

Huishoudelijk Reglement Hembrug September 2016 – zelfstandige gebouwen

1 Algemeen

- 1.1 In dit huishoudelijk reglement (verder: 'HR') wordt verstaan onder:
- | | |
|--------------------|---|
| eigenaar | de Staat der Nederlanden; |
| beheerder | het Rijksvastgoedbedrijf; |
| terrein | het terrein bekend als Hembrug te Zaandam met de daarop gelegen gebouwen en andere werken. |
| afgesloten terrein | het gedeelte van het Hembrugterrein dat niet vrij toegankelijk is en wordt afgebakend door hekken, alsmede alle overige gedeelten van het Hembrugterrein buiten de tijden dat die openbaar toegankelijk zijn; |
| gebouw | een op het terrein opgericht bouwwerk; |
| huurder | de (rechts)persoon die krachtens een huurovereenkomst gebruik maakt van het terrein; |
| gebruiker | alle (rechts)personen, onder wie huurders, die gebruik maken van het terrein, onder wie dus ook bezoekers. |
- 1.2 Het HR beoogt door het stellen van regels het gebruik van het terrein zo goed, veilig en leefbaar mogelijk te laten functioneren.
- 1.3 Het HR wordt vastgesteld en zo nodig uitgebreid of gewijzigd door de beheerder. Na vaststelling van een nieuwe versie zal de beheerder de nieuwe versie doen toekomen aan huurders en plaatsen en op de site www.hembrugontwikkelt.nl plaatsen. Voor alle gebruikers geldt steeds de laatste versie van het HR.
- 1.4 Gebruikers dienen aanwijzingen van de beheerder in acht te nemen.

2 Verhouding tot huurovereenkomst

- 2.1 Het HR laat de verplichtingen van huurders, waaronder die om zich als goed huurder te gedragen, onverlet.
- 2.2 Bij verschillen tussen de bepalingen in dit HR en de huurovereenkomst, inclusief algemene bepalingen en overige bijlagen, prevaleren altijd de bepalingen uit de huurovereenkomst, de algemene bepalingen en de overige bijlagen.

3 Handhaving

- 3.1 Huurders worden geacht het HR te kennen en na te leven. In geval van overtreding van een bepaling uit het HR zijn huurders jegens de beheerder aansprakelijk voor eventuele schade aan of herstel van het terrein.
- 3.2 In geval van overtreding van een bepaling van het HR verbeurt de overtreder een boete van 2.500 euro per overtreding, onverminderd diens aansprakelijkheid voor de mogelijk geleden schade of te maken herstelkosten.
- 3.3 Eigenaar en/of beheerder zijn niet aansprakelijk ter zake van schade, die gebruikers lijden als gevolg van het (moeten) naleven van het HR en/of richtlijnen, redelijke instructies of handelingen van eigenaar en/of beheerder, die gebaseerd zijn op het HR, behoudens voor zover die schade het gevolg is van opzet of grove nalatigheid.

4 Openingstijden, toegankelijkheid

- 4.1 Het Hembrugterrein is geopend op alle dagen van 7:00 tot 21:30 uur, met uitzondering van het afgesloten terrein.
- 4.2 Voor huurders, die over een sleutel en/of druppel beschikken, en gebruikers die door een huurder worden toegelaten en onder diens verantwoordelijkheid vallen, is het terrein te allen tijde toegankelijk, met dien verstande dat dit uitsluitend geldt voor het terreingedeelte waar het gehuurde gebouw van huurder zich bevindt. Huurder is verplicht bij het betreden en verlaten van het terrein buiten de reguliere openingstijden, het toegangshek direct achter zich af te sluiten.
- 4.3 De openingstijden van het terrein en de begrenzing van het afgesloten terrein worden vastgesteld door de beheerder.

