

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1079046	Timmers, Theo	PF-GZ	
ONDERWERP			
Kredietaanvraag voor verbouwing pand Wemenstraat 61 (winkelruimte naar woonruimte) A-3514			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGLO BESLUIT:

1.
Een krediet van maximaal € 150.000,00 beschikbaar te stellen voor het verbouwen van leegstaande winkelruimte op de 1e en 2e etage van het pand Wemenstraat 61 naar woonruimte;
2.
Het krediet ten laste brengen van het vastgoedbedrijf, accommodatie Wemenstraat 61, pandnummer A-3514;
3.
De jaarlijkse lasten worden gedekt door extra huuropbrengsten en deze boeken ten gunste van het vastgoedbedrijf, accommodatie Wemenstraat 61, pandnummer A-3514.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Vorig jaar is de benedenverdieping van het winkelpand Wemenstraat 61 verbouwd en heeft bakker maison Gustaf zijn intrek genomen in dit pand. De winkelruimte op de 1e en 2e verdieping staat nu leeg en zal ook niet meer worden gebruikt als winkelruimte. Deze leegstaande winkelruimte op de bovenverdieping kan worden verbouwd tot woonruimte. Dit past in het beleid van toevoegen van woonruimte in de binnenstad in leegstaande winkelverdiepingen. Wonen boven winkels heeft als doel de leefbaarheid in de binnenstad te vergroten.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGLO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1079046	Timmers, Theo	PF-GZ	Ten Heuw
ONDERWERP			
Kredietaanvraag voor verbouwing van het pand Wemenstraat 61 (winkelruimte naar woonruimte) A-3514			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

Niet van toepassing

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Het verlenen van een krediet is een aangelegenheid waarover de raad een besluit moet nemen. Voor het pand is een huur/koop overeenkomst gesloten. Het krediet wordt gebruikt voor verbouwen van leegstaande winkelruimten tot woonruimte op de 1^e en 2^e verdieping van het pand.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De benedenverdieping van het pand aan de Wemenstraat 61 is vorig jaar grondig verbouwd waarna maison Gustaf v.o.f. het pand in gebruik heeft genomen. De winkelruimten op de 1^e en 2^e verdieping staan leeg en worden nu en in de toekomst niet meer gebruikt als winkelruimte. Het is de bedoeling dat de exploitant boven de winkel gaat wonen. Dit past in de lijn met wonen boven winkels. Het doel hierbij is om door het toevoegen van woningen op de leegstaande (winkel)verdiepingen de leefbaarheid in de binnenstad te vergroten. Voordat er gewoond kan worden moet er worden verbouwd en hiervoor is een krediet nodig. In de kale winkelruimte worden tussenwanden met kozijnen geplaatst, sanitaire voorzieningen aangebracht en er worden installatie technische werkzaamheden uitgevoerd. Verder worden ook kozijnen in de gevel vervangen en voorzien van isolatieglas. Om de woonruimte zelfstandig bereikbaar te maken wordt aan de achterzijde van het pand een trappenhuis gebouwd. Na de verbouwing wordt de ruimte verhuurd aan de exploitant. De gemeente is met hem overeengekomen dat hij bij overname van het pand, uiterlijk 1 september 2017 tegen een vooraf afgesproken prijs, het restant van het verbouwingskrediet aan de gemeente betaalt, tegelijk met de koopsom van het pand.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1.
Een krediet van maximaal € 150.000,00 beschikbaar te stellen voor het verbouwen van de leegstaande winkelruimte op de 1e en 2e etage van het pand Wemenstraat 61 naar woonruimte;
2.
Het krediet ten laste brengen van het vastgoedbedrijf, accommodatie Wemenstraat 61, pandnummer A-3514;
3.
De jaarlijkse lasten te dekken door extra huuropbrengsten en deze te boeken ten gunste van het vastgoedbedrijf, accommodatie Wemenstraat 61, pandnummer A-3514.

FINANCIËLE ASPECTEN

Financieel:

Er is een verbouwingskrediet nodig van maximaal € 150.000,00. De jaarlijkse lasten, rekening houdend met een afschrijvingsperiode van 30 jaren bedragen bij een lineaire afschrijving in het 1^e jaar totaal € 13.250,00. In dit bedrag is een aflossingsbedrag van € 5.000,00 opgenomen.

Tegenover de jaarlijkse lasten van deze verbouwing staan extra huur inkomsten waardoor dit kostenneutraal verloopt. De exploitant kan de elders gehuurde woonruimte beëindigen. Met de exploitant is overeengekomen dat bij aankoop van het pand ook het restant van het verbouwingskrediet wordt afgelost. Op het moment van koop door de exploitant vervalt de huidige huur van het pand alsmede extra

lasten van de woonruimte boven de winkel. Ook zijn dan verplichtingen uit eerdere huurovereenkomsten vervallen. Deze vrijval van middelen is ruim voldoende om de jaarlijkse lasten van een hypothecaire geldlening te voldoen.

