

Oplegvel Collegebesluit

Onderwerp

Huur/Koopovereenkomst deel ondergrond Rijtuigenskap
Stationsgebied

Portefeuille E. Cassee
Indiener Mevr. C. Hubers
Auteur Dhr. J Zeldenthuis
Telefoon 0235115107
E-mail: jzeldenthuis@haarlem.nl
STZ/Vastgoed Reg.nr. 2012/462672
bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 15 januari 2013

DOEL: Besluiten

Commissieparagraaf: In het protocol actieve informatieplicht is vastgelegd dat vastgoedtransacties tussen de € 100.000,- en € 500.000,- ter bespreking van de commissie Ontwikkeling moeten worden voorgelegd (lichte voorhangprocedure)

B&W

1. Het college besluit tot het opnemen van het eerste recht van koop voor een deel van de ondergrond onder de rijtuigenskap stationsgebied onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. De opbrengst van deze verkoop bedraagt € 242.500,-- exclusief kosten koper en BTW. De netto verkoopopbrengst wordt toegevoegd aan de reserve Vastgoed.
3. Het college mandateert het hoofd Vastgoed tot het sluiten op termijn van de koopovereenkomst.
4. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd.
5. Het college zendt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Huur/Koopovereenkomst deel ondergrond Rijtuigenskap Stationsgebied

Reg. Nummer: 2012/462672

1. Inleiding

De herinrichting van het Stationsplein en directe omgeving nadert zijn voltooiing. In het genomen projectbesluit Stationsplein (BIS 2010/377054) werd gesproken over “de bedoeling om onder de rijtuigenskap van het monumentale stationsgebouw een tweetal paviljoens te plaatsen. De twee paviljoens zijn bestemd voor horeca, gericht op reizigers en passanten. Over de precieze invulling hiervan en hoe de paviljoens er uit komen te zien vindt momenteel nog overleg plaats met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De grond onder de rijtuigenskap is eigendom van de gemeente. Het plan voor de paviljoens wordt door de NS opgesteld.” Het afgelopen jaar is er uitgebreid overleg geweest over de juiste invulling met als resultaat de thans voorliggende huurovereenkomst met een eerste recht van koop op termijn voor een gedeelte van de ondergrond. (173 m²)

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot het opnemen van het eerste recht van koop voor een deel van de ondergrond onder de rijtuigenskap stationsgebied onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. De opbrengst van deze verkoop bedraagt € 242.500,-- exclusief kosten koper en BTW. De netto verkoopopbrengst wordt toegevoegd aan de reserve Vastgoed.
3. Het college mandateert het hoofd Vastgoed tot het sluiten op termijn van de koopovereenkomst.
4. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd.
5. Het college zendt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De voltooiing van de herinrichting van het Stationsplein en directe omgeving wordt hiermee afgesloten en er ontstaat een comfortabele ‘wachtruimte’.

4. Argumenten

- 1.1 Het voorgenomen bouwplan is in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch en maatschappelijk verantwoord.
- 1.2 De gemeentelijke adviezen zijn positief.
- 1.3 De Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed en ARK zagen in het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

5. Kanttekeningen

Het sluiten van huurovereenkomsten is gemandateerd aan het hoofd Vastgoed, het aangaan van een eerste recht van koop met een vooraf bepaald bedrag niet. De door de NS te plegen investering is dusdanig hoog dat door eerst te huren de economische haalbaarheid getoetst kan worden.

6. Uitvoering

Het afsluiten van de huurovereenkomst met daarin genoemd het eerste recht van koop voor een gedeelte van de ondergrond.

7. Bijlagen

1. Huurovereenkomst
2. Uitgifte tekening

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Huurovereenkomst terreinen, onbebouwd
Concept
Versie d.d. 29 november 2012

Huurovereenkomst voor grond in eigendom bij de gemeente Haarlem

ex. artikel 7:201 lid 1 BW

Contractnummer:

DE ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Wier, hoofd bureau Vastgoedbeheer a.i. van de afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, hiertoe gemachtigd op grond van het geldende Mandateringsbesluit van de gemeente Haarlem; hierna te noemen: 'verhuurder'.

en
2. De besloten vennootschap NS Stations B.V. statutair gevestigd te 3511 CE Utrecht, Stationshal 17 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Utrecht en Omstreken te Utrecht onder nummer 30047635, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.J. Reijnders, directeur Exploitatiebedrijf; hierna te noemen: 'huurder'.

OVERWEGINGEN:

Verhuurder en huurder zijn met elkaar in gesprek over de definitieve planvorming van verschillende gronden rondom het station Haarlem. Deze planvorming bestaat onder andere uit de plaatsing van paviljoens onder de rijtuigkap van het monumentale stationsgebouw.

De paviljoens zijn bestemd voor horeca, gericht op reizigers en passanten. Over de precieze invulling van de bestemming en over het aanzicht van de paviljoens vindt overleg plaats met de gemeente respectievelijk de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De grond onder de rijtuigkap is eigendom van de gemeente. Het plan voor de paviljoens wordt door de NS Stations opgesteld.

Als gevolg van onder andere de komst van het nieuwe busplein is de behoefte ontstaan om comfortabele wachtgelegenheid te creëren voor busreizigers en is de behoefte ontstaan om het gehele stationsplein te verlevendigen.

In verband met het voorgaande zien verhuurder en huurder nut en noodzaak om vooruitlopend op de planvorming als bedoeld onder overweging 1) en vooruitlopend op de mogelijke koop door huurder (zie artikel 8 lid 1), op de gronden in kwestie onder de zogenaamde rijtuigkap (eigendom verhuurder) twee paviljoens te plaatsen, welke paviljoens door huurder op het gehuurde zullen worden geplaatst.

VERKLAREN OVEREEN TE KOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Het gehuurde

Verhuurder zal in huur uitgeven aan huurder, die in huur zal aanvaarden het terrein, plaatselijk bekend als **Stationsplein 11f te Haarlem**, ter grootte van 173 centiaren, hierna te noemen het gehuurde, zoals globaal is aangegeven op de door beide partijen getekende, aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer 12764 d.d. 23 november 2012.

Het gehuurde is kadastraal bekend als Gemeente **Haarlem 01, sectie B, nummer 2911(gedeeltelijk) totaal groot 8 are en 46 centiaren**. Voornoemde tekening is aangehecht als **bijlage 1**.

Artikel 2. Duur

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op **2013** en lopende tot en met **2018**. Gedurende voornoemde 5 jaar kan deze overeenkomst niet tussentijds worden beëindigd.
2. Behoudens opzegging door huurder of verhuurder wordt deze overeenkomst na het verstrijken van de in lid 1 genoemde periode telkens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 1 jaar.
3. Deze overeenkomst is door huurder of verhuurder te beëindigen door middel van opzegging bij aangetekend schrijven aan de wederpartij tegen het eind van een huurperiode, met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

Artikel 3. Bestemming en gebruik

1. Het voorgenomen gebruik van het gehuurde is ondergrond voor de bouw van paviljoens welke zijn bestemd voor horeca. Hieronder verstaan partijen:
 - horecabedrijven die hoofdzakelijk eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven en
 - horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken, waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven
2. Huurder is bevoegd het gehuurde, danwel op het gehuurde te stichten opstallen, geheel of gedeeltelijk aan derden in huur of gebruik af te staan ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap of rechtspersoon.
3. Verhuurder garandeert huurder dat huurder het gehuurde kan gebruiken overeenkomstig de overeengekomen bestemming en dat het gehuurde geschikt is voor gebruik overeenkomstig de in lid 1 genoemde bestemming.
4. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in lid 1.
5. Huurder verklaart het gehuurde bij aanvang van de huur te hebben ontvangen in de staat zoals omschreven in de door partijen geparafeerde beschrijving van de staat waarin het gehuurde zich bevindt, welke beschrijving deel uitmaakt van de huurovereenkomst, hierna: 'opnamestaat', **bijlage 2**.

In de opnamestaat genoemde tekortkomingen of onvolkomenheden worden geacht door huurder te zijn aanvaard. Deze zullen niet worden aangemerkt als gebreken in de zin van 7:204 van het Burgerlijk Wetboek.

6. De aansprakelijkheid van verhuurder op grond van de artikelen 7:206 leden 1 en 2, 7:207 en 7:208 van het Burgerlijk Wetboek ter zake van gebreken die verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst niet kende en ook niet behoorde te kennen wordt nadrukkelijk uitgesloten.

Artikel 4. Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huur € 11.159,23 (ZEGGE: elfduizendhonderdnegenenvijftig euro en drieëntwintig eurocent) per jaar, welke huurprijs bij vooruitbetaling moet worden voldaan per ingangsdatum overeenkomst = datum x van ieder jaar. Voor de betaling kan gebruik worden gemaakt van de door verhuurder aan huurder toe te zenden factuur.

Het niet ontvangen van een factuur ontslaat huurder niet van de verplichting tot tijdige betaling. Partijen komen overeen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht.