5 Sleutels

- 5.1 Huurders ontvangen na ondertekening van het sleutelformulier per huurovereenkomst twee (sets) sleutels van het gehuurde gebouw van de benodigde toegangshekken, . Extra sleutels kunnen worden verkregen van de beheerder tegen een borg betaling van EUR 25, te vermeerderen met BTW, per sleutel. Bij vertrek moeten alle sleutels retour zijn om deze borg terug te ontvangen. Het is huurders niet toegestaan zelf sleutels te (laten) dupliceren. De huurder voorziet het pand van een eigen sluitsysteem,
- 5.2 Huurders ontvangen na ondertekening van het sleutelformulier een autorisatie (druppel) voor het openen en sluiten van de terreinpoort, die toegang geeft tot het terreingedeelte waar het gehuurde gebouw zich bevindt.
- 5.3 Het beheer van de sleutels en de autorisaties voor de terreinpoort wordt door de beheerder uitgevoerd. De huurder is zelf verantwoordelijk voor de naleving van de voorschriften van bijvoorbeeld de verzekering.
- 5.4 Sloten voor buiten- en binnendeuren in gebouwen dienen door huurder zelf te worden aangebracht. Huurder voert hierover zijn eigen beheer.

6 Bezoek

- 6.1 De huurder is verantwoordelijk voor zijn/ haar bezoekers en leveranciers welke zich op het terrein bevinden.
- 6.2 Huurder vrijwaart de eigenaar en de beheerder voor aanspraken, hoe genaamd ook, van bezoekers en leveranciers van huurder.
- 6.3 Het is huurders niet toegestaan om bezoekers toegang te verlenen tot het afgesloten terrein, met uitzondering van het terreingedeelte waar het gehuurde gebouw van huurder zich bevindt.
- 6.4 De beheerder is gerechtigd om personen de toegang tot het terrein te ontzeggen.
- 6.5 Bezoekers dienen op verzoek van de beheerder en/of beveiliging zich te kunnen legitimeren indien zij zich op het afgesloten terrein begeven.

7 Beveiliging

- 7.1 Gebruikers dienen zich op het terrein te allen tijde te kunnen identificeren met een geldig identiteitsbewijs.
- 7.2 Gebruikers dienen zoveel als mogelijk bij te dragen aan het handhaven van de veiligheid op het terrein, onder meer door het nemen van de nodige voorzorgsmaatregelen tegen onder meer vandalisme en criminaliteit, in overleg met de beheerder.
- 7.3 Algemene beveiliging van het terrein wordt geregeld door de beheerder. De kosten van de algemene beveiliging zullen naar rato over alle huurders worden verdeeld en worden verrekend in de servicekosten.
- 7.4 Gebruikers zijn gehouden altijd aangifte te doen van strafbare feiten op het terrein waar zij als getuige of welke andere wijze ook bij betrokken zijn. Zij overhandigen zo snel mogelijk na de aangifte een kopie van het proces-verbaal aan de beheerder.

- 7.5 De eigenaar en/of de beheerder aanvaardt geen aansprakelijkheid voor inbraak in of beschadigingen aan het gehuurde dan wel aan eigendommen van huurders en gebruikers, welke ondanks de genomen veiligheidsmaatregelen mochten plaatsvinden.
- 7.6 Gebruikers dienen de aanwezigheid van personen die duidelijk geen legitieme bezigheden/bedoelingen hebben, onregelmatigheden of andere zaken die de veiligheid en de orde in gevaar brengen, direct te melden bij de politie en beveiliging.
- 7.7 Gebruikers dienen aanwijzingen en instructies van de beveiliging en/of de eigenaar dan wel de beheerder direct op te volgen.
- 7.8 De beveiliging is buiten de openingstijden van het terrein bereikbaar op telefoonnummer 06-30287215.
- 7.9 De beheerder is binnen de openingstijden van het terrein bereikbaar op telefoonnummer 06-55483066.

8 Puien

- 8.1 Huurders dienen zorg te dragen voor een behoorlijke presentatie en uitstraling van een door hen gehuurd gebouw. Het is huurder niet toegestaan winkelruiten, ramen tussen gehuurde ruimten en algemene ruimten, ramen of andere doorzichtige vlakken ondoorzichtig te maken zonder schriftelijke toestemming van de beheerder.

9 Bevoorrading

- 9.1 De bevoorrading van gehuurde gebouwen is alleen toegestaan gedurende de vastgestelde openbare openingstijden.
- 9.2 In afwijking van artikel 9.1 en met inachtneming van artikel 6.3 van het Huishoudelijk Reglement is het huurder toegestaan zelf de poort te openen en weer te sluiten buiten de vastgestelde openbare openingstijden voor bevoorrading van het gehuurde.
- 9.3 De wegen op Hembrug zijn niet allemaal geschikt voor zwaar en groot vervoer qua belastbaarheid en breedte. De huurder dient zijn logistiek vervoer aan te passen op de wegen naar zijn pand of de verlading wijze aan te passen.
- 9.4 Laden en lossen aan de zicht zijde van het pand moet beperkt worden tot alleen de directe belading, Parkeren moet plaatsvinden op de algemene parkeerplaatsen.

10 Algemene ruimten

- 10.1 De algemene ruimte bestaat uit alle ruimte die niet tot enig door een huurder gehuurd gebouw behoort. De algemene ruimte omvat in elk geval de niet tot enig gehuurde behorende buitenruimte, verkeersruimten, parkeerterreinen, toiletgebouwen, overig voor het publiek toegankelijk gebied en de voor de huurders en leveranciers toegankelijke expeditieruimten en containerruimten.
- 10.2 Het is niet toegestaan om leegstaande gebouwen en objecten, bestemd voor verhuur of andere doeleinden te betreden. Dit geldt ook voor panden waarvan de toegangsdeur onverhoopt niet afgesloten en /of op slot is.
- 10.3 Uitstalling in de algemene ruimte buiten het gehuurde gebouw is niet toegestaan, tenzij hiertoe uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring is verleend door de beheerder. Er worden hier kosten voor berekend per 1-1-2017.
- 10.4 Het is niet toegestaan om tijdelijke of permanente wijzigingen aan te brengen in de buitenruimte of andere algemene ruimten of materiaal van welke aard dan ook aan te brengen in de buitenruimte of andere algemene ruimten. Ook opslag van goederen, fust, emballage, afval of andere materialen buiten het gehuurde, voor kortere of langere tijd, is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de beheerder. Er worden hier kosten voor berekend per 1-1-2017
- 10.5 De gebruiker is gehouden het terrein rond zijn gehuurde schoon te houden en daar geen vuilnis of ander afval te deponeren.
- 10.6 Goederen en materialen die buiten een gehuurd gebouw worden aangetroffen dienen op eerste aanzegging te worden verwijderd. Gebeurt dit niet, dan worden deze door of in opdracht van de beheerder weggehaald. De kosten hiervan komen voor rekening van de verantwoordelijke

- gebruiker en bedragen minimaal EUR 500 per gebeurtenis.
- 10.7 Het is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van beheerder, niet toegestaan om ambulante verkoop, bedelarij, openbare toespraken, uitdelen van pamfletten, uitdelen van prospectussen en ander reclamemateriaal en politieke manifestaties te organiseren of te faciliteren. Een verzoek om toestemming dient ten minste vier weken van tevoren schriftelijk bij de beheerder te worden ingediend.
 - 10.8 Het is niet toegestaan met gemotoriseerde voertuigen over het terrein naar het gehuurde gebouw te rijden, anders dan voor laden en lossen. Na laden en lossen dienen de gemotoriseerde voertuigen zo snel als mogelijk geparkeerd te worden op de parkeerplaatsen bij de ingangen van het terrein.
 - 10.9 Het is niet toegestaan objecten, alsmede vuilniszakken, vuilnisbakken, wasgoed, speelgoed en dergelijke te plaatsen en/of te houden buiten een gehuurd gebouw.
 - 10.10 De huurder dient bij rookplekken te voorzien in een afvalbak en peukenbak.
 - 10.11 De huurder dient voor fietsen van zijn medewerker(s), gast(en) een stalling te voorzien zodat deze niet in de groen beplanting geplaatst worden.

11 Gebruiksvoorschriften

- 11.1 Het is zonder schriftelijke toestemming vooraf van de beheerder niet toegestaan voertuigen, werktuigen, gereedschappen welke door geluid, trilling, vervuiling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren.
- 11.2 Het is zonder schriftelijke toestemming vooraf van de beheerder niet toegestaan om gevaarlijke stoffen en vuurwerk op te slaan.
- 11.3 Het is niet toegestaan om energie te onttrekken van de algemene energie voorzieningen.
- 11.4 Buiten door (tijdelijke) huurders in overleg met de beheerder, en in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving, georganiseerde evenementen is het niet toegestaan om door middel van geluidsapparatuur en/of muziekinstrumenten geluid ten gehore te brengen op het terrein, dat overlast kan veroorzaken.
- 11.5 Kinderen tot en met 12 jaar mogen alleen onder begeleiding van een volwassene het afgesloten deel van het terrein betreden.

12 Technische ruimten en -voorzieningen

- 12.1 Technische ruimten dienen te allen tijde vrij toegankelijk te zijn voor (technisch) personeel van of namens de eigenaar en/of de beheerder.
- 12.2 Het is gebruikers zonder schriftelijke toestemming vooraf van de beheerder niet toegestaan werkzaamheden (waaronder ook uitbreiding begrepen) te verrichten aan de gebouw gebonden technische installaties. Hieronder worden, indien van toepassing, onder andere verstaan verwarmings-, (warm)water-, ventilatie- en elektrische installaties. Alle installaties zijn in beheer bij de huurders. Alleen bij werkzaamheden aan de schil van het gebouw geldt 12.2
- 12.3 Schade, inclusief indirecte schade, als gevolg van door gebruiker verrichte werkzaamheden aan installaties blijft, ook als toestemming was verkregen, volledig voor rekening van de gebruiker.
- 12.4 Storingen en klachten met betrekking tot het casco excl. de technische voorzieningen moeten direct worden gemeld aan de beheerder.

13 Promotie en reclame

- 13.1 Het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming vooraf van de beheerder aan de buitenzijde van het complex, op gevels, daken, binnenterreinen en het buitenterrein, reclame, vlaggen, naam aanduidingen of bewegwijzering, in welke vorm dan ook aan te brengen.
- 13.2 De bedrijfsnamen van huurders zullen door de eigenaar, op kosten van de huurders, in de bewegwijzering worden opgenomen.

14 Schoonmaak

- 14.1 De schoonmaak van het algemene deel van het terrein wordt naar rato aan huurders in rekening gebracht en verrekend via de servicekosten.
- 14.2 Gebruikers dienen vervuiling en/of de aanwezigheid van ongedierte waar ook op het terrein direct te melden bij de beheerder. Huurders dienen zelf zorg te dragen voor (preventieve) bestrijding van ongedierte binnen het gehuurde.
- 14.3 Graffiti op gevels, kolommen en metselwerk van een gebouw en op andere oppervlakken op het terrein dient onmiddellijk te worden gemeld bij de beheerder.
- 14.4 De beheerder brengt aan gebruikers die de algemene ruimte vervuilen bijvoorbeeld door het weggooien of achterlaten van afval, een boete in rekening van EUR 250 per incident. De boete laat de aansprakelijkheid van de betreffende vervuiler voor de kosten van verwijdering onverlet.
- 14.5 Huurder dient de directe ruimte buiten het gehuurde schoon en vuil vrij te houden.
- 14.6 De onderhoud aspecten van het pand uit de algemene voorwaarden dient de huurder uit te (laten) voeren waarbij alle ARBO regels van kracht zijn . De verhuurder brengt geen vaste veiligheid installaties aan.

15 Vuilafvoer

- 15.1 Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor de afvoer van hun afval.
- 15.2 Afval mag niet buiten het gehuurde worden opgeslagen, behoudens op de daartoe aangegeven locaties na schriftelijke goedkeuring van de beheerder. Er worden hier kosten voor berekend per 1-1-2017.
- 15.3 Huurders zijn, indien van toepassing, zelf verantwoordelijk voor het inzamelen van de afvalstromen binnen het gehuurde.

16 Verzekeringen

- 16.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor verzekeringen ten behoeve van eigendommen van huurder.

17 Brandpreventie

- 17.1 Huurder dient, indien van toepassing, conform de ARBO wetgeving zorg te dragen voor een eigen BHV-plan en deze te oefenen. Dit houdt in dat huurder een BHV-team opleidt voor het verlenen van hulp bij brand, ongevallen, ontruiming en andere calamiteiten.
- 17.2 Huurder dient, indien van toepassing, bij te dragen aan het totale BHV plan voor het gehele terrein en medewerkers ter beschikking te stellen die deelnemen in de terrein brede BHV organisatie. Kosten voor het BHV plan en trainingen van het BHV team worden naar rato doorberekend via de servicekosten.
- 17.3 Brandinstructie:
 - 1 bel 1-1-2.
 - 2 blus de brand indien mogelijk.
 - 3 sluit ramen en deuren.
 - 4 ontruim de locatie.
 - 5 maak geen gebruik van de liften.

18 Verkeersmaatregelen

- 18.1 Op het gehele terrein is de Wegenverkeerswet 1994 en het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 van toepassing, met dien verstande dat:
- 18.2 De maximum snelheid op het gehele terrein is 30 km / per uur;
- 18.3 Het is huurder en gebruikers toegestaan auto's of andere motorvoertuigen te parkeren op de daarvoor aangeduide parkeerterreinen. Het is niet toegestaan auto's of andere motorvoertuigen buiten de daarvoor aangewezen vakken dan wel terreinen te parkeren.
- 18.4 Huurder is verplicht om een verwachte parkeerdruk van 300 of meer auto's als gevolg van evenementen of andere activiteiten in het gehuurde tenminste 10 werkdagen voorafgaand aan het evenement te melden aan de beheerder en passende maatregelen te nemen om

de verkeersstromen op het terrein ordelijk te laten verlopen ten genoegen van de beheerder.

- 18.5 Indien een motorvoertuig voor laden/lossen buiten de parkeervakken moet staan, dient het voertuig alarmlichten te voeren. Direct na laden/lossen dient het voertuig te worden geparkeerd in de daarvoor aangewezen parkeervakken.
- 18.6 Het is verboden om een motorvoertuig tijdelijk dan wel permanent te parkeren op of nabij een waterpunt bestemd voor de brandweer. Beheerder brengt een boete in rekening van EUR 2.500 per incident en kan het voertuig laten afslepen. De kosten voor het verwijderen zal in rekening worden gebracht bij de rechtmatige eigenaar van het voertuig.

19 Verhuizingen en transporten

- 19.1 Verhuizingen en transporten die beslag leggen op algemene ruimte, zoals (toegangs)wegen en ingangen, dienen te allen tijde vooraf met de beheerder besproken te worden, om overlast voor de overige gebruikers tot een minimum te beperken. Tevens kan de beheerder de huurders aanwijzingen en advies geven over verhuizingen.
- 19.2 Schade als gevolg van transporten, in- en/of uithuizingen, toegebracht aan een gebouw of het terrein, komt voor rekening van de gebruiker of huurder. De beheerder is niet aansprakelijk voor schade aan materialen en materieel ontstaan tijdens het transport in of aan een gebouw of voor het niet functioneren van installaties zoals bijvoorbeeld liften, behoudens in geval van opzet of grove nalatigheid door de eigenaar en/of de beheerder.

21 Rook-/drugsbeleid

- 21.1 Het is verboden om op het terrein verboden stimulerende middelen op te slaan, te produceren, te gebruiken, te verhandelen, of welke andere activiteit ook te ontplooiën die verband houdt met verboden stimulerende middelen.
- 22.1 Het is verboden sigaretten op het terrein en nabij het bosgebied weg te gooien om brandgevaar te voorkomen.
- 22.2 De huurder van het pand waarin dit alsnog plaatsvindt is verantwoordelijk voor hetgeen binnen zijn ruimte plaatsvindt. Deze zal de consequenties daarvan accepteren en bijdragen aan bestrafing van betrokken plegger van deze feiten.