BIJLAGE(N)

- Getekende overeenkomst als aanvulling op de huur- en koopovereenkomst

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Aanvulling op de HUUROVEREENKOMST en de KOOPVEREENKOMST

Zaaknummer: 1077278

1079046

Ondergetekenden,

1. De **gemeente Hengelo**, gevestigd te **Hengelo (Ov)**, **Burgemeester Jansenplein 1 (7551 EC)**, hierna te noemen '**verhuurder**', vertegenwoordigd door **de heer ing. R.G. Knobben, afdelingshoofd Grondzaken, hiertoe gemachtigd door het College van Burgemeester en Wethouders conform het mandaatbesluit**, kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze overeenkomst gehecht;

en

2. De heer J.T. Taken en mevrouw J. Kuijten, Wemenstraat 61, 7551 EW, hierna te noemen '**huurder**';

verklaren hierbij het volgende te zijn overeengekomen dat:

dat verhuurder de winkelruimte op de 1^e en 2^e verdieping van het pand Wemenstraat 61, te Hengelo verbouwt tot woonruimte. Dat de huurder van het pand deze ruimte met zijn gezin gaat bewonen en daarvoor een vergoeding betaald gedurende de periode dat huurder het pand huurt van verhuurder. Dit onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

artikel 1. Het gehuurde, bestemming en gebruik

- 1.1 Deze overeenkomst heeft betrekking op de 1^e en 2^e verdieping van het pand Wemenstraat 61, alhier, hierna te noemen "het gehuurde".
- 1.2 Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als woonruimte. Het is huurder uitdrukkelijk verboden het gehuurde te gebruiken als inrichtingen in welke vorm dan ook en/of als inrichting waarvoor een vergunning benodigd zou zijn.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande instemming van verhuurder:
 - a. een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan onder 1.2;
 - b. aan het gehuurde veranderingen aan te brengen;
 - c. het gehuurde aan derden onder te verhuren met uitzondering van het appartement op de 2^e verdieping;

artikel 2. Oplevering en aanvaarding

- 2.1 Huurder aanvaardt het gehuurde in de staat, waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt.
- 2.2 Huurder vrijwaart verhuurder voor vorderingen van derden ter zake van schade aan zich in het gehuurde bevindende goederen.

artikel 3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze aanvullende overeenkomst gaat in op een nader te bepalen datum, zijnde de datum van oplevering van de verbouwing door de aannemer.
- 3.2 De termijnen van deze overeenkomst lopen parallel aan de huurovereenkomst pand Wemenstraat 61.
- 3.3 Indien het gehuurde teniet gaat kan huurder verhuurder niet verplichten tot wederopbouw daarvan, maar is zij bevoegd - mits zij daarvan binnen drie weken mededeling doet aan verhuurder - de huur op te zeggen, in welk geval deze wordt geacht te zijn beëindigd met ingang van de dag van tenietgaan van het gehuurde.
- 3.4 Bij beëindiging van de overeenkomst dient huurder het resterende bedrag van het verbouwkrediet ineens via de derdenrekening van de notaris te voldoen.

Paraaf huurder:

paraaf verhuurder:

artikel 4. Huurprijs en betalingswijze

- 4.1 De betalingsverplichting van huurder bedraagt op jaarbasis de rente en aflossing van het verbouwkrediet van maximaal € 150.000,00 incl. btw. De huurprijs wordt vanaf het moment van oplevering maandelijks vooraf in rekening gebracht en bedraagt maximaal € 13.250,00 per jaar. In het huurbedrag is een lineair aflossingsdeel opgenomen.
- 4.2 Verhuurder en huurder zijn een bedrag overeengekomen vrij van omzetbelasting. Voor berekening van de huurprijs wordt uitgegaan van een rente van 5,5% en een afschrijvingstermijn van 30 jaren.
- 4.3 De kosten van het verbruik van water, gas, elektriciteit evenals de huur van meter- en dienstleidingen, zijn voor rekening van huurder.
- 4.4 Bestaande of toekomstige belastingen, zoals: gebruikersdeel onroerende zaakbelasting, precariorechten, lasten heffingen en retributies ter zake van het gehuurde komen ten laste van huurder.
- 4.5 Verhuurder draagt zorg voor de verzekering van het gehuurde, voor zover het betreft het gebouw, niet het huurdersbelang.
- 4.6 Huurder draagt zelf zorg voor verzekering inboedel, keuken en -keukeninventaris, interieur en glasverzekering.

