwoordelijkheid en uitvoering door RvB naar verhuurder (Ja/nee). Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd door de verhuurder kunnen de kosten worden verrekend d.m.v. de servicekosten.
1	N	Algemeen onderhoud / herstel als gevolg van slijtage of veroudering.	X		Algemeen Klein onderhoud / herstel als gevolg van beschadigingen, vernielingen, ondeskundigheid en/of onjuist gebruik door huurder/gebruiker	ja nee
2	N	Abonnementen serviceabonnementen voor technische installaties (zie ook: "Gebouwinstallaties")	X		Abonnement eventueel voor Klein onderhoud	ja nee
3	N	Alvoer onderhoud, herstel en vervanging van dakafvoeren en goeten	X		Alvoer Klein onderhoud aan afvoeren van wastafels, goetstenen, douches etc. Indirect eventuele kettingen en afvoerpluggen	ja nee
4	N	Bad / receptie onderhoud, herstel en vervanging indien het tot het gehuurde behoort	X		Bad / receptie mits door huurder aangebracht onderhoud, herstel en vervanging	ja nee
5	N	Bedrijfsinstallaties		X	Bedrijfsinstallaties onderhoud, herstel, vervanging en keuring van klimaattechnische, elektrotechnische, transporttechnische of bouwtechnische installaties die bestemd zijn voor het functioneren van het bedrijf van de feitelijk gebruiker en niet worden aangemerkt als gebouwinstallaties	ja nee
6	N	Behang	X		Behang het gehele binnenschuifwerk, behang-en smeermat van binnenmuren en plafonds	ja nee
7	N	Bel onderhoud, herstel en vervanging van bel en belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik	X		Bel Klein onderhoud en herstel van eigen bel	ja nee
8	N	Bestrating onderhoud, herstel en vervanging van gemeenschappelijke bestrating	X		Bestrating Klein onderhoud van niet-gemeenschappelijke bestrating en paden Herstel indien schade door gebruik door huurder is veroorzaakt	ja nee
9	N	Brandmeld-en (geluid) ontluimings-installatie onderhoud, herstel, vervanging en keuring	X		Brandmeld-en (geluid) ontluimings-installatie	n.v.t. nee
10	N	Brandslanghaspels en wettelijke verplichte brandblusapparaten onderhoud, herstel, vervanging en keuring	X		Brandslanghaspels en wettelijke verplichte brandblusapparaten	n.v.t. nee
11	N	Brievenbus in portiek / gemeenschappelijke ruimten	X		Brievenbus in eigen voordeur	ja nee
12	N	Buizenstrappen en buizenbeton onderhoud, herstel en vervanging	X		Buizenstrappen en buizenbeton	n.v.t. nee
13	N	Buizenverlichting onderhoud, herstel en vervanging	X		Buizenverlichting vervanging van lampen	ja nee
14	N	Centrale verwarming onderhoud, ophoofden storingen, herstel, vervanging en keuring	X		Centrale verwarming bedienen, opnieuw opstarten bij uitval, bijvullen en ontluchten, alsmede klein onderhoud aan resp. vervanging van vullingen, sleutels en herstel van schade bij verkeerde bediening	ja nee
15	n.v.t.	Closet zie "Sanitair"	zie "Sanitair"	zie "Sanitair"	Closet zie "Sanitair"	zie "Sanitair" nee
16	N	Constructieve onderdelen onderhoud, herstel, vervanging en keuring van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platen, bouwmuren en buitengevels (met uitzondering van ruiten)	X		Constructieve onderdelen	n.v.t. nee
17	n.v.t.	Dakgoten zie "Alvoer"	zie "Alvoer"	zie "Alvoer"	Dakgoten zie "Alvoer"	zie "Alvoer" nee
18	N	Deuren onderhoud, herstel en vervanging van buitendeuren	X		Deuren herstel of vervanging na schade veroorzaakt door gebruiker	ja nee
	N	vervanging binnendeuren alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom en herstel of vervanging van glasdeuren (binnen en buiten) na schade door technische oorzaak	X		herstel of vervanging van glasdeuren (binnen en buiten) na schade door toedoen huurder	ja nee
	N				Klein onderhoud en schilderen van binnendeuren	ja nee
	N				schilderen kanten zijde buitendeuren	ja nee
19	N	Deuropener onderhoud, herstel en vervanging van elektrisch bediende deuropeners	X		Deuropener Klein onderhoud	ja nee
20	N	Douche onderhoud, herstel en vervanging	X		Douche Klein onderhoud aan douchegarnituur	ja nee
21	N	Elektriciteit onderhoud, herstel, vervanging en keuring van elektrische installatie met groepkast, bedrading, aarding	X		Elektriciteit Klein onderhoud aan drubellen, schakelaars, wandcontactdozen, zekeringen, kabel, telefoon-en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van data-netwerken	



		kosten categorie 1A.	kosten categorie 1B.			Kostencategorie 1C* "bij ja"
Nr.	Groep	Verhuurder(-zaken) Verantwoordelijkheid en uitvoering zijn voor verhuurder. Verantwoordelijkheid voor de kosten wordt in de kostenlijst hiernaast aangegeven (1A en 1B).	Kosten zijn voor verhuurder en daarmee onderdeel van de huur (huur)	Kosten zijn voor huurder, verrekening d.m.v. servicekosten	Huurder(-zaken) Verantwoordelijkheid, afvoering en kosten zijn voor RVA (ja/nee).	Verantwoordelijkheid en afvoering doorgeleid naar verhuurder (ja/nee). Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd door de verhuurder kunnen de kosten worden verrekend d.m.v. de servicekosten
	N	onderhoud, herstel en vervanging van onderdelen van deurbellen, schakelaars, vandecontactdozen, zekeringen in gemeenschappelijke ruimten	X		ja	nee
	J	elektrische verbruik uren, cv- installatie, kuisinstallatie, verlichting hydrofoor etc.		X		
22	N	Entree onderhoud en alle noodzakelijke reparaties in gemeenschappelijke entreeportalen en toegangshallen	X		n.v.t.	nee
23	N	Erfafscheiding onderhoud, herstel en vervanging indien door verhuurder aangebracht	X		ja	nee
24	N	Gas onderhoud, herstel, vervanging en keuring van alle binnentledingen en gaskranen voor zover die oorspronkelijk tot het gehuurde behoren	X		ja	nee
	N	herstellingen aan gasleidingen tot aan de meter	X			
	J	gasverbruik		X	ja	nee
25	N	Gebouwinstallaties inspecties, onderhoud, herstel, vervanging en keuring van de tot de standaard-afbruik van een gebouw behorende klimaattechnische, elektro- technische, transporttechnische of bouwtechnische installatie en de daarbij behorende administratie op locatie.	X		ja	nee
26	N	Gemeenschappelijke ruimten het gehele binnenonderhoud, herstel en vervangingen aan vloeren, wanden, plafonds, trappen, trapleuningen, balustrades en hekken in trappenhuizen, gangen van bergplaatsen, entreeportalen, etc.	X			
	N	het gehele schutwerk, al het hang- en sluitwerk aan ramen en deuren	X		n.v.t.	nee
	N	onderhoud, herstel en vervanging van "algemene verlichting in gangen, portalen, trappenhuizen en entreeportalen"	X			
	J	vervanging van lampen, starters etc. en algemene verlichting in de hiervoor genoemde ruimten		X		
	N	centrale brievenbussen, bellen en huistelefoonintercominstallaties	X			
	J	elektrische, water- en gasverbruik		X		
27	N	Glas vervanging van gebroken glas binnen en buiten indien behorend tot het gehuurde	X		ja	nee
	J	glasverzekering algemene ruimten		X		
28	N	Graffiti verwijderen	X		ja	nee
29	N	Gootsteen vervanging in geval van slijtage of verval	X		ja	nee
30	n.v.t.	Goten zie "Afvoer"	zie "Afvoer"	zie "Afvoer"	zie "Afvoer"	nee
31	N	Hang- en sluitwerk zie gemeenschappelijke ruimten	X			
	N	vervanging van hang- en sluitwerk, sloten, espagnoleten etc. van buitendeuren en ramen	X			nee
32	n.v.t.	Hemelwaterafvoer zie "Afvoer"	zie "Afvoer"	zie "Afvoer"	zie "Afvoer"	nee
33	N	Hydrofoorinstallatie onderhoud, herstel, vervanging en keuring	X		n.v.t.	nee
34	J	Huismeester aangesteld door verhuurder		X	n.v.t.	nee
35	N	Keuken herstel en vervanging keukenblok en/of aanrechtblad als gevolg van slijtage of verval	X		ja	nee
36	N	Kitvoegen onderhouden en herstellen	X		n.v.t.	nee
37	N	Kozijnen Overig onderhoud, herstel en vervanging buitenkozijnen	X		ja	nee
	N	schuiven aan buitenzijde	X			
					schuiven binnenkozijnen en binnenkant buitenkozijnen indien huurder dit wenst	



