de Bibliotheek
FlevoMeer
haal het beste uit jezelf

Vestigingen

Akkerhof 1
8256 BK Biddinghuizen
T 088 008 0750

De Rede 80
8251 EX Dronten
T 088 008 0740

Harmen Visserplein 5
8302 BW Emmeloord
T 088 008 0730

De Promesse 4
8232 VX Lelystad
T 088 008 0720

Zuidsingel 61
8255 CE Swifterbant
T 088 008 0755

Singel 9b
8321 GT Urk
T 088 008 0770

Kerkstraat 2
3891 ET Zeewolde
T 088 008 0760

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Datum: 20 mei 2021
Betreft: garantstelling i.v.m. nieuwe huurovereenkomst
Kenmerk: 210520 JG/PH

Geacht college,

Wij informeren u over de uitkomst van de contractonderhandelingen die wij hebben gevoerd met Bouwinvest, eigenaar en verhuurder van het pand aan de Promesse dat wij huren t.b.v. de bibliotheek en verzoeken u de bestaande zekerheidsstelling ten behoeve van de huurder te verlengen.

FlevoMeer Bibliotheek is per 8 februari 2009 met Bouwinvest een huurovereenkomst aangegaan voor een periode van 15 jaar voor het pand Promesse 4 dat aan ons casco is opgeleverd. De overeenkomst eindigt 8 februari 2024. De onderhandelingen zijn gevoerd met het oog op betere huurvoorwaarden, i.c. lagere huurprijs en duidelijkheid over de huisvestingsvraag voor langere tijd.

Wij zijn in die opzet geslaagd en hebben een principe overeenkomst met Bouwinvest op drie essentiële punten, nl. 1) aanpassing van de huidige overeenkomst per 1 januari 2022 en 2) verlenging van de lopende overeenkomst met 10 jaar per expiratiedatum 8 februari 2024 tegen 3) een huurtarief van € 127/m². Het behaalde voordeel op de huurprijs is 23%.
Met deze overeenkomst worden de huisvestingskosten substantieel verlaagd en is weer sprake van een marktconform tarief. Tevens bereiken we dat een belangrijke publieksfunctie in het centrum behouden en er geen verdere leegstand ontstaat.

We zijn het volgende overeengekomen:

Het gehuurde	Ca 3.491 m² BVO bedrijfsruimte, staande en gelegen op de begane grond, 1e en 2e verdieping aan de Promesse 4 te Lelystad
Huurprijs	€ 443.357,- per jaar excl. BTW; zijnde € 127/m² Huidige huur ca. € 576.000 / € 165/m²
Voorschot servicekosten	ongewijzigd
Promotiekosten	ongewijzigd
Huuringangsdatum	De nieuwe huurprijs gaat in per 1 januari 2022
Huurtermijn	De huurovereenkomst wordt verlengd met 10 jaar, derhalve lopende tot 8 februari 2034
Verlengingsperiode	Daarna wordt de overeenkomst verlengd met telkens 5 jaar
Opzegtermijn	12 maanden voor het einde van elke termijn

de Bibliotheek
FlevoMeer
haal het beste uit jezelf

Huurbetaling	Per kwartaal voorruit
Zekerheidsstelling	De bestaande garantstelling vanuit gemeente Lelystad wordt verlengd met 10 jaar, derhalve lopende tot 8 februari 2034. De bestaande garantstelling van de Stichting wordt gehandhaafd.
Indexering	Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum nieuwe huurprijs, aldus per 1 januari 2023
Opleveringsniveau	Ongewijzigd.
Vastlegging	Na akkoord worden de nieuwe afspraken vastgelegd in een allonge op de huurovereenkomst die op kosten van Bouwinvest zal worden opgesteld.

Wij verzoeken u de bestaande zekerstelling volgens de huurovereenkomst (zie kader) te verlengen met 10 jaar tot 8 februari 2034 en ons dit schriftelijk te bevestigen.

Zekerheidsstelling

9.15 Gemeente Lelystad heeft ten behoeve van de huurder een garantieverklaring afgelegd waarin de huurverplichting voor de eerste huurtermijn conform artikel 3.1 wordt gegarandeerd. Wanneer er geen sprake meer is van de geldende verklaring als bedoeld in vorige zin, dient dat binnen drie weken aan verhuurder per aangetekend schrijven kenbaar te worden gemaakt en/of de eerste huurtermijn verstrijkt zal huurder terstond alsnog een bankgarantie dienen af te geven conform het bepaalde in artikel 12 algemene bepalingen, ter hoogte van een alsdan geldende kwartaalbetaling, inclusief voorschot servicekosten, promotiekosten en BTW. Indien huurder zijn rechten uit deze overeenkomst met toestemming van verhuurder overdraagt aan derden (die niet aan huurder gelieerd is), dan zal de nieuwe huurder verplicht zijn tot het stellen van een bankgarantie ter hoogte van een alsdan geldende kwartaalbetaling, inclusief voorschot servicekosten, promotiekosten en BTW. De af te geven bankgarantie dient te voldoen aan een door verhuurder goedgekeurd model, deze bankgarantie dient tot minimaal zes maanden na afloop van de huurovereenkomst geldig te blijven.
Daarnaast zal huurder voor de juiste nakoming van huurverplichtingen uit de huurovereenkomst een bankgarantie stellen ter hoogte van een maandbetaling, inclusief voorschot servicekosten, promotiekosten en BTW. De af te geven bankgarantie dient te voldoen aan een door verhuurder goedgekeurd model, deze bankgarantie dient tot minimaal zes maanden na afloop van de huurovereenkomst geldig te blijven.

Uiteraard zijn wij bereid tot nadere toelichting. We zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Met uw positieve reactie en garantstelling kunnen wij de overeenkomst met Bouwinvest definitief maken.

Met vriendelijke groeten,

Jan Gommer
Directeur-bestuurder