artikel 5. Onderhoud

- 5.1 Verhuurder en huurder komen overeen dat de gemeente op geen enkele manier onderhoud pleegt aan het gehuurde. Bij het tot stand komen van de onderhavige huurovereenkomst is bij het vaststellen van de hoogte van de huurprijs met het vervallen van de onderhoudsverplichting van het gehuurde door de gemeente rekening gehouden. Huurder moet het gehuurde, ten genoegen van de verhuurder, in goede staat van onderhoud, zindelijk en zuiver houden. Dit geldt ook voor de directe omgeving.
- 5.2 Het onderhoud dat noodzakelijk is voor het constructief in stand houden van het gehuurde is voor rekening van verhuurder.
- 5.3 Alle onderhoud dat verband houdt met het dagelijks gebruik en alle kleine reparaties zijn voor rekening van huurder.
- 5.4 Voor zover deze in het gehuurde aanwezig zijn, is huurder gehouden zorg te dragen voor het schoonhouden en klein onderhoud door een erkende installateur van de gehele installatie voor centrale verwarming, de ketel en alle leidingen inbegrepen.
- 5.5 Huurder is verplicht verhuurder tijdig schriftelijk op de hoogte te brengen, indien aan het gehuurde schade dreigt te ontstaan, dan wel indien zodanige schade mocht hebben plaatsgevonden, of indien zich gebreken in het gehuurde hebben voorgedaan.
- 5.6 Huurder zal alle onderhoud of herstelwerkzaamheden en/of maatregelen ter voorkoming of beperking van schade aan het gehuurde moeten gedogen zoals dit gesteld is in artikel 7:220 BW.

artikel 6 Reclame

- 6.1 Huurder moet zorgdragen dat, behoudens met schriftelijke toestemming van verhuurder geen voorwerpen, biljetten of opschriften, dienende voor reclame of propaganda, op of aan het gehuurde worden bevestigd, opgehangen of opgesteld.

artikel 7. Toegang tot het gehuurde

- 7.1 Na mededeling door verhuurder zal huurder verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden in verband met controle op eventuele gebreken.
- 7.2 Huurder is verplicht verhuurder in de gelegenheid te stellen onderhoud- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde te laten verrichten, hetzij aan het gehuurde zelf, hetzij aan aangrenzende percelen, die eigendom zijn van verhuurder.
- 7.3 Verhuurder is verplicht ervoor zorg te dragen, dat het ongemak voor huurder in deze gevallen zoveel mogelijk beperkt wordt.
- 7.4 Huurder zal personen, die voor verhuurder belast zijn met het afleggen van controlebezoeken of uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie in het gehuurde toelaten.
- 7.5 Verhuurder is in noodsituaties gerechtigd het gehuurde bij afwezigheid van huurder te betreden.

Paraaf huurder:



paraaf verhuurder:

artikel 8. Oplevering bij beëindiging

- 8.1 Huurder is verplicht het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels van het gehuurde en uiterlijk op de laatste dag van de huur, in goede en schone staat, geheel verlaten en ontruimd aan verhuurder op te leveren.
- 8.2 Huurder zal op eerste verzoek van verhuurder aangebrachte veranderingen ongedaan maken en het gehuurde in de staat terugbrengen zoals bij aanvang van deze overeenkomst. Hetgeen met toestemming is gedaan en/of aangebracht, mag door huurder bij ontruiming van het gehuurde op eigen kosten worden afgebroken en weggenomen, mits hij dit doet zonder beschadiging van het gehuurde. Met toestemming van verhuurder kan huurder de onderhavige veranderingen achterlaten, echter zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding.
- 8.3 Verhuurder is bevoegd werkzaamheden, die huurder in strijd met zijn verplichtingen verzuimd heeft te verrichten, alsnog voor rekening van huurder te doen uitvoeren.

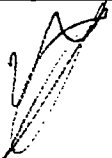
artikel 9. Verzuim

- 9.1 Indien huurder in gebreke blijft enige betaling stipt op de voorgescreven termijn te voldoen, is hij over het niet betaalde bedrag de wettelijke rente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldag tot aan de dag der algehele voldoening, onverlet latend het gestelde in sub 2, 3 en 4 van dit artikel.
- 9.2 Indien huurder enige bepaling van deze overeenkomst - ondanks aanmaning bij aangetekende brief - niet naleeft, is verhuurder naast het gestelde in lid 1 bevoegd:
- a. ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, alsmede verdere schadevergoeding;
 - b. nakoming van de huurovereenkomst te vorderen, alsmede verdere schadevergoeding.
- 9.3 Indien huurder:
- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest;
 - surseance van betaling of faillissement aanvraagt;
 - in staat van faillissement wordt verklaard, of
 - indien civiel executoriaal beslag wordt gelegd op zaken van de huurder,
- heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst onmiddellijk tussentijds op te zeggen of - voor zover de wet dit toelaat - de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigd te verklaren zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist.
- 9.4 De kosten van alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen, waaronder in ieder geval begrