Driessen
Advies&Beheer

Advies, bemiddeling en management bij:
- ruimtelijke ordening, bouw- en grondzaken.
- ontwikkeling, realisatie en beheer van vastgoed.

OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT
ingekomen
24 JULI 2017
nr.

Postadres : Postbus 66
5710 AB Someren
Kantoor : Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

telefoon : 0493 - 495152
fax : 0493 - 840282
e-mail : info@dab-someren.nl

AAN Bestuur Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant
t.a.v. directeur mevrouw J.M.L. Tolsma s.t.t.
Wal 28
5611 GG EINDHOVEN

AANTEKENEN

Uw brief van:	*Uw kenmerk:*	*Ons kenmerk:*	*Behandeld door:*	*Someren*
-	-	B-Van de Laar C.V.- Wal 28-Ehv	D. Verstappen	20 juli 2017

Betreft: Huurvoorstel voor de nog beschikbare kantoorruimte bij uw kantoorvestiging aan de Wal 28 Eindhoven van verhuurder Van de Laar C.V.

Geacht bestuur,
Geachte mevrouw Tolsma,

Bij brief van 3 juli jl. informeerde ik uw organisatie over de eigenaarswisseling bij het object Walstraat 28 - Waagstraat 1 in Eindhoven waarin uw organisatie huurder is.
Daarop aansluitend vraag ik als gemachtigde van de nieuwe verhuurder Van de Laar C.V. uw aandacht voor het volgende.

In uw pand bevindt zich op de begane grond nog een leegstaande kantoorruimte van 425 m2, bestaande uit 404 m2 kantoorruimte voor exclusief gebruik met een aandeel van 21 m2 voor medegebruik van algemene binnenruimte. Bij deze ruimte die in de huidige situatie alleen bereikbaar is via de ingang Waagstraat 1 hoort ook het medegebruik van de buitenruimte bij het complex samen met de andere huurder(s).
U kent de bedoelde ruimte zelf maar voor de goede orde ontvangt u als bijlage bij deze brief twee tekeningen waarop deze ruimte met gele kleur is aangegeven.

Op grond van artikel 11.12 van de lopende huurovereenkomst heeft uw organisatie een voorkeursecht om de beschikbare ruimte erbij te huren voor toevoeging aan uw kantoor. De nieuwe eigenaar heeft de opdracht verstrekt tot actieve verhuur en er dient zich via de makelaar een kandidaat aan die interesse heeft getoond voor de volledige ruimte. Als deze partij bij formele aanbieding van de ruimte niet besluit te huren willen we de ruimte kunnen aanbieden aan een andere partij die we als tweede geïnteresseerde in de gelegenheid willen stellen. Via de verschillende makelaars zijn er momenteel meerdere zoekers van dergelijke kantoorruimte in het centrumgebied. Daarnaast is het een optie om een zittende huurder in een andere pand in de stad van dezelfde eigenaar naar de beschikbare ruimte verplaatsen, dus we hebben zelf ook een kandidaat.

Natuurlijk respecteert de nieuwe eigenaar voorop uw voorkeurspositie. Wellicht bent u intussen in de gelegenheid om weloverwogen te beslissen of u van uw recht gebruik wilt maken of niet, ook om te voorkomen dat door de verhuur aan een derde de huur van de 5 extra parkeerplaatsen moet opgezegd die uw organisatie gebruikt volgens artikel 11.13 van de huurovereenkomst. De huurder van de beschikbare ruimte wil begrijpelijk kunnen beschikken over eigen parkeerplaatsen. Mocht u zelf geen extra ruimte willen huren dan zal de verhuurder die parkeerplaatsen allicht moeten gaan opzeggen om die op tijd voor de beoogde nieuwe huurder beschikbaar te hebben.

U ontvangt daarom bij deze volgens afspraak als eerste het schriftelijk aanbod om de ruimte erbij te huren, zulks tegen de volgende voorwaarden en condities:

1. u kunt de ruimte er casco bij huren, in de staat "as is", voor de thans marktconforme prijs van € 100,-- per m2 (geadviseerd door betrokken makelaars als reële actuele huurprijs), met uitsluiting van verschil in grootte;
2. het gaat dus om een aanvangshuur van € 42.500,-- per jaar exclusief BTW-compensatie en jaarlijkse prijsindexering volgens de lopende huurovereenkomst;
3. nadat u bij huuraanvang al een royale incentive voor afbouw hebt gehad wordt hierbij geen afbouwbijdrage meer aangeboden;
4. indien en voor zover er in de ruimte investeringen moeten worden gedaan in afbouw die u als huurder niet voor eigen rekening wenst te nemen is het wel bespreekbaar om die voor rekening van verhuurder te laten plaatsvinden mits bouwkundig of installatietechnisch (dus geen interieurbouw en inrichting) en duurzaam van aard. De verhuurder wil de investering dan wel zodanig in de huurprijs verdisconteren dat de investering voor het einde van de huur is afgedekt (in overleg nader in te vullen);
5. de looptijd mag gelijk geschakeld met die van uw lopende huurcontract;
6. servicekosten zijn van toepassing, ook gelijk geschakeld met de regeling in artikel 5 van uw lopende huurcontract;
7. aanwezige zaken in het gehuurde worden bij huuringang om niet ter beschikking gesteld en u verkrijgt bij voorbaat toestemming tot aanpassing van het te huur aangebodene qua indeling en dergelijke. Daarbij zijn de regelingen van artikel 11.3 en 11.4 van de lopende huurovereenkomst overeenkomstig van toepassing;
8. de ingangsdatum van de huur zal zijn 1 oktober 2017, desgewenst na vervroegde ingebruikname zonder huurbetaling (wel servicekosten) vanaf 1 september 2017 of ingebruikname zoveel eerder of later als bij u gewenst doch uiterlijk bij huuringang op 1 oktober 2017;
9. voor het overige blijven de bepalingen van uw lopende huurovereenkomst van kracht.

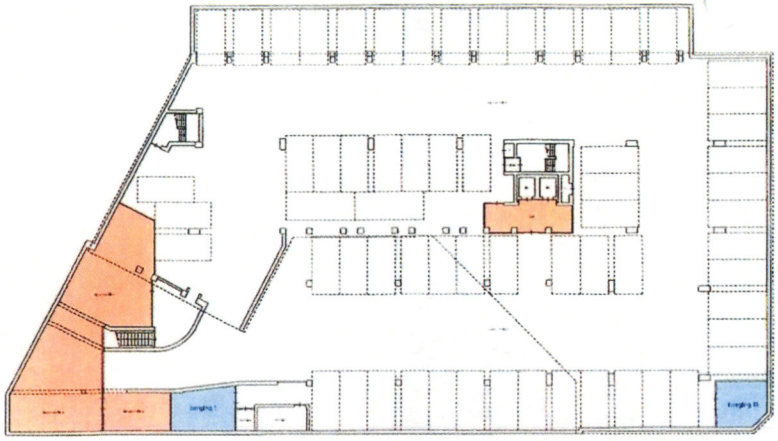
Omdat we de verhuur van de aangeboden ruimte zo spoedig mogelijk willen doorzetten verzoeken wij u zo mogelijk per omgaande op dit voorstel te realiseren, in elk geval als u afziet van het aanbod want dan kunnen wij snel door met de geïnteresseerden. Een eenvoudig berichtje per e-mail dat u afziet van uw voorkeursrecht is dan voldoende.
Als u wel gebruik maakt van het voorstel moet ik volgens de regeling in de huurovereenkomst binnen 20 werkdagen na verzenddatum van deze aanbieding - 20 juli 2017 - een schriftelijke bevestiging van u hebben ontvangen dat u de aangeboden ruimte wilt gaan huren onder de aangeboden voorwaarden en condities.
Mocht ik binnen de termijn noch een afwijzing noch een aanvaarding van u hebben ontvangen dan zal de verhuurder vrij zijn op korte termijn zaken te doen met een derde.

Met dank voor uw aandacht zie ik uw reactie met belangstelling tegemoet.
Mocht deze brief vragen geven neem dan gerust contact op met mijn projectbeheerder de heer Daan Verstappen die u graag van dienst zal zijn.

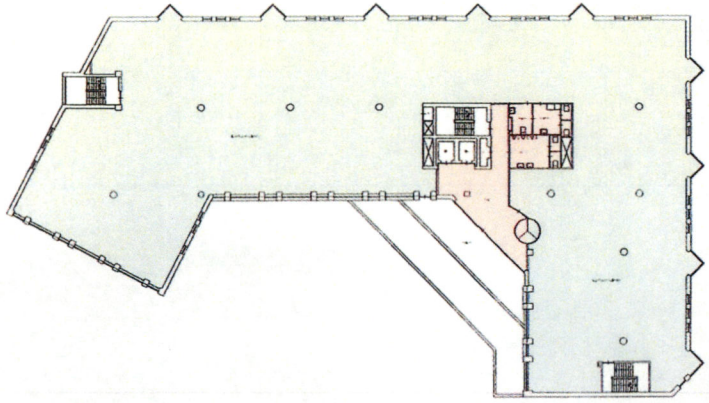
Met vriendelijke groet,

M.J.E. Driessen.

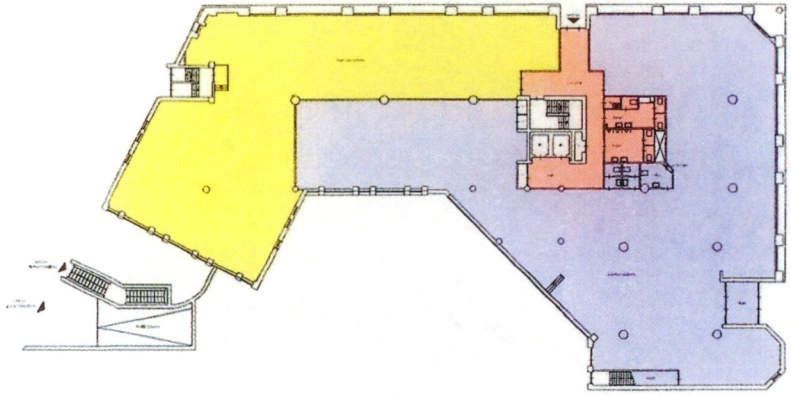
Bijlage(n): Kopie plattegrondtekening "Huurdersverdeling Wal 28 Eindhoven".



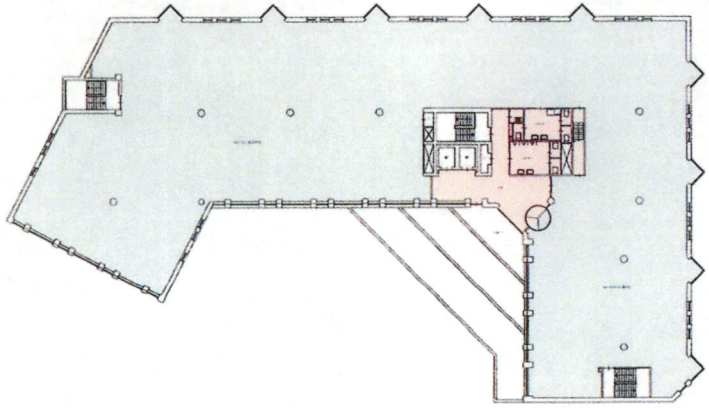
kelder



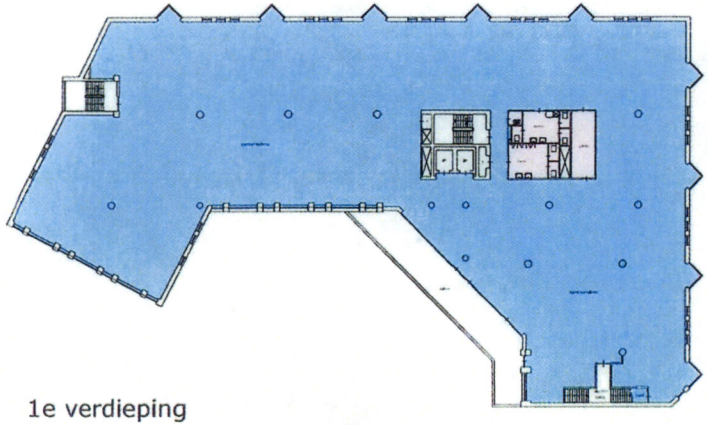
2e verdieping



begane grond



3e verdieping



1e verdieping

verdeling verhuurbaar oppervlak (NEN 2580)
gebaseerd op meetrapport 12.032.574 d.d. 08-06-2012

kantoorruimten		algemene ruimten bouwlaag (* toedeling naar rato)	algemene ruimten gebouw (* toedeling naar rato)	TOTAAL
huurder A (bg)	689,70 m2	-	36,60 m2	726,30 m2
huurder D (bg)	403,78 m2	-	21,43 m2	425,21 m2
huurder B (1e)	1.127,84 m2	39,21 m2	61,94 m2	1.228,99 m2
huurder C (2e)	1.052,20 m2	73,53 m2	59,74 m2	1.185,47 m2
huurder C (3e)	1.032,90 m2	72,21 m2	58,65 m2	1.163,76 m2
berging I (kelder)	19,65 m2	-	-	19,65 m2
berging II (kelder)	15,79 m2	-	-	15,79 m2
	4.341,86 m2	184,95 m2	238,36 m2	4.765,17 m2

