

Gemeente Rotterdam
t.a.v. de heer A. Reverdink

Onderwerp **Aanhuur fietsenstalling**
Referentie **210424_LOI_Fietsenstalling Beursgallery**
Datum **24-04-2021**

NEOO B.V.
A.J. Ernststraat 595 E
1082 LD Amsterdam
www.neoo.nl

Geachte heer Reverdink,

NEOO BV werkt in samenwerking met asset manager CAIRN aan de herontwikkeling van de Beursgallery in Rotterdam namens Eigenaar AG Beursplein Rotterdam. In het kader van deze herontwikkeling zijn wij voornemens om voor de gemeente Rotterdam een ruimte ten behoeve van een fietsenstalling te realiseren met entree op de begane grond aan de Westenwagenstraat en een grote ruimte in de kelder. In aansluiting op de diverse plezierige overleggen sturen wij u nu het definitieve huurvoorstel ter rechtsgeldige ondertekening en wel onder de navolgende hoofdvoorwaarden:

Huurder

Gemeente Rotterdam

Verhuurder

AG Beursplein Rotterdam Coöperatieve U.A.

Locatie

Gebouw de Beursgallery, Hoogstraat 185 (3011 PM) in Rotterdam.

Gehuurde

Een fietsenstalling met een oppervlakte van ca. 1.449 m² Bruto Vloeroppervlak (BVO)., waarvan ca. 97 m² op begane grond en ca. 1.352 m² in de kelder. De fietsenstalling is ontsloten vanaf de begane grond met de fiets vanaf de Westewagenstraat. Eea conform de verhuurtekening in Bijlage 1.

Het definitieve metrage BVO zal in een later stadium, conform de NEN 2580, definitief worden vastgesteld nadat partijen overeenstemming hebben bereikt over de exacte indeling en vorm van het Gehuurde. Op- en of ondermaat zal worden verrekend tegen de op de betreffende verdieping geldende vierkante meterprijs.

Ontsluiting

De ontsluiting van de publieke fietsenstalling voor fietsers en voetgangers zal worden gerealiseerd aan de zijde van de Westenwagenstraat. Aan het Rode Zand wordt een algemene entree gerealiseerd op maaiveld niveau welke in verbinding staat met de fietsenkelder. Zolang deze entree voor het publiek toegankelijk is, is het Huurder toegestaan om voetgangers, zonder fiets, van- en naar het Gehuurde gebruik te laten maken van deze entree. Indien Verhuurder deze entree om haar moverende redenen wenst te laten vervallen of anders wenst te gebruiken zal Verhuurder zorgdragen voor een alternatieve uitgang voor voetgangers aan of het Rode Zand of de Hoogstraat. Huurder zal Verhuurder ten alle tijden toegang dienen te verschaffen tot de algemene installatie ruimte en eventueel het vluchten vanuit een andere ruimte via haar ruimte faciliteren.

Bestemming

Het Gehuurde zal worden gebruikt als openbare fietsenstalling. Het gebruik van het Gehuurde als fietsenstalling is voor rekening en risico van Huurder, welke, indien noodzakelijk, voor de van overheidswege benodigde vergunningen ed., evenals de hieruit voortvloeiende te realiseren voorzieningen, tav milieu, en omwonenden, zelf dient zorg te dragen.

Huurovereenkomst

Met inachtneming van de in deze overeenkomst geformuleerde huurvoorwaarden wordt voor oplevering van het Gehuurde tussen Verhuurder en Huurder een Standaardmodel ROZ-huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW (model 2015) inclusief de bijbehorende algemene bepalingen en met enkele object specifieke bepalingen gesloten.

Huuringangsdatum

De huuringangsdatum is bij bouwkundige (casco) oplevering van het Gehuurde door Verhuurder en wordt verwacht medio 2022. De daadwerkelijke huuringangsdatum wordt bij de oplevering schriftelijk vastgelegd door partijen. Indien het Gehuurde later wordt opgeleverd als gevolg van toedoen of nalaten van Huurder, dan zal de huuringangsdatum ongewijzigd blijven.

Huurtermijn

20 jaar.

Optieperioden

De huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 10 jaar.

Opzegtermijn

24 maanden voor het einde van een lopende huurtermijn.

Huurprijs

De huurprijs is als volgt opgebouwd:

- Entree Begane grond Westenwagenstraat; ca. 97 m² op basis van € 155 per m² B.V.O. per jaar
- Kelderverdieping; ca. 1.352 m² op basis van € 155 per m² B.V.O. per jaar
- Pro rata aandeel in entreezone Rode Zand en Westenwagenstraat op BG en kelderniveau: (ca. 111 m²) van € 155 per m² B.V.O. per jaar

De totale huurprijs bedraagt daarmee € 241.800,- per jaar excl. BTW (prijspeil 1 juli 2021).

NB: Het maken van de onder "Werkzaamheden door Verhuurder" genoemde sparingen zal geen aanleiding zijn tot herberekening van de BVO meters op begane grond. (De sparing blijft dus onderdeel van het Gehuurde in de m² berekening).

BTW

Partijen komen overeen dat Verhuurder wel Omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Huurprijsaanpassing

De huurprijs wordt voor het eerst geïndexeerd bij ingangsdatum huurcontract. en daarna jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum. Indexering vindt plaats op basis van de CPI, alle huishoudens (2015=100).

Betaling

Per kwartaal vooruit, inclusief voorschot servicekosten.

Zekerheidstelling

Niet van toepassing.

Huurvrije periode en finale compensatie Verhuurder

Verhuurder verleent Huurder een huurvrije periode van zes (6) kalendermaanden, te rekenen vanaf de huuringangsdatum. Tijdens deze huurvrije periode is Huurder wel de servicekosten verschuldigd. Deze huurvrije periode, in combinatie met "Werkzaamheden door Verhuurder" en de aangeboden zeer scherpe huurprijs, gelden als totale en finale compensatie van de verplichting voortvloeiende uit de omgevingsvergunning voor Verhuurder om in ieder geval 219 fietsparkeerplaatsen ten behoeve van het kort parkeren te realiseren in het gebouw waar het Gehuurde onderdeel van uitmaakt. Huurder zal gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen verdere aanspraken kunnen maken op een tegemoetkoming in de kosten verband houdend met onderhoud, herstel en vervanging alsmede de kosten van exploitatie. Huurder heeft de verplichting om deze plekken ten gunste van Verhuurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst in stand te houden. Na afloop van de huurovereenkomst vervalt deze verplichting voor Huurder.

Reclamevoering

Reclame: nader te bepalen volgens een nog door Verhuurder uit te werken Pui- en Reclamereglement, waaraan Huurder zich dient te conformeren. NB:

- alle voorstellen voor reclame-uitingen dienen vóór uitvoering aan Verhuurder ter goedkeuring voorgelegd te worden aan Verhuurder
- Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor haar reclame-uitingen

Servicekosten

Verhuurder draagt zorg voor onderhoud van het "casco" en zal hiervoor servicekosten in rekening brengen. In Bijlage 2 is weergegeven welke kosten onder servicekosten kunnen worden gerekend. Het voorschot van de servicekosten bedraagt indicatief € 10,- per m² B.VO. per jaar (pp 01-07-2021).

Opleveringsniveau bij aanvang huurovereenkomst

Het Gehuurde zal in casco staat worden opgeleverd aan Huurder. Dat wil zeggen:

- Bouwkundig niet afgewerkt, zonder installaties
- Voorzien van Basissprinkler
- Bouwkundige voorzieningen ten behoeve van nutsaansluitingen tot aan de meterkast
- Pui binnen gevel naar supermarktentree, glas met automatische deuren.

Werkzaamheden door Verhuurder

Het maken van sparingen/ constructieve voorzieningen ten behoeve van de verticale ontsluiting (luie trap of hellingbaan). Totale kosten worden voorzien op ca. € 25.000,- en bestaan onder meer uit:

- Sloopwerkzaamheden
- Bouwkundige werkzaamheden
- Leveren en aanbrengen staal
- Entree pui als schuifpui of rolluik i.p.v. dubbele deuren (weerstandsklasse 2, voldoet aan wettelijke eisen t.a.v. brandwerendheid) e.e.a. in overleg met Huurder.

Werkzaamheden door Verhuurder namens Huurder

Verhuurder zal op kosten van Huurder de hellingbaan naar de kelder aanbrengen inclusief de constructieve voorzieningen benodigd voor deze hellingbaan e.e.a. op basis van specificaties zoals verstrekt door Huurder. Deze hellingbaan zal gelijktijdig met het Gehuurde worden opgeleverd.

Eventuele aanpassingen specifiek ten behoeve van Huurder komen voor rekening van Huurder.

Oplevering bij einde huurovereenkomst

Huurder zal na afloop van de huurovereenkomst de ruimte casco en verder leeg en bezemschoon aan Verhuurder opleveren. Met uitzondering van voorgenoemde bepaling is Huurder niet verplicht de sparing ten behoeve van de hellingbaan tussen BG en kelder dicht te zetten.

Werkzaamheden door Huurder

Huurder zal het Gehuurde zelf inrichten waarbij het plan en tekeningen vooraf aan Verhuurder ter goedkeuring zal worden voorgelegd. Verhuurder zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

Asbest

Aan Verhuurder is niet bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder ten aanzien hiervan. Een asbest rapportage is bijgevoegd bij deze overeenkomst als Bijlage 3.

Aanpassing van de inrichting van het Gehuurde

Huurder heeft de mogelijkheid tot het aanpassen van de inrichting van het Gehuurde. Een en ander na schriftelijke toestemming van Verhuurder, die haar toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren.

Overdracht

Indien Verhuurder zijn rechten en verplichtingen over wenst te dragen aan een derde dient dit te geschieden op basis van art. 6:159 BW.

Voorbehouden

Zijdens Verhuurder wordt onderhavige overeenkomst aangegaan dat:

- Goedkeuring van directie Verhuurder
- Start plan realisatie, waaronder verkrijgen van alle benodigde vergunningen

Zijdens Huurder wordt onderhavige overeenkomst aangegaan onder de voorwaarde dat het College en de Gemeenteraad van de gemeente Rotterdam goedkeuring geven op deze overeenkomst en de voor de inrichting van het Gehuurde benodigde investering. Indien dat niet gebeurt, is Huurder bevoegd deze overeenkomst per direct te ontbinden.

Indien de goedkeuring College niet voor het zomerreces 2021 is verstrekt, is Verhuurder gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden.

Indien de goedkeuring Raad niet voor 1 november 2021 is verstrekt, is Verhuurder gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden.

Indien de Fietsenkelder niet uiterlijk eind 2023 wordt opgeleverd is Huurder gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden.

Bijlagen

- Bijlage 1: Plattegrond / tekeningen van het Gehuurde
- Bijlage 2: Overzicht servicekosten
- Bijlage 3: Asbest rapportage Search dd 5-11-2020

Namens AG Beursplein Rotterdam Coöperatieve U.A.



Arjen Seckel
NEOO BV

Voor akkoord namens Huurder gemeente Rotterdam:



de heer C.A.M. Schreuder



H.M. van
Bockxmeer

Digitaal ondertekend
door H.M. van Bockxmeer
Datum: 2021.05.27
12:25:27 +02'00'

mevrouw H.M. van Bockxmeer

Voor akkoord namens Directie Verhuurder AG Beursplein Rotterdam Coöperatieve U.A.:



mevrouw M.S. Beemer



de heer A.K. Mittal



de heer R.W. Tieskens

Bijlage 2

Levering van zaken en diensten

5.1 Als door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen dat - alles voor zover van toepassing voor het gebouw/complex inclusief de algemene terreinen en parkeerruimten, waarvan het Gehuurde deel uitmaakt - deze onder meer kunnen omvatten;

a. Beheer, hetgeen onder meer kan omvatten:

1. het (doen) uitvoeren van en het toezicht op de krachtens dit artikel uit te voeren werkzaamheden;
2. de diensten en bijkomende kosten van een huismeester;
3. de meting, bemetering en meterhuur van het verbruik voor zover nodig (van gemeenschappelijk gedeelte en serviceruimte, waaronder het kantoor van de huismeester);
4. administratie van beheer, onderhoud en verbruik;
5. bewaking van de gemeenschappelijke gedeelten;
6. de diensten van een servicecentrum.

b. Onderhoud, waaronder kan worden verstaan:

1. dagelijks onderhoud aan de gedeelten met een gemeenschappelijke functie:
 - het algemeen technisch onderhoud (inclusief inspectie, keuring en eventueel materieel) van de gemeenschappelijke mechanische installaties;
 - werktuigbouwkundige installaties;
 - elektrische installaties;
 - elektratechnische installaties;
 - gas/water/energie-installaties;
 - sanitaire installaties;
 - verwarmingsinstallaties;
 - koelwaterinstallaties;
 - luchtbehandelinginstallaties;
 - luchtafzuiginginstallaties;
 - sprinklerinstallaties;
 - drukverhoginginstallaties;
 - algemene verlichting in gemeenschappelijke ruimten en in de buitenruimte voor zover aanwezig, daaronder begrepen de kosten van vervanging van armaturen, buizen en lampen;
 - brandbeveiliging - en brandmeldinginstallaties;
 - rolluiken en brandventilatie;
 - eventuele plantenbakken en overig straatmeubilair;
 - riolering en hemelwaterafvoeren met uitzondering van vervanging;
 - geluids- en omroepinstallaties;
 - interne en externe bewegwijzering;
 - apparatuur ten behoeve van de bewaking;
 - overige installaties en apparatuur, voor zover aanwezig.
2. Het algemeen hygiënisch onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, te weten:
 - het reinigen van de algemeen toegankelijke voetgangersgebieden en de overige gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen (inclusief het verwijderen van zwerfvuil), voor zover derden hiervoor niet onderhoudsplichtig zijn;
 - het reinigen en bewassen van alle ruiten en kozijnen van de algemene, gemeenschappelijke en dienst ruimten aan de binnen- en buitenzijden;

- het zo nodig reinigen van de straten onder de arcaden en van de onderdoorgangen in het gebied, voor zover derden hiervoor niet onderhoudsplichtig zijn;
- het ledigen van eventuele prullenbakken e.d.;
- het reinigen van eventuele vluchtwegen;
- het reinigen van luifels, lichtstraten-/kappen ten behoeve van gemeenschappelijke ruimten en/of passages.

c. Verbruik, waaronder kan worden verstaan:

1. het verbruik van elektriciteit ten behoeve van:
 - de verwarming, koelwater, luchtafzuiging, sprinkler, drukverhogingsinstallaties, algemene verlichting en overige gemeenschappelijke voorzieningen;
2. het verbruik van brandstof ten behoeve van de gemeenschappelijke verwarmingsinstallaties;
3. het verbruik van water ten behoeve van de verwarming, koelwater, sprinkler, schoonmaken en diversen;
4. centrale energie inkoop.

d. Overige lasten, waaronder kan worden verstaan:

1. kosten van precariorechten;
2. kosten reinigingsrechten, rioolrechten, milieuheffingen en baatbelasting;
3. kosten van de gemeenschappelijke installaties ten behoeve van storingen, rook en brandmelding;
4. kosten glas - en inboedelverzekering van de gemeenschappelijke ruimten, straatmeubilair e.d.;
5. kosten van gemeenschappelijke vuilafvoer;
6. kosten van ongediertebestrijding;
7. kosten van lichtreclame;
8. onderhoud van groenvoorzieningen en overige decoratieve elementen;
9. kosten van de gemeenschappelijke geluids - en omroepinstallatie in de voetgangersgebieden;
10. die andere werkzaamheden en/of diensten (en het toezicht daarop), die redelijkerwijs in het belang van de huurders zijn;
11. de doorbelaste kosten van de moedervereniging.

De bovengenoemde opsommingen zijn niet limitatief.

e. Administratiekosten

De administratiekosten bedragen 5% van de totale kosten van de onder a t/m d vermelde leveringen en/of diensten.

5.2 Verhuurder is bevoegd de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.