		kosten categorie 1A.	kosten categorie 1B.	Kosten categorie 1C* "bij ja"		
Nr.	Groep	Verhuurder(-zaken) Verantwoordelijkheid en uitvoering zijn voor verhuurder. Verantwoordelijkheid voor de kosten wordt in de kolommen hiernaast aangegeven (1A en 1B).	Kosten zijn voor verhuurder en daarmee onderdeel van de huur (huur)	Kosten zijn voor huurder, verzekering d.m.v. Servicekosten	Huurder(-zaken) Verantwoordelijkheid, uitvoering en kosten zijn voor RvB (huurder)	Verantwoordelijkheid en uitvoering doorgelegd naar verhuurder (huurder). Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd door de verhuurder kunnen de kosten worden vermeld d.m.v. de servicekosten
	N	vervangen binnenkozijn in geval van slijtage of verval	X		ja	nee
38	N	Kranen vervanging als gevolg van slijtage of verval	X		ja	nee
39					ja	nee
40	N	Leidingen herstel van lekkage aan niet door huurder aangebrachte leidingen	X		ja	nee
41	N	Leuningen zie bij gemeenschappelijke ruimten	X		ja	nee
42	N	Lift en liftinstallaties onderhoud, herstel, vervanging, keuring en opheffen storingen	X		n.v.t.	nee
43	N	Mechanische ventilatie onderhoud, herstel, vervanging (ook filters) en keuring	X		n.v.t.	nee
44	N	Metselwerk onderhoud, herstel en vervanging	X		n.v.t.	nee
45	N	Ongedierse bestrijden van houtworm, boktor, zwam, etc	X		ja	nee
46	N	Plafonds en plafondafwerking herstel van plafondconstructies en loszittend stucwerk (ook gipsplaten) voor opbrengst aan huurder	X		ja	nee
	N	onderhoud, herstel, vervanging systeemplafonds, reparatie schemerscheuren	X		ja	nee
47	N	Plinten	X		ja	nee
48	N	Ramen zie "Glas"	X		ja	nee
49	N	Riolering herstel van riolering na verzakking buiten het gehuurde tot aan het hoofdriool	X		ja	nee
	N	vervanging na slijtage	X		ja	nee
	N	ontstoppen buiten het gehuurde en binnen het gehuurde voor zover verstopping niet aan schuld van huurder is te wijten	X		ja	nee
50	n.v.t.	Ruiten zie "Glas"	zie "Glas"	zie "Glas"	zie "Glas"	nee
51	N	Sanitair vervanging van wastafels, fonteinets, stortbakken en toiletten als gevolg van slijtage en/of verval	X		ja	nee
52	n.v.t.	Schakelaars zie "elektriciteit"	zie "elektriciteit"	zie "elektriciteit"	zie "elektriciteit"	nee
53	N	Schilderen buitenzijde gehuurde	X		ja	nee
	n.v.t.	zie ook bij kozijnen	zie "kozijnen"	zie "kozijnen"	zie "kozijnen"	nee
54	J	Schoonhouden trappenhuizen, liften, hal, gemeenschappelijke ruimten, etc		X	ja	nee
	J	gemeenschappelijke bestrating, buitenkappen/beton		X		
55	N	schoon- en gangbaar houden van dekafvoeropeningen en goten voor zover niet door huurder bereikbaar	X		ja	nee
56	J	schoonmaken (vegen) van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties		X	ja	nee
57	N	indien gemeenschappelijk het schoonhouden, ontmeten en zonodig ontstoppen van vuilstortkoker en vuilniscontainersruimte	X		ja	nee
58	J	glazen wassen		X	ja	nee
59	N	Schoorstenen Onderhoud (incl. vegen), herstel, vervanging en keuring	X		n.v.t.	nee
60	N	Septic Tanks onderhoud, herstel en vervanging	X		ja	nee
61	N	Sierstenen	X		ja	nee
62	n.v.t.	Sloten zie "hang-en sluitwerk"	zie "hang en sluitwerk"	zie "hang en sluitwerk"	zie "hang en sluitwerk"	nee
63	N	Spiegels vervanging na beschadiging	X		ja	nee



		kosten categorie 1A.	kosten categorie 1B.			Kostencategorie 1C* "bij ja"
Nr.	Groep	Verhuurder(-zaken) Verantwoordelijkheid en uitvoering zijn voor verhuurder. Verantwoordelijkheid voor de kosten wordt in de kolommen hieronder aangegeven (1A en 1B).	Kosten zijn voor verhuurder en daarmee onderdeel van de huur (goed)	Kosten zijn voor huurder verzekering d.m.v. Servicekosten	Huurder(-zaken) Verantwoordelijkheid uitvoering en kosten zijn voor RvB (ja/nee)	Verantwoordelijkheid en uitvoering doorgelegd naar verhuurder (ja/nee). Indien de verplichtingen worden uitgevoerd door de verhuurder kunnen de kosten worden verrekend d.m.v. de servicekosten.
64	n.v.t.	Stortbak zie "Sanitair"	zie "Sanitair"	zie "Sanitair"	Stortbak zie "Sanitair"	nee
65	N	Stucwerk herstel van stucwerk / stucadoorwerk als het loskomt van ondergrond	X		Stucwerk herstel na beschadiging door toedoen huurder	ja nee
66	N	Sifon herstel en vervanging zie ook bij "afvoer"	X		Sifon ontstoppen onder wastafels en het, aanrecht zie ook bij "afvoer"	ja nee
67	N	Tegels herstel van loszittend / losgeraakt legwerk	X		Tegels herstellen en vervanging van wand- en vloertegels na beschadiging	ja nee
68	J	Telefoonaansluiting / kosten telefoonkosten lft, technische nummers, stoptijnummers, bandjes telefoon-beantwoorder		X	Telefoonaansluiting / kosten rekening huurder	ja nee
69	N	Terrassen herstel van bij het gehuurde behorende terrassen	X		Terrassen Klein onderhoud van bij het gehuurde behorende terrassen	ja nee
70	N	Tochtstrippen	X		Tochtstrippen aankopen, onderhoud, herstel en vervanging zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn	ja nee
71	N	Treppen herstel en vervanging door slijtage en/of verval	X		Treppen Klein onderhoud en uitvoeren kleine reparaties zoals het vastzetten in de muur van loszittende leuning	ja nee
72	J	Tuinen onderhoud van (gemeenschappelijke) tuin verzorging planten bakken		X	Tuinen Klein onderhoud van de tuin en beplanting voor zover niet in de servicekosten begrepen	ja nee
73	N	Vensterbanken Herstel en/of vervanging	X		Vensterbanken Klein onderhoud en herstel van schade door gebruiker	ja nee
74	N	Ventilatie onderhoud, herstel, vervanging en keuring	X		Ventilatie	
	N	schonhouden van ventilatiekanalen en roosters, glasmaats het schonhouden en vervangen van filters	X			n.v.t. nee
75	N	Verlichting Onderhoud, herstel, vervanging en keuring van de in het gehuurde aangewezen armaturen, noodverlichtingsinstallatie	X		Verlichting mits niet door huurder aangebracht vervanging van lampen en zonder dat daar noemenswaardige kosten aan verbonden zijn het vervangen van onderdelen voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen speciale kennis vereisen zoals bijvoorbeeld de starters van verlichting, maar niet de voorschakelapparaten	ja nee
76	N	Vlozetrap onderhoud, herstel en vervanging	X		Vlozetrap	n.v.t. nee
77	N	Vliegenmest - vliegenstokhouder onderhoud, herstel en vervanging	X		Vliegenmest - vliegenstokhouder vervanging / vernieuwen van onderdelen zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn	ja nee
78	N	Vloeren en vloerwerk onderhoud, herstel, vervanging van door verhuurder aangebracht steen achtige vloerwerk	X		Vloeren en vloerwerk onderhoud, herstel en vervanging van de huurder zelf aangebrachte vloerwerk	ja nee
	N	vloerconstructie en de vloer vloerbekken en vloerbekken	X			ja nee
	N	losgelagde cementvloeren	X			
79	N	Vuilstortkoker Onderhoud, herstel en vervanging zie ook "Schoonhouden"	X	zie "Schoonhouden"	Vuilstortkoker zie "Schoonhouden"	nee
80	J	Vuilafvoer / vuilcontainer indien door verhuurder geregeld		X	Vuilafvoer / vuilcontainer rekening huurder eventueel via servicekosten	ja nee
81	N	Wanden en wandafwerking herstel van loszittend stucwerk (ook gipsplaten) voor oplevering aan huurder	X		Wanden en wandafwerking onderhoud, herstel en vervanging van de huurder zelf aangebrachte wanden en wandafwerking	ja nee
	N	herstel van grotere scheuren	X		herstel van stuc- en legwerk als gevolg van beschadigingen door toedoen huurder, gaten en pluggen, verwijderen behang, krasscheuren etc.	ja nee
	N	onderhoud, herstel en vervanging van vaste / steenachtige binnenwanden	X			ja nee
82	N	Warmwatertoestellen onderhoud, herstel, vervanging en keuring	X		Warmwatertoestellen	n.v.t. nee
83	n.v.t.	Wastafels zie "Sanitair"	zie "Sanitair"	zie "Sanitair"	Wastafels zie "Sanitair"	nee
84	N	Water / Waterleiding onderhoud, herstel en vervanging van warm- en koudwaterleidingen	X		Water / Waterleiding voorkomen van en herstel na beroving	ja nee
	J	waterverbruik in servicekosten		X	waterverbruik indien niet in servicekosten	ja nee
85	N	Zinkputten Onderhoud, herstel en vervanging	X		Zinkputten leggen	ja nee