HUURDERSVERDELING

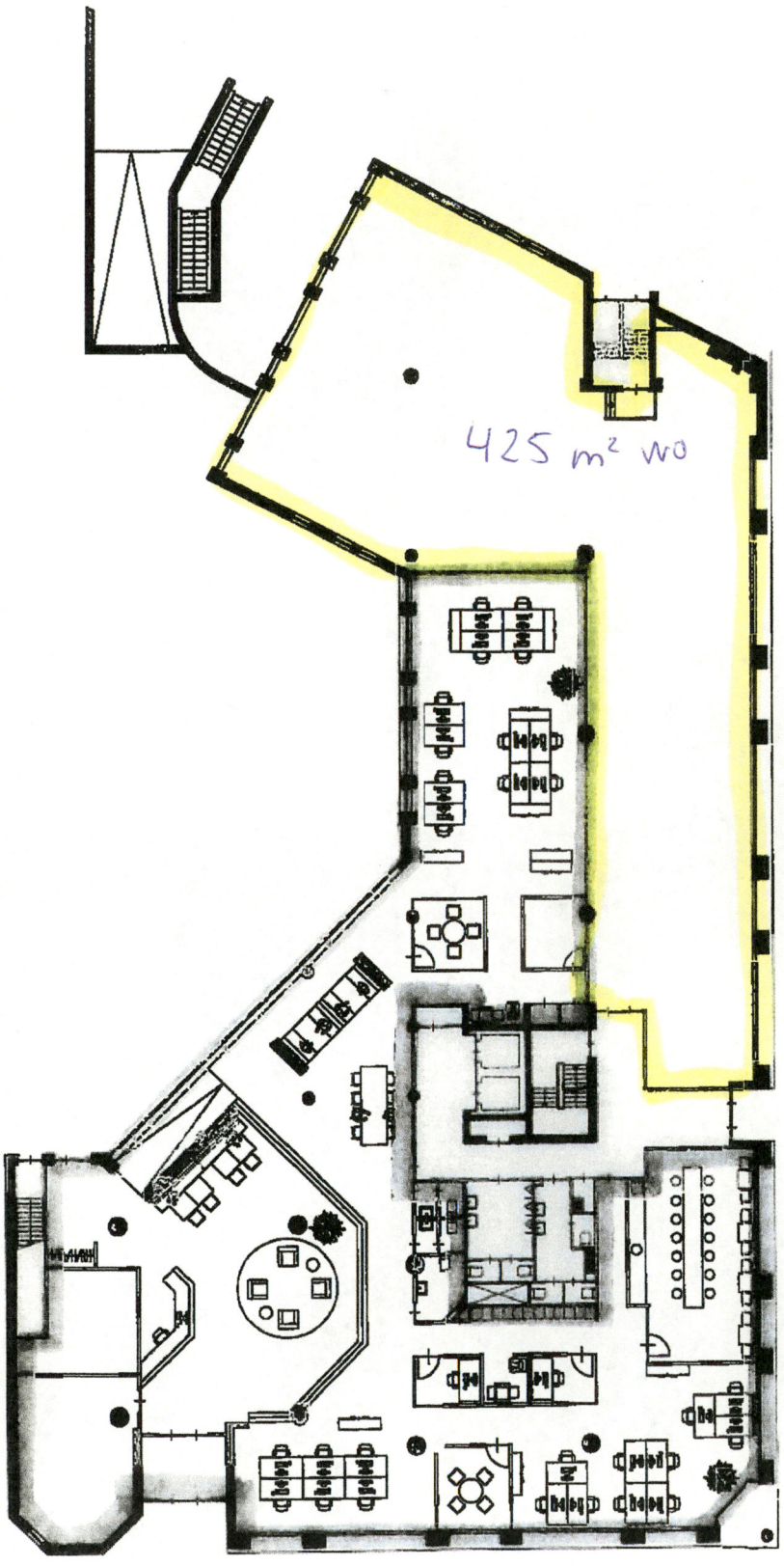
interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

Wal 28
Eindhoven

revisie: 19.11.2015

bladnr.: H1

prefectnr.: 12.032


425 m² WO

Driessen
Advies&Beheer
Postbus 66, 5710 AB Someren

Aangetekende Brief D-A-1
0-2kg

3SRPPB2642881

OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT
ingekomen:
24 JULI 2017

Bestuur Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant
t.a.v. directeur mw. J.M.L. Tolsma s.t.t.
Wal 28
5611 GG Eindhoven