Vanaf de ingangsdatum van deze overeenkomst zal de huurprijs alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting vervolgens jaarlijks worden aangepast per 1 januari voor het eerst op 1 januari 2014.

Aanpassing geschiedt op basis van de wijziging van het maandprijs-indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI Alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De jaarlijks gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de volgende formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende.

Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan. Indien in enig jaar door het Centraal Bureau voor de Statistiek een nieuw basisjaar zal worden vastgesteld, zal de huurprijsberekening plaatsvinden aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zodanig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Indien vorenbedoelde gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek ontbreken, zal de wijziging van de huurprijs volgens gelijksoortige maatstaven worden berekend.

2. Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.
3. Huurder en verhuurder kiezen hierbij, onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 onderdeel b ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting, voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
4. Het boekjaar van huurder loopt van 01 januari tot en met 31 december.

Artikel 5. Betaling

1. Met het oog op de ingangsdatum van deze overeenkomst, heeft de eerste betaling betrekking op de periode vanaf de ingangsdatum van deze overeenkomst tot 2013. Het over deze eerste periode verschuldigde bedrag is € [invullen: bedrag in cijfers] (ZEGGE: [invullen: bedrag in woorden] euro) te verhogen met omzetbelasting]. Huurder dient dit bedrag te voldoen uiterlijk voor of op [invullen: datum].
2. Ingeval van niet tijdige voldoening van de huur op de verschijndagen zal verhuurder bij huurder in rekening brengen alle kosten, schaden, interesten alsmede de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, overeenkomstig de per 01 juli 2012 in werking getreden wet buitengerechtelijke incassokosten.

Artikel 6. Waarborgsom/bankgarantie

Door verhuurder wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een waarborgsom en/of bankgarantie te verlangen.

Artikel 7. Bodemgesteldheid

1. Omtrent de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het gehuurde bij aanvang van de huur is een bodemonderzoek verricht, waarvan de resultaten in een rapport van afdeling Milieu, bureau Bodem.d.d. 27 september 2012.projectnummer 80141 Wbb-nummer HA 03920 3420, hierna te noemen: 'nulonderzoek' zijn vastgelegd. Onderdeel van deze huurovereenkomst is een door partijen gewaarmerkt exemplaar van het nulonderzoek, **bijlage 3**.
2. Huurder zal drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst een onderzoek verrichten naar de mate van verontreiniging van de bodem behorende tot het gehuurde, hierna te noemen: 'eindsituatie onderzoek'. De kosten van het eindsituatie onderzoek zullen door huurder worden gedragen. Indien uit het eindsituatie onderzoek blijkt dat de bodem behorende tot het gehuurde meer is verontreinigd dan vermeld in het nulonderzoek, dient huurder voor eigen rekening die saneringswerkzaamheden uit te voeren die nodig zijn om de bodem behorende tot het gehuurde te brengen in de staat als vermeld in het nulonderzoek.
Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, waaronder overheidsinstanties.
3. De verplichting tot het uitvoeren van een onderzoek en eventuele saneringswerkzaamheden als bedoeld in lid 2 is niet van toepassing indien huurder de grond koopt. Bij verkoop aan huurder koopt deze de grond in de staat zoals deze is omschreven/vermeld in het in lid 1 genoemde nulonderzoek.
4. Het bepaalde in lid 2 laatste zin is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die hij onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.
5. Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Artikel 8. Bijzondere bepalingen

1. Gedurende de eerste vijf jaren van de onderhavige huurovereenkomst heeft de huurder het recht om het gehuurde van verhuurder te kopen. Op eerste aangeven van huurder zullen verhuurder en huurder een koopovereenkomst sluiten en zullen de gronden aan huurder worden geleverd op een door huurder te bepalen datum. Op de verkoop zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem (**bijlage 4**) van toepassing, met dien verstande dat huurder vrij is om aan de consument te verkopen. De koopsom exclusief BTW is bepaald op € 242.500,- (zegge:--TWEE-HONDERD-EN-TWEE-EN-VEERTIG-DUIZEND-VIJF-HONDERD-EURO--) Ingeval huurder aangeeft de directe gronden naast het gehuurde ook te willen kopen, treden partijen daartoe in overleg. Verhuurder zal gedurende de duur van onderhavige huurovereenkomst het gehuurde en de daarnaast gelegen gronden als weergegeven op **bijlage 5** niet aan een andere partij dan huurder verkopen.
2. Verhuurder erkent de eigendomsrechten van de huurder op de paviljoens zoals genoemd in artikel 3 lid 1 en zal op geen enkele wijze aanspraak maken op enig recht ter zake van deze paviljoens.
Partijen zullen onder alle omstandigheden handelen alsof de paviljoens eigendom zijn van huurder. Derhalve zullen van gemeentewege de paviljoens niet verplaatst, verwijderd danwel gewijzigd worden.
3. Indien uitsluitend ten gevolge van deze overeenkomst de verhuurder wordt aangeslagen voor hogere zakelijke lasten (met inbegrip van gemeentelijke belastingen) dan het geval zou zijn zonder dat deze overeenkomst zou zijn gesloten, verplicht de huurder zich de daaruit voortvloeiende meerkosten aan de verhuurder te vergoeden.
4. Huurder vrijwaart verhuurder verder voor alle mogelijke andere lasten en risico's verbonden aan de aanwezigheid van de paviljoens.
5. De verhuurder zal zich onthouden van het verrichten van activiteiten, of het dulden van activiteiten, waardoor het gebruik, het onderhoud of de reparatie van de paviljoens wordt bemoeilijkt of belemmerd.
6. Nutsvoorzieningen:
Voor rekening van huurder komen de kosten van het gebruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde en de (eventueel aanwezige) opstallen, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering, de kosten voor eventuele aansluiting en het installeren van een eigen meter en de meterhuur. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten en bij einde van de huur te beëindigen.
7. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder opleveren in de staat als omschreven in het opnamerapport (bijlage 2). In het geval van koop, is het voorgaande niet van toepassing en koopt huurder het gehuurde in de staat zoals deze is omschreven/vermeld in **bijlage 2**.

Artikel 9 Algemene voorwaarden

Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden voor de verhuur van onroerende zaken in eigendom van de gemeente Haarlem vastgesteld op 8 december 1992 door Burgemeester en wethouders van Haarlem (**bijlage 6**), zulks met uitzondering van de artikelen 5, 6 lid 2 en lid 4, 8, 9, 10, 12 leden 2, 3 en 4, 13, 14, 16 leden 1, 3 en 4. Huurder verklaart deze bij ondertekening te hebben ontvangen.

Artikel 10 Goedkeuring en omgevingsvergunning

Deze overeenkomst kan door huurder worden ontbonden indien de (interne) noodzakelijke onvoorwaardelijke goedkeuring(en) terzake van onderhavige overeenkomst niet worden verleend. Uitsluitend huurder kan beroep doen op het uitblijven van voornoemde (interne) noodzakelijke onvoorwaardelijke goedkeuring(en).

Deze overeenkomst kan door huurder worden ontbonden indien geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van de paviljoens wordt verkregen, Uitsluitend huurder kan een beroep doen op het uitblijven van voornoemde onherroepelijke omgevingsvergunning.

Deze overeenkomst valt onder het protocol actieve informatieplicht van de gemeente Haarlem en er zal een zogenaamde lichte voorhangprocedure moeten worden gevolgd. Dit betekent dat overleg met de raadscommissie is vereist. Het college van B&W zal het besluit tot het aangaan van deze overeenkomst nemen onder het voorbehoud dat het overleg met de raadscommissie geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken. Indien het overleg met de raadscommissie aanleiding geeft het te nemen besluit te wijzigen of in te trekken kan huurder op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoegenaamd dan ook. Het overleg met de raadscommissie zal uiterlijk 1 februari 2013 plaatsvinden. Indien het overleg met de raadscommissie niet uiterlijk 1 februari 2013 heeft plaatsgevonden, kan verhuurder niet langer een beroep doen op voornoemd voorbehoud en wordt het besluit van B&W geacht onvoorwaardelijk te zijn en wordt verhuurder geacht onvoorwaardelijk te zijn gebonden aan onderhavige overeenkomst. Verhuurder zal huurder terstond op de hoogte brengen van de uitkomst van voornoemd overleg.

ONDERTEKENING

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te **[invullen: plaats]** d.d. **[invullen: datum]**,

NS Stations B.V. [controleren]

Namens deze,

[invullen: naam organisatie]

Namens deze,

J.J. Reijnders

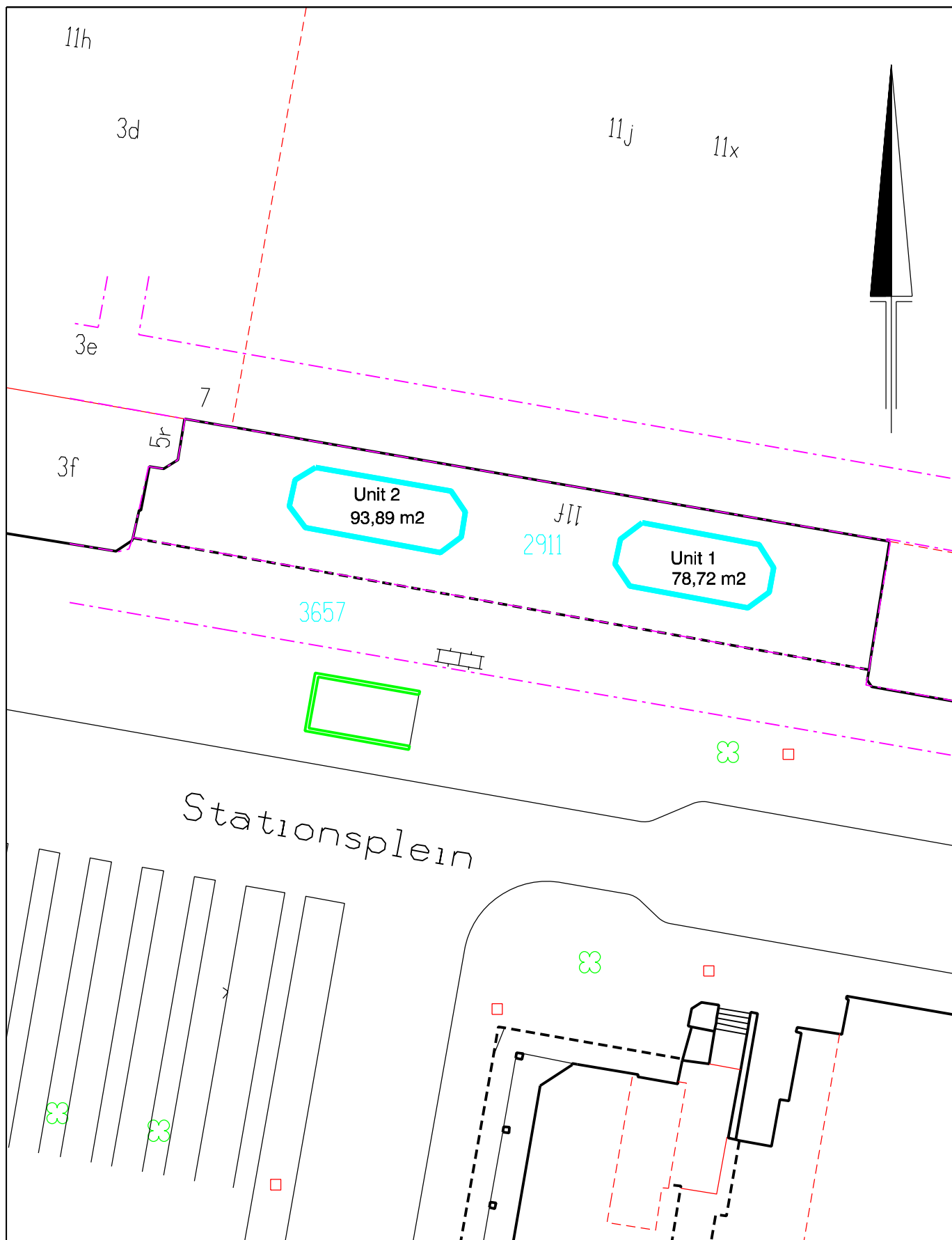
Huurder

J. van Wier

Verhuurder

Bijlagen

- 1) Tekening van het gehuurde d.d. 23 november 2012 tekeningnummer 12764.
- 2) Opnamestaat d.d. kenmerk.
- 3) Nulonderzoek Verkennend Bodemonderzoek Stationsplein, Rijtuigenskap d.d. 27-09-2012 projectnummer 806141
- 4) Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem Vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004.
- 5) Tekening van het gehuurde en omliggende gronden d.d. 16 november 2012 tekeningnummer 1206-B 100 en tekeningnummer 1206-B101 d.d. 23 juli 2012
- 6) Algemene Voorwaarden voor de verhuur van onroerende zaken in eigendom bij de gemeente Haarlem vastgesteld op 8 december 1992 door Burgemeester en wethouders van Haarlem



Geo-informatie & Basisregistraties		KAD.GEM.: Hlm01	Dienstverlening  Haarlem
uit te geven Opp. totaal is +/- 173 m.² Stationsplein	SECTIE: B nr.2911 ged.		
	SCHAAL: 1:500		
	DATUM: 23-11-2012		
	OPDR.NR.: 12807		
	TEK.NR.: 12764		
	GET.: AK		
Zijlvest 39, 2011VB , Haarlem		* Postbus 511, 2003 PB Haarlem * T: 023-5114668, E: a.kinket@haarlem.nl	