		kosten categorie 1A.	kosten categorie 1B.			Kostencategorie 1C* "bij ja"
Rij	Goep	Verhuurder(-zaken) Verantwoordelijkheid en uitvoering zijn voor verhuurder. Verantwoordelijkheid voor de kosten wordt in de kolommen hieronder aangegeven (1A en 1B).	Kosten zijn voor verhuurder en daarmee onderdeel van de huur (huur)	Kosten zijn voor huurder, verzekering d.m.v. Servicekosten	Huurder(-zaken) Verantwoordelijkheid en uitvoering zijn voor huurder. Verantwoordelijkheid voor de kosten wordt in de kolommen hieronder aangegeven (1A en 1B).	Verantwoordelijkheid en uitvoering doorgeloopt naar verhuurder (huur). Indien de verzekeringen worden uitgevoerd door de verhuurder kunnen de kosten worden verrekend d.m.v. de servicekosten
86	N	Zonwering onderhoud, herstel en vervanging binnen-en buitenzonwering indien deel van het gehuurde	X		Zonwering indien door huurder aangebracht	ja nee
87					onderhoud, herstel en vervanging van binnen-en buitenzonwering indien door huurder aangebracht	ja nee
88	n.v.l.	Zwannerhals zie "sifon"	zie "sifon"	zie "sifon"	Zwannerhals zie "sifon"	zie "sifon" nee

Overeengekomen afwijkingen t.o.v. deze demarcatielijst:

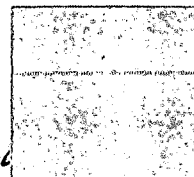
.....
.....
.....
.....

definities	
*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;
*vervanging/vernieuwing:	Het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

to d.d. to d.d.

Verhuurder: Huurder:

.....
.....



Bijlage 9

**Eigenverklaring omtrent de financiering met rechtmatig verkregen vermogen van
het gehuurde**

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

10.2g

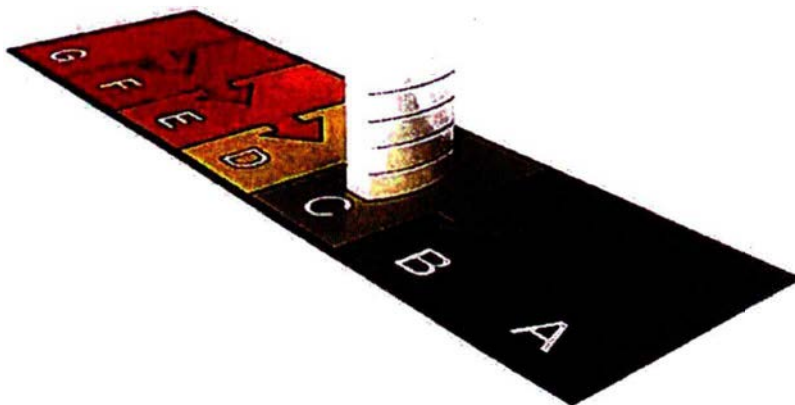
Bijlage 10

Afschrift energielabel van het gebouw

Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Belastingkantoor Heerlen

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte

9948,0 m²

Opnamedatum

18 januari 2011

Energie label geldig tot

18 januari 2021

Afmeldnummer

870189865

Adviesbedrijf

Tog Nederland Midden b.v.

Inschrijfnummer

SKW21.95000.104/07

Handtekening

Tog Nederland

Straat (zie bijlage)

Kloosterweg

Nummer/toevoeging

22

Postcode

6412 CN

Woonplaats

Heerlen

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 jaarlijks energiegebruik wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit is gebaseerd op elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- 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).

723 MJ/m²

(megajoules)

41 kg/m²

(CO₂-emissie)

40 kWh/m² (elektriciteit)

10 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)

Bijlage 11

EPA-maatwerkadvies conform artikel 12 lid 5.3

ENERGIEPRESTATIE MAATWERKADVIES UTILITEITSGEBOUW

Opdrachtgever : Time Equities Inc.
Onderzoekslocatie : Kloosterweg 22 te Heerlen
Projectnummer : 26.19.00459.1
Ophamedatum : 8 juli 2019
Rapportagedatum : 12 juli 2019



Rapportage over de mogelijkheden van efficiënter energiegebruik.
Gehanteerde werkwijze: ISSO-75.2 en EPA-U software (VABI).

**SEARCH IS NOW PART OF SGS, THE WORLD'S LEADING INSPECTION, VERIFICATION,
TESTING AND CERTIFICATION COMPANY**



SGS Search is als ingenieurs- en adviesbureau door RICS gereguleerd in Nederland. We voldoen aan de hoogste normen van onafhankelijkheid en integriteit als het gaat om technische en milieukundige adviezen.

Onderzoekgegevens

Type onderzoek:
Adres onderzoekslocatie:
Omschrijving projectlocatie:
Projectnummer:
Opnamedatum:

Energieprestatie Maatwerkadvies Utiliteitsgebouw
Kloosterweg 22 te Heerlen
Belastingkantoor Heerlen
26.19.00459.1
8 juli 2019

Opdrachtgever

Opdrachtgever:
Contactpersoon:
Adres:
Postcode en plaats:
Telefoonnummer:

Time Equities Inc.
[redacted]
Stationsplein 4d (5de verdieping)
2275 AZ VOORBURG
[redacted]

Opdrachtnemer

Opdrachtnemer:
Contactpersoon:
Bezoekadres:
Postcode en plaats:
Telefoonnummer:
Website:
E-mail:

SGS Search Ingenieursbureau B.V.
[redacted]
Meerstraat 2
5473 AA Heeswijk
088 – 214 66 00
www.sgssearch.nl
bouwadvies@sgssearch.nl

Colofon rapportage

Adviseur:
Inschrijfnummer:
Software versie Vabi EPA-U:
Gecontroleerd door:
Document versie:
Rapportagedatum:

[redacted]
K44950/01
3.52
[redacted]
v1
12 juli 2019

SGS Search Ingenieursbureau B.V.



Amsterdam
Petroleumhavenweg 8
1041 AC Amsterdam

Groningen
Stavangerweg 21-23
9723 JC Groningen

Spijkensse
Malledijk 18
3208 LA Spijkensse

Tel: +31 (0)88 214 66 00
ingenieursbureau@sgssearch.nl
www.sgssearch.nl

Alle gegevens die voor dit onderzoek zijn gebruikt en uit dit onderzoek zijn voortgekomen zijn strikt vertrouwelijk behandeld. SGS Search zal niets uit deze rapportage openbaar maken zonder uitdrukkelijke toestemming van Time Equities Inc.



Maatwerkadvies
Kloosterweg 22, Heerlen
Projectnummer: 26.19.00459.0
Opdrachtgever: Time Equities Inc.

SAMENVATTING

In opdracht van Time Equities Inc. heeft SGS Search Ingenieursbureau B.V. (SGS Search) een EPA maatwerkadvis uitgevoerd van het object aan de Kloosterweg 22 te Heerlen. Een EPA maatwerkadvis bestaat uit de volgende twee onderdelen:

- Een beoordeling van de energieprestatie op basis van een inspectie en deskresearch van de tekeningen en eventuele bouw- en installatietechnische gegevens van het gebouw;
- Een advies op basis van de beoordeling van de energieprestatie van mogelijke verbetermaatregelen die na toepassing de energieprestatie van het gebouw verbeteren en het gebouwgebonden energieverbruik kunnen verminderen.

Huidige situatie

Het pand aan de Kloosterweg 22 te Heerlen is gebouwd rond 1996 en gelegen nabij het centrum van Heerlen. In de huidige situatie heeft het pand de volgende bouwkundige eigenschappen:

- Vloer: Betonvloer
- Gevels: Gemetselde geïsoleerde spouwmuren (90 mm)
- Dak: Cellenbetonplaten met isolatie (type onbekend)
- Paneel: Geïsoleerd panelen (type, dikte onbekend)
- Kozijnen: Thermisch onderbroken metaal
- Beglazing: Dubbel glas grotendeels met automatische zonwering.

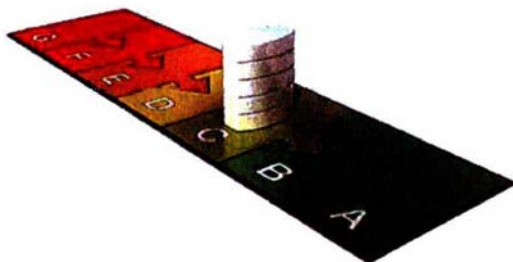
In de huidige situatie heeft het pand de volgende installatietechnische eigenschappen:

- Ventilatie: Mechanische toevoer en mechanische afvoer
- Verwarming: 1 HR-ketel, 1 VR-Ketel
- Koeling: Compressie koelmachine
- Warmtapwater: Elektrische boilers

Sinds de bouw zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Toepassen frequentieregeling op de luchtbehandelingskasten voor de kantoren en vergaderzalen
- Toepassen LED-verlichting (3^e Etage).

Om de energieprestatie te berekenen is gebruik gemaakt van de geattesteerde EPA-U (energieprestatieadvies utiliteitsgebouw) software VABI. Uit de beoordeling van de energieprestatie volgt dat het object aan de Kloosterweg 22 te Heerlen een energie-index (EI) heeft van **1,27**, oftewel het energielabel **C** behaalt.



C 1,27
(energie-index)

EPA Utiliteitsgebouw Certificaat van Kloosterweg 22 te Heerlen



Uit het energieprestatieonderzoek volgt dat het huidige C label van het gebouw aan de Kloosterweg 22 te Heerlen met de aanbevolen maatregelen terug te brengen is naar een A-label.

10.2g

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	3
2.1. Klantgegevens	3
2.2. Objectgegevens	3
2.3. Terrein en omgeving	4
2.4. Gebruikskenmerken object	4
2.5. Bouwkundige kenmerken object	5
2.6. Installatiekenmerken object	7
2.7. Reeds genomen maatregelen	8
2.8. Klachten van gebouwgebruikers	8
3. RESULTATEN BEOORDELING ENERGIEPRESTATIE	9
3.1. Energetische kwaliteit bestaande situatie	9
3.2. Berekening energiegebruik en energielasten bestaande situatie	9
3.3. Berekende verdeling huidig energiegebruik op basis van MJ per jaar	10
4. AANBEVOLEN MAATREGEL	11
4.1. Mogelijke verbetermaatregelen en maatregelenpakketten	11
4.2. Geadviseerde maatregelen	13
4.3. Berekend energiegebruik en -besparing na uitvoering maatregelenpakket	13
4.4. Effecten op het binnenklimaat en verblijfscomfort	13
4.5. Niet-labelgebonden energiemaatregelen "quick wins"	13
4.6. Bewustwording gebouwgebruikers	14
5. CONCLUSIE	16
6. FOTOBILJAGE	



1. INLEIDING

1.1. Algemeen

In opdracht van Time Equities Inc. heeft SGS Search een EPA maatwerkadvies uitgevoerd van het gebouw aan de Kloosterweg 22 te Heerlen. In een EPA maatwerkadvies wordt naast de beoordeling van de energieprestatie van een gebouw mogelijke maatregelen aangedragen die de energieprestatie van het gebouw verbeteren. Om de energieprestatie te berekenen is gebruik gemaakt van de geattesteerde EPA-U (energieprestatieadvies utiliteitsgebouw) software VABI.

Het doel van dit rapport is om Time Equities Inc. inzicht te geven in de energieprestatie en het energiegebruik van het onderzochte gebouw en in de mogelijkheden tot energiebesparing. Daartoe zijn de belangrijkste aspecten die het energiegebruik bepalen geïnventariseerd door middel van een inspectie van het gebouw en deskresearch van de tekeningen en eventuele bouw- en installatietechnische gegevens van het object.

Met dit onderzoek en het aandragen van maatregelen wordt beoogd een bijdrage te leveren aan:

- De vermindering van de uitstoot van CO₂ (broeikaseffect);
- De vermindering van de uitstoot van NO_x (verzuring);
- De vermindering van het verbruik van eindige fossiele energiebronnen (zoals aardgas).

Alle genoemde verbruiken, besparingen en bedragen in dit rapport hebben slechts een indicatief karakter waar geen rechten aan kunnen worden ontleend. De geadviseerde energiebesparende maatregelen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het verminderen van de exploitatiekosten van en het verhogen van het comfort in het gebouw. De investeringen zijn gebaseerd op de initiële kosten om een energiebesparende maatregel uit te voeren. Aan alle genoemde verbruiken, besparingen en kosten kunnen geen rechten worden ontleend.

SGS Search heeft de werkzaamheden met de nodige zorg en vakmanschap uitgevoerd. Het bereikte resultaat is echter niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning, maar ook van factoren die buiten de invloedssfeer van SGS Search liggen. SGS Search heeft derhalve door het aangaan van de overeenkomst een inspanningsverplichting op zich genomen en in geen geval een resultaatsverplichting.

De inspecteur heeft, op basis van de gegevens die door de opdrachtgever zijn aangeleverd, het gehele gebouw aan een uitgebreide visuele inspectie onderworpen. Hierbij zijn de aangetroffen technische installaties en overige energie gerelateerde systemen nauwkeurig geregistreerd.

In het geval de inspectie is belemmerd als gevolg van beperkte toegankelijkheid, zoals bijvoorbeeld het geval bij afgesloten ruimten of een niet te betreden dakvlak, kunnen als gevolg van de beperkte toegankelijkheid aannamen zijn gedaan op basis van kennis en ervaring van de betreffende inspecteur. Tijdens het onderzoek zijn geen destructieve handelingen verricht. Inspectie in ruimten als spouwmuur, funderingen, schoorstenen e.d. is niet uitgevoerd.

SGS Search heeft naast duurzaamheids- en bouwadvies tevens veel ervaring in project- en bouwmanagement van zowel nieuwbouw als renovatieprojecten. Wanneer gewenst ondersteunen wij u graag met de daadwerkelijke doorvoering van dit maatwerkadvies.

1.2. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, beschrijft hoofdstuk 2 de feitelijke resultaten van de inspectie en analyse van de bestaande situatie van het gebouw.

Hoofdstuk 3 geeft de uitkomsten van de beoordeling: het energiecertificaat van het gebouw bestaande uit een energie-index (EI) en bijbehorend energielabel. Daarnaast bevat het hoofdstuk een analyse van het huidige energiegebruik om een compleet beeld te geven van de gas- en elektriciteitsverbruiken en wat de energieposten van het gebouw zijn.

Hoofdstuk 4 gaat in op de mogelijke verbetermaatregelen en de mogelijke effecten daarvan. Van elke maatregel wordt de mogelijke besparing, indicatie van de investeringskosten, eenvoudige terugverdientijd en invloed op de energieprestatie gegeven. Tevens wordt een beeld geschetst van het te verwachten energiegebruik wanneer alle voorgestelde maatregelen worden doorgevoerd.

Hoofdstuk 5 geeft tot slot de conclusie van het energieprestatieonderzoek.

BIJLAGE I geeft een impressie weer van het onderzochte object.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de geïnspecteerde situatie van gebouw aan de Kloosterweg 22 te Heerlen beschreven. Achtereenvolgens worden de kenmerken van (1) de opdrachtgever, (2) de onderzochte locatie, (3) het gebruik van het object, (4) de bouwkundige constructies en (5) van de installaties gegeven. De twee laatst genoemde onderdelen bepalen samen de energetische kwaliteit van het gebouw. In de laatste twee paragrafen van dit hoofdstuk wordt eventuele reeds genomen energiebesparende maatregelen en eventuele vernomen klachten van gebouwgebruikers vermeld.

2.1. Klantgegevens

- Opdrachtgever: Time Equities Inc.
- Contactpersoon: 
- Adres: Stationsplein 4d (5de verdieping)
- Postcode en plaats: 2275 AZ VOORBURG
- Telefoonnummer: 

2.2. Objectgegevens

- Omschrijving: Belastingkantoor Heerlen
- Adres: Kloosterweg 22
- Postcode en plaats: 6412 CN Heerlen
- Bouwjaar object: 1996
- Renovatiejaar object: Gedeeltelijk uitgevoerd in 2013
- Aantal bouwlagen: 8
- Hoogte gebouw: 25,7 m
- Totaal vloeroppervlakte: 9.948 m² GO
- Totale gebouwinhoud: 27.397 m³

2.3. Terrein en omgeving



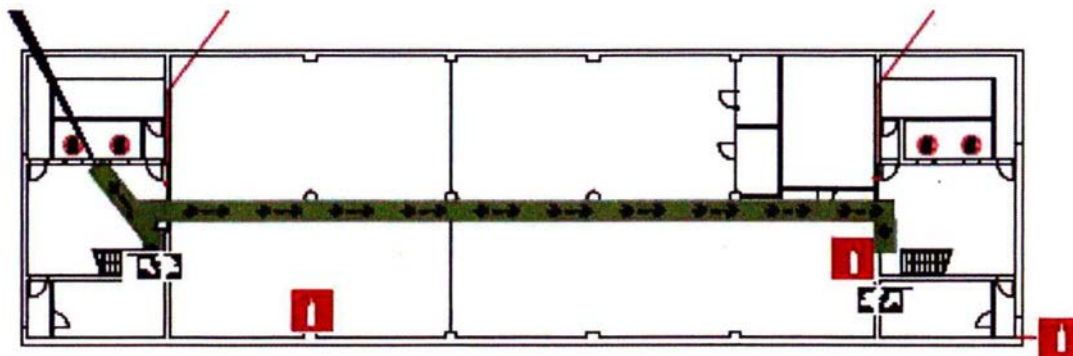
2.4. Gebruikskennmerken object

- Gebruikstijden: Ca. 3.380 uur/jaar
- Functie gebouw: zakelijke dienstverlening (kantoorfunctie)
- Aantal gebruikers: Ca. 500 FTE

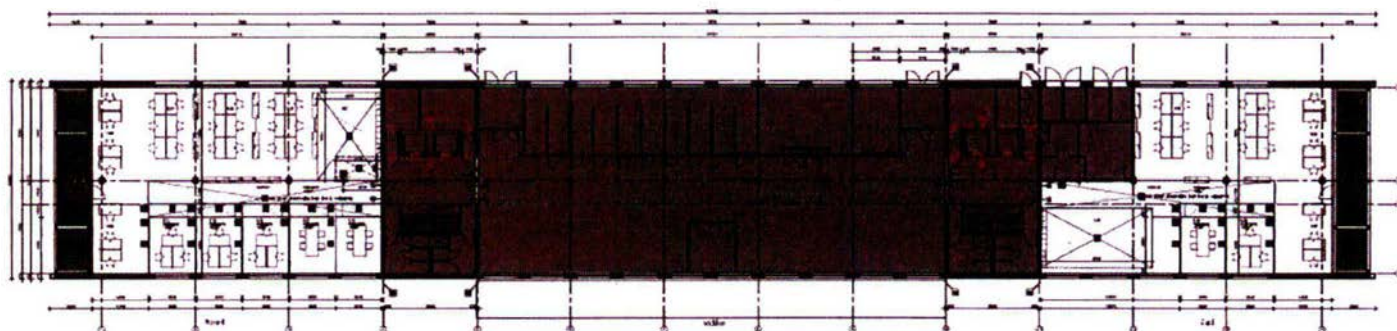
2.5. Bouwkundige kenmerken object

Plattegronden:

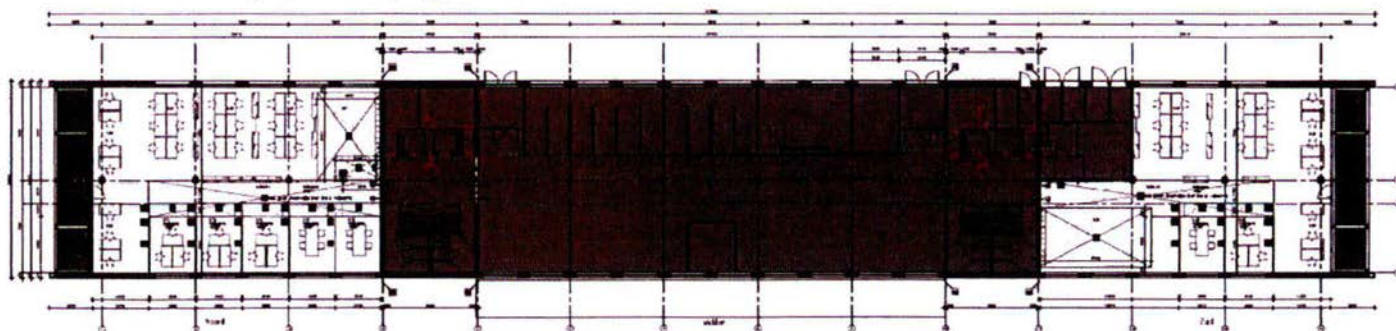
Bouwlaag -1 (Kelder): opslagruimte



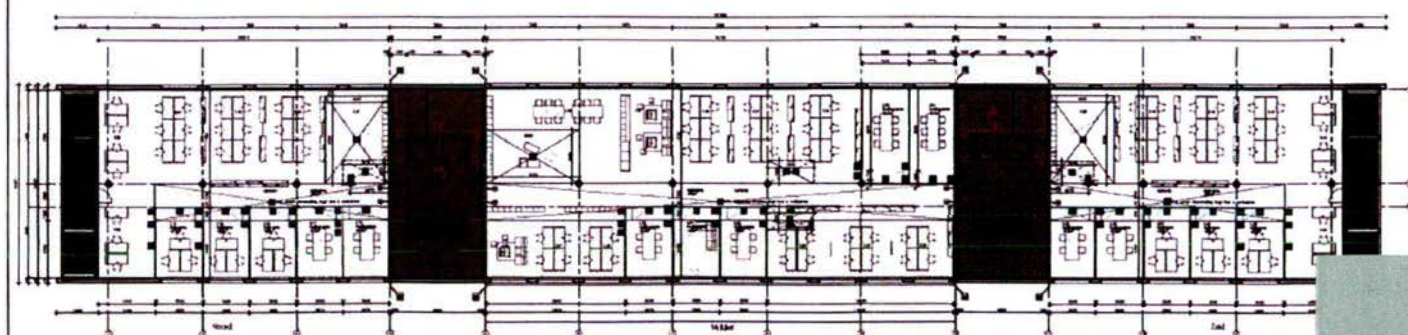
Bouwlaag 0 (Begane grond): Receptie en kantoren



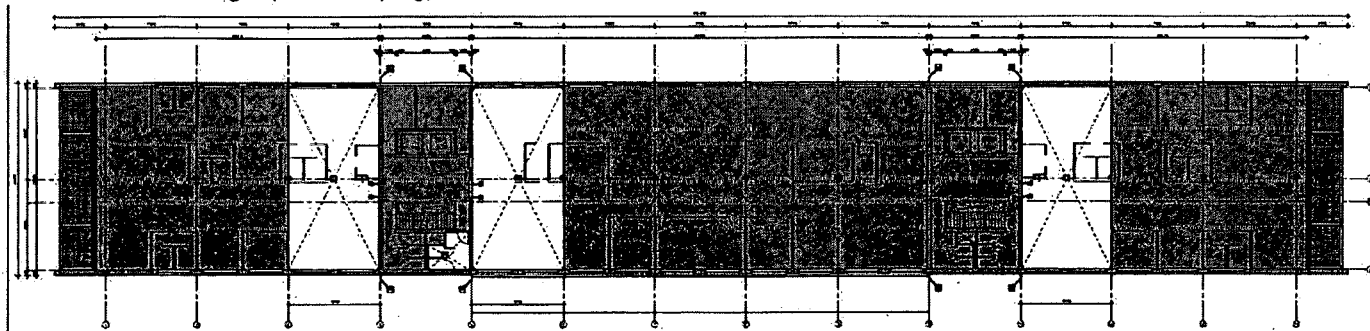
Bouwlaag 1 (1^e verdieping): kantoren



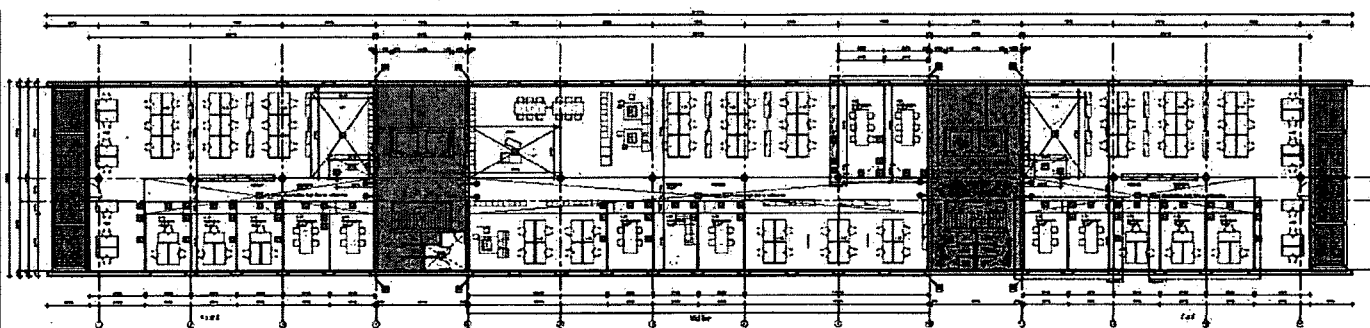
Bouwlaag 2 (2^e verdieping): kantoren



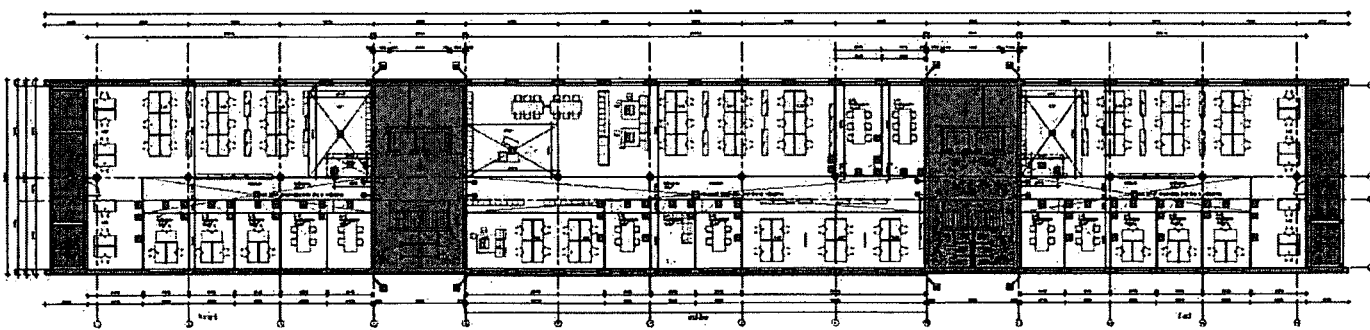
Bouwlaag 3 (3e verdieping): kantoren



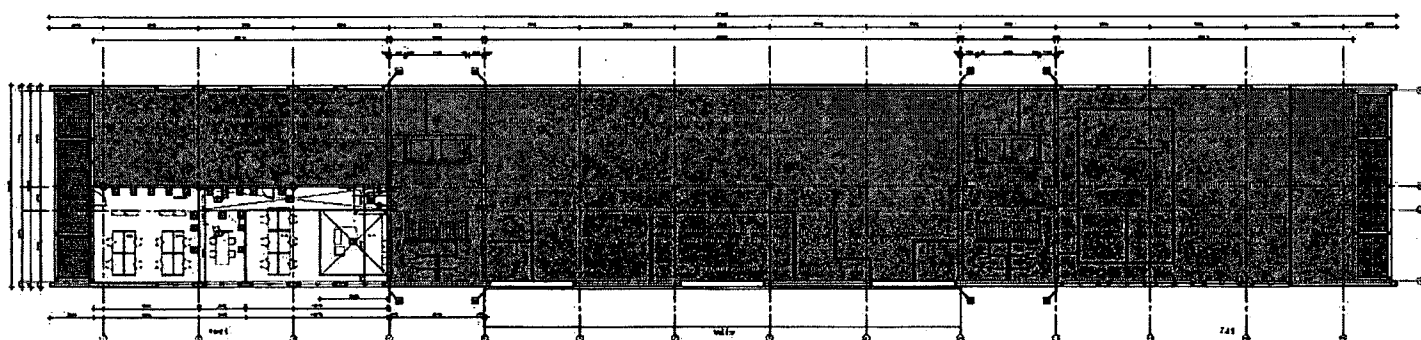
Bouwlaag 4 (4e verdieping): kantoren



Bouwlaag 5 (5e verdieping): kantoren



Bouwlaag 6 (6e verdieping): kantoren, technische ruimte en restaurant



Tabel 1: Overzicht van de kenmerken van de bouwkundige constructies zoals die in Vabi zijn ingevoerd

Constructie	Beschrijving		
Vloer	Isolatie onbekend	Bouwperiode 1992-2013	
Dak	Isolatie dikte onbekend	Bouwperiode 1992-2013	
Gevel	Isolatie dikte 90 mm		
Deur	Niet geïsoleerd		
Paneel	Isolatie onbekend	Bouwperiode 1992-2013	
Raam	Therm. onderbroken metaal	Dubbel glas	
Raam	Therm. onderbroken metaal	Dubbel glas	Zonwering Auto.
Raam	Therm. onderbroken metaal	Dubbel glas	Luifel

Tabel 2: Overzicht van de thermische eigenschappen van de bouwkundige constructies

Constructie	Type	R_c [m ² K/W] 1	U [W/m ² K] 2	ZTA [%] 3
Vloer	Vloer	2,53		
Dak	Dak	2,53		
Gevel	Wand	2,61		
Deur	Deur	0,12		
Paneel	Paneel	2,53		
Raam dubbel glas			3,30	70
Raam dubbel glas zwa			3,30	70
Raam dubbel glas luifel			3,30	70

¹ De R_c -waarde wordt gebruikt om de isolatiewaarde van dichte constructiedelen aan te duiden: hoe hoger de waarde, hoe hoger de isolatiegraad.

² De U-waarde wordt gebruikt om de isolatiewaarde van zogenaamde open constructiedelen zoals ramen en deuren aan te duiden: hoe lager de U-waarde, hoe hoger de isolatiewaarde.

³ ZTA staat voor de zontoetredingsfactor van een raam: het percentage zonlicht dat door een raam naar binnen kan schijnen.

2.6. Installatiekenmerken object

Werktuigbouwkundige installaties:

Het kantoorgedeelte van het complex is voorzien van een mechanische ventilatie (MV) systeem inclusief centrale verwarming (CV) en afzuigsysteem. Voor de ventilatie van het gebouw zijn er verschillende airconditioning units aanwezig.

De kantoren worden verwarmd middels twee gasgestookte hoog rendement centrale verwarmingsketels, welke in de technische ruimte op de zesde verdieping zijn geplaatst. De totale capaciteit van de ketels is 465 kW. Verwarming wordt verzorgd door traditionele paneelradiator met thermostatische kranen. Bij de entreehal is vloerverwarming aanwezig.

De koeling van het gebouw wordt verzorgd door de Carrier koelinstallaties welke in het jaar 2012 zijn aangebracht. De in totaal 5 luchtbehandelingskasten van het merk GEA Happel zorgen voor de luchtbehandeling in de vergaderruimte op de 6^e etage, bedrijfskantine en de trappenhuizen.

De hydrofoorinstallatie van het merk DAB uit 2013 zorgt voor voldoende waterdruk in het gebouw.

Bijzonderheden:

Op de verdiepingen lopen vanuit de schacht koelleidingen die aftakken naar de verschillende verdiepingen. Echter is er in de kantoren geen aansluiting aanwezig voor na-koeling in de ruimte

(Basis)Verlichtingsinstallaties:

Voor het energielabel is alleen de basisverlichting van belang. Eventuele accentverlichting wordt buiten beschouwing gelaten. Wanneer de accentverlichting ook dienst doet als basisverlichting is deze meegenomen in de basisverlichting.

Tabel 3: Overzicht van de opgestelde basisverlichting in het gebouw

Energiesector	Verlichtingsgroep	% sector	Vermogen [W/m ²]	Regeling
Sector 1	Groep Verlichting vertrek	80,0 %	13 W/m ²	Vertrek
	Groep Verlichting centraal	10,0 %	8,6 W/m ²	Centraal aan/uit
	Groep Verlichting LED 3 ^e verdieping	10,0 %	8,0 W/m ²	Vertrek

Gemiddeld geïnstalleerd vermogen inclusief voorschakelapparatuur: 12,1 W/m².

Opgestelde apparatuur

Naast klimaat- en verlichtingsinstallatie bevindt zich ook andere apparatuur in het gebouw, denk bijvoorbeeld aan computers, kopieermachines, printers en dergelijke. Deze apparaten verbruiken veel elektriciteit, maar soms ook gas of stoom. Voorts geven deze apparaten ook warmte af aan het gebouw. In onderstaande tabel worden de kenmerken van de opgestelde apparatuur weergegeven. Het verbruik van deze apparaten heeft geen invloed op het energielabel, alleen op de berekende verdeling van het energiegebruik (zie paragraaf 3.3) en eventueel op de interne warmtelast.

Door het ontbreken van de energiegegevens is er gerekend met een aanname van 504.383 kWh/jr voor het totaal opgestelde apparatuur.

2.7. Reeds genomen maatregelen

Na de bouw van het pand is het nog niet uitgebreid gerenoveerd, echter zijn er wel al de volgende energiebesparende maatregelen al getroffen:

- Aanpassen verlichting naar LED (3^e verdieping).
- Toepassen frequentieregeling op de luchtbehandelingskasten (Voor kantoren en vergaderruimtes)

Deze maatregelen zijn in de beoordeling van de energieprestatie meegenomen.

2.8. Klachten van gebouwgebruikers

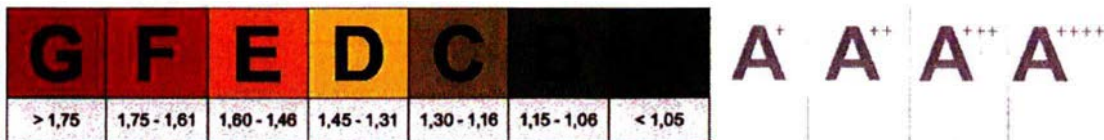
Tijdens de uitvoering van dit onderzoek zijn van zowel de beheerde als de gebruikers van het pand geen klachten vernomen

3. RESULTATEN BEOORDELING ENERGIEPRESTATIE

Dit hoofdstuk geeft eerst de berekende energetische kwaliteit van het gebouw op basis van de onderzochte bestaande situatie zoals beschreven in het vorige hoofdstuk. Vervolgens beschrijft het de resultaten van de analyse van het energiegebruik in het gebouw.

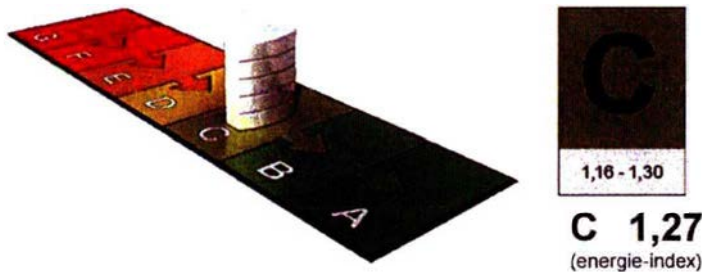
3.1. Energetische kwaliteit bestaande situatie

Om de energetische kwaliteiten van een bestaand gebouw aan te kunnen geven is in Nederland het energiecertificaat opgesteld conform de Europese richtlijn 'Energieprestatie voor gebouwen' (EPBD 2002/91/EC). In het energiecertificaat wordt dit weergegeven met de energie-index (EI) en het bijbehorende energielabel. Hierbij geldt hoe lager de EI hoe energiezuiniger het gebouw. De energielabels lopen op van een G-label (slechte energieprestatie, oftewel een zeer onzuinig gebouw) naar A (zeer goede energieprestatie, oftewel een zeer zuinig gebouw), zie onderstaande afbeelding.



Figuur 1: Overzicht van de energielabelstappen

Uit de inspectie en analyse van gebouwinformatie volgt dat het object aan de Kloosterweg 22 te Heerlen een EI heeft van **1,27**, oftewel het energielabel **C** behaalt.



Figuur 2: EPA Utiliteitsgebouw Certificaat van Kloosterweg 22 te Heerlen

Op basis van de berekende energetische kwaliteit kan worden gesteld dat de energieprestatie gemiddeld is. Ter vergelijking door de overheid wordt in het kader van het duurzaam inkoopbeleid geëist dat indien een overheidspartij een bestaand gebouw wil huren of aankopen deze minimaal aan het energielabel C moet voldoen.

3.2. Berekening energiegebruik en energielasten bestaande situatie

Met behulp van VABI en Benchmarkgegevens voor kantoren in Nederland (Gebouwd tussen 1994 en 2016 en gebruiksoppervlakte tussen de 5.000 en 10.000 m²) is het energiegebruik forfaitair berekend, omdat SGS Search geen werkelijke energieverbruik gegevens van het gebouw heeft mogen ontvangen. Hierbij is het referentieklimaat TRY MAASTRICHT gebruikt, zodat de berekende verbruiken onafhankelijk zijn van de weersvariaties per jaar.

- Gasverbruik: 47.804 m³/jaar
- Elektriciteitsverbruik: 1.030.350 kWh/jaar

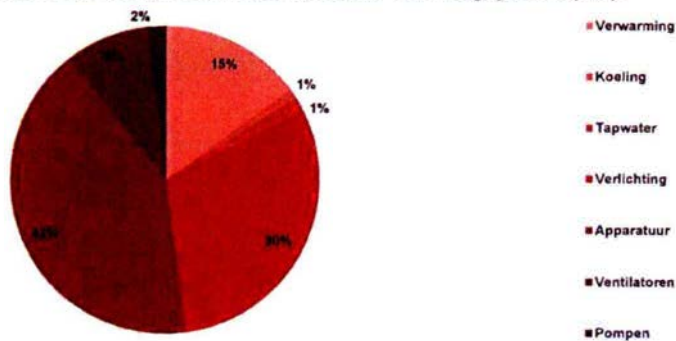


Figuur 3: Diagram van de verdeling van de (forfaitair berekende) jaarlijkse energielasten

Wanneer een standaard eenheidsprijs voor gas en elektra van € 0,645/m³ respectievelijk € 0,0895/kWh wordt aangehouden dan bedragen de (theoretisch berekende) totale jaarlasten voor het energiegebruik € 123.050. De prijzen zijn inclusief energiebelasting en exclusief BTW en vaste lasten. De vaste lasten zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze onafhankelijk zijn van het verbruik.

3.3. Berekende verdeling huidige energiegebruik op basis van MJ per jaar

De primaire energie is onafhankelijk van de energiedrager (gas, elektriciteit of warmte), zodat de deelposten met elkaar vergeleken kunnen worden. Onderstaande grafiek en tabel geven het huidige jaarlijks energiegebruik over de verschillende deelposten weer op basis van megajoules (MJ).



Figuur 4: Diagram van de verdeling van het huidige energiegebruik berekend in MJ per jaar

Tabel 4: Overzicht van de verdeling van de energiedeelposten

Deelpost	Verbruik per jaar [MJ]
Verwarming	1.681.250
Koeling	117.068
Tapwater	170.058
Bevochtiging	0
Verlichting	3.395.667
Apparatuur	4.655.851
Ventilatoren	969.907
Pompen	202.369
PV-cellen	0
Warmtekracht	0

4. AANBEVOLEN MAATREGEL

4.1. Mogelijke verbetermaatregelen en maatregelenpakketten

Onderstaande tabel bevat een overzicht van mogelijke verbetermaatregelen en pakketten van maatregelen op basis van de energieprestatiebeoordeling. De ene maatregel kan de effectiviteit van een andere maatregel beïnvloeden, waardoor de mate van besparing van een pakket met maatregelen niet simpelweg de som van besparingen van losse maatregelen is. Hiervoor is gebruik gemaakt van de EPA-U software waarin de invloed van de diverse maatregelen op elkaar wordt gesimuleerd en een totale besparing kan worden berekend.

Uitgangspunt, huidige EI en label: 1,27 (label C).

10.2b

* De energielastenbesparing is gebaseerd op de gas- en elektriciteitsprijs uit paragraaf 3.2.

⁵ Alle in de rapportage opgenomen investeringskosten zijn ramingen / inschattingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De investeringskosten van de maatregelen en/of pakketten van maatregelen hebben uitsluitend betrekking op vervanging en/of toevoeging van de in de maatregel genoemde element(en). Hierin zijn uitdrukkelijk niet opgenomen eventuele kosten voor effectuering / uitvoering van de maatregel (te denken valt aan o.a. (niet limitatief) bouwkundige, installatietechnisch, project management kosten). Indien gewenst kan SGS Search u uiteraard ondersteunen en adviseren bij de aanbesteding en implementatie van de diverse maatregelen.

⁶ De eenvoudige terugverdientijd is berekend door de investeringskosten te delen door de jaarlijkse besparing op energielasten; eventuele inflatie en stijging van energieprijzen zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Ad 1. Maatregel HR-ketels, vervangen voor HR107 ketels (1op1 vervanging)

De aanwezige gasgestookte CV-ketels zijn aan het einde van de technische levensduur. Indien deze ketels op korte termijn vervangen worden kan nagedacht worden over de plaatsing van twee of meerdere in cascade opgestelde HR107-ketels. Deze ketels hebben een verbeterd rendement (>95%) ten opzichte van de nu aanwezige HR100 en VR ketels.

Bij de vervangingskosten zijn wij uitgegaan van de plaatsing van twee CV-ketels met een gelijk vermogen. Eventuele aanvullende kosten voor de plaatsing van een cascade opstelling van meer dan twee ketels zijn niet meegenomen in dit bedrag. Hierbij valt te denken aan aanpassingen aan het CV-distributie net of bouwkundige aanpassing.

Ad 2. LED-verlichting

De verlichting is uitgevoerd met conventionele en hoogfrequente PL en TL-verlichting. Het natuurlijk vervangingsmoment is bij 20-25 jaar. Vervang de verlichting door zuinige LED-verlichting. LED-verlichting heeft een aanzienlijke energie-efficiëntie en slijten niet door gebruik. Door hun langere levensduur, grote (mechanische) schokbestendigheid, veel geringere energiebehoefte en daardoor verminderde warmteontwikkeling vormen zij een milieuvriendelijk alternatief. Tevens is er een behoorlijke financiële besparing in onderhoud en vervanging van de lampen.

Aanvulling:

Bij het vervangen van de verlichting hoort ook een goed verlichtingsplan, zodat de armaturen zo optimaal mogelijk van elkaar in de ruimte gepositioneerd worden. De juiste spiegeloptieken worden toegepast en donkere vlakken in een ruimte worden vermeden.

Met nieuwe verlichtingstechnieken kunnen op verschillende energiebesparende manieren gedurende de dag verlichting worden geschakeld doormiddel van een combinatie van klok, beweging en schemerschakeling een voorbeeld kan zijn:

- Verlichting bij voldoende daglichttoetreding de verlichting terug dimmen;
- Verlichting zonder aanwezigheid de verlichting uitschakelen en bij beweging inschakelen (stelpost opgenomen in investeringsbedrag)
- Verlichting tijdsgestuurd inschakelen en uitschakelen van de verlichting.

Ad 3. Maatregel duurzame verwarmings- en koelinstallatie (mbv WKO)

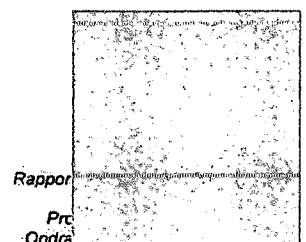
Een wko-systeem heeft een hoog energierendement wanneer het verschil in temperatuur van het systeemwater en de gewenste ruimtetemperatuur klein is. Dat betekent dat er toepassing van Lage Temperatuur Verwarming wenselijk is (50/40°C of lager) en Hoge Temperatuur Koeling (bijvoorbeeld 10/20°C). Voor bestaande gebouwen is het belangrijk om renovatiemomenten aan te grijpen om de installaties op deze temperaturen uit te leggen. Dit betekent dat afgiftesystemen nodig zijn met vergoot afgifteoppervlak (fan coils, inductie-units, convectoren of vloerverwarming) en vergroting van de batterijen in de luchtbehandelingkasten. De afmetingen van de afgiftesystemen zijn te beperken door toepassing van goede isolatie van de gebouwschil.

Voor een optimaal wko-rendement is een goed hydraulisch ontwerp van het cv- en gkw-circuit van groot belang. De regeling moet er op gericht zijn dat er grote temperatuurverschillen (delta T) behaald kunnen worden. Dus lage cv- en hoge gkw- retourtemperaturen zijn wenselijk. Dit kan met zogenoemde twee-wegregelingen waarmee op de de hoeveelheid cv-water of gkw (debiet) geregeld wordt. Om deze lage retourtemperaturen ook in deellast (lente/herfst) te waarborgen is veel aandacht voor inregelen van de installaties nodig. Met name in bestaande gebouwen is aandacht nodig voor het opsporen en ombouwen van kortsluitleidingen waarmee water ongebruikt vanuit de aanvoer in de retourleiding wordt gestort.

Op basis van de WKO-tool is bepaald dat er op locatie geen belemmeringen zijn voor de toepassing van een WKO-systeem. Dit zou echter wel nader onderzocht dienen te worden.

Ad 4. PV-panelen

Het dak leent zich goed voor het toepassen van PV-panelen. Naast het financiële voordeel dat de panelen bieden, kunnen ze ook worden ingezet voor het verbeteren van de duurzame uitstraling van het gebouw. In onze berekeningen zijn we uitgegaan van de toepassing van op een oppervlakte van 230 m², panelen zuid georiënteerd (per paneel 300Wp).



Rappor

Pro
Opdra

4.2. Geadviseerde maatregelen

Ad 5. Maatregelenpakket verduurzamen (Energie label A)

Waarschijnlijk zal op 1 januari 2030 de verplichting van energie label A ingaan, op deze datum dienen kantoorgebouwen in Nederland minimaal voorzien te zijn van het energie label A.

Met de maatregelen 1 en 2 kan het energie label A behaald worden.

Ad 6. Maatregelenpakket ambitieus (Gasloos)

Het gebouw wordt verwarmd middels aardgas gestookte cv ketels. Het idee is dat Nederland binnen 30 jaar van het aardgas af moet zijn. Bij een mogelijk ingrijpende renovatie kan dit gelijktijdig uitgevoerd worden. De toegepaste maatregelen zijn 2, 3, 4.

4.3. Berekend energiegebruik en -besparing na uitvoering maatregelenpakket

Indien het pakket Variant 2 wordt uitgevoerd, dan bedraagt het gemiddeld jaarenergiegebruik als volgt:

- Gasverbruik:
- Elektriciteitsverbruik:

10.2b



Figuur 5: Diagram van de verdeling van de energielasten en besparing per jaar na uitvoering van het pakket met alle maatregelen.

10.2b

4.4. Effecten op het binnenklimaat en verblijfscomfort

Van de geadviseerde maatregelen hebben de volgende maatregelen een bijkomend positief effect op de kwaliteit van het binnenklimaat en daarmee het verblijfscomfort van de gebouwgebruiker:

- Toepassen van HF / LED verlichting
Deze maatregel heeft als bijkomend voordeel een rustiger lichtbeeld dan oudere TL-verlichting, wat ten goede komt aan het zichtcomfort.

4.5. Niet-labelgebonden energiemaatregelen "quick wins"

Naast de in paragraaf 4.1 geadviseerde maatregelen, zijn er voor dit gebouw aanvullende energiemaatregelen mogelijk die niet direct tot een verbetering van het label leiden maar wel degelijk invloed hebben op het energiegebruik. Deze maatregelen leiden tot een verlaging van het energiegebruik en zijn op een relatief eenvoudige wijze en tegen lage kosten te realiseren, zogeheten quick wins.

- Maak één persoon verantwoordelijk voor energie binnen het bedrijf.
- Registreer maandelijks het elektriciteit- en gasverbruik.
- Indien mogelijk: schakel apparaten, installaties computers, etc. buiten bedrijfs-/werktijd uit.
- Pleeg preventief onderhoud.
- Zorg ervoor dat machines, apparaten, installaties op een juiste manier worden gebruikt.

Vraag bij aanschaf van nieuwe apparaten ook of er een energiezuinige variant van die machine bestaat. Gebruik een managementtool, bijvoorbeeld MIDAS ©.

4.6. Bewustwording gebouwgebruikers

Bewustwording van de gebruikers en bezoekers van een gebouw is een zeer belangrijk aspect dat vaak buiten beschouwing wordt gelaten. In het kader van duurzaam (ver)bouwen en een duurzame toekomst wordt aanbevolen om, indien mogelijk, niet alleen op het gebied van energie maar ook over bijvoorbeeld duurzaam papiergebruik, waterverbruik en mobiliteitskeuze informatie aan de gebruikers te verstrekken. Of daar zelfs (stimulerings)maatregelen voor in te zetten om ze bewuster te maken het onderwerp duurzaamheid en milieu. Immers, deze maatregel zal niet alleen in het onderzochte pand maar wellicht ook in de thuissituatie impact hebben, waardoor het effect van de genomen duurzame maatregelen groter zal zijn. Deze maatregelen worden ook wel 'good housekeeping' maatregelen genoemd. Enkele voorbeelden van dergelijke maatregelen:

- Hang het energielabel op een zichtbare plek waar gebouwgebruikers en bezoekers veel langs lopen en kunnen zien hoe dit gebouw scoort op het gebied van energie.
- Stimuleer bezoekers om met het openbaar vervoer te komen door ze van goede informatie te voorzien.
 - Plaats een routebeschrijving met het openbaar vervoer op de website. De organisatie 9292 biedt de mogelijkheid om een online routeplanner voor openbaar vervoer te integreren op de website.
 - Plaats een display bij de entree/ uitgang waarop de actuele vertrektijden van het openbaar vervoer zichtbaar zijn. De organisatie 9292 biedt deze vertrekwijzer aan.
 - Bied bezoekers de mogelijkheid om bij de receptie via internet actuele vertrektijden van openbaar vervoer op te zoeken.
- Apparatuur die alleen tijdens werktijd wordt gebruikt, staat vaak continu aan. Dat zorgt voor onnodig energieverbruik. Zet apparaten dus uit buiten de openingstijden.
- Kopieerapparaten en printers gebruiken in de wachtstand (oftewel 'low-power' stand) energie. Voorbeelden zijn 15 Watt voor een bureauprinter en 60 Watt voor een middelgrote (afdelings-) printer. Het loont deze apparatuur uit te zetten buiten werktijd.
- Ventileer 's nachts met verse buitenlucht gedurende de warme periode (zomer). Hierdoor koelt het gebouw af, waardoor de binnentemperatuur overdag minder hoog oploopt en dus minder koeling nodig is.
- Door te communiceren over wat uw inspanningen zijn op het gebied van duurzaamheid, informeert en inspireert u klanten, opdrachtgevers en andere bedrijven. Communiceren over duurzaamheid kan via een duurzaamheidsjaarverslag of mvo-jaarverslag, maar ook op minder omvangrijke manieren.
- Het is niet vanzelfsprekend dat werknemers hun werk elke dag op het kantoor of het bedrijf verrichten. Het bieden van voorzieningen om een deel van het werk ook thuis te kunnen uitvoeren, biedt voordelen voor zowel de werkgever als werknemer. Het belangrijkste directe voordeel voor de werknemer is dat hij/zij zich bij thuiswerken niet hoeft te verplaatsen van de woning naar het werk. Voor de werkgever, zo blijkt uit onderzoek, is het belangrijk dat de arbeidsproductiviteit toeneemt. Daarnaast bespaart hij ruimte op kantoor, en daarmee geld, door gelijktijdig over te gaan naar een flexibele invulling van de werkplekken.
- U hoeft niet te wachten tot uw voertuigen vervangen worden om uw wagenpark te vergroenen. Ook in het bestaande wagenpark kunt u maatregelen nemen om de milieubelasting te verminderen. Mogelijke maatregelen en aandachtspunten staan hieronder. Neem deze mee in contract- of evaluatiebesprekingen met uw garagebedrijf.
 - Kies voor zuinige banden (banden met een lage rolweerstand), loopvlakvernieuwde banden of stille banden (banden met een geluidsniveau dat 4 dB(A) (bestelwagenbanden) tot 7 dB(A) (vrachtwagenbanden) onder de Europese limietwaarde ligt).
 - Plaats Air-twisters. Deze zorgen, door de speciale vorm, voor een werveling in de luchtstroom waardoor brandstof en luchtdeeltjes zich beter met elkaar mengen. Het 'vollere' mengsel dat hierdoor ontstaat zorgt voor een completere verbranding waardoor meer energie wordt gehaald uit dezelfde hoeveelheid brandstof. Ook ontstaat minder schadelijke emissie door een completere verbranding.
 - Installeer led-verlichting in de voertuigen (interieur- en buitenverlichting). Led-verlichting verbruikt minder stroom dan de traditionele lampen en gaat ook aanzienlijk langer mee.
 - Kies voor watergedragen lakken.

- Kies voor biologische oliën en smeermiddelen bij zware voertuigen. Kies voor biologische middelen met een primaire afbreekbaarheid van minimaal 90 % binnen 28 dagen. Dit wordt aangetoond met het Europese Ecolabel.
- Kies voor gerecyclede onderdelen van gedemonteerde auto's.
- Plaats uitwasbare luchtfilters. Normaal gesproken wordt bij iedere grote beurt het luchtfilter vervangen. Dit is niet altijd voldoende. Veel auto's rijden dan ook te lang door met een verstopt luchtfilter. Een vol en verstopt luchtfilter laat minder lucht door, de motor krijgt daardoor minder lucht en gaat slechter presteren. Door de onvolledige verbranding raakt de motor vervuild en gaat meer brandstof verbruiken. U kunt uw luchtfilter vervangen door een uitwasbare versie. Deze is slechts enkele tientjes duurder dan het originele wegwerp luchtfilter en gaat vele jaren mee. Bij iedere controle wordt de filter schoongemaakt.
- Band op spanning, controleer dit 1 maal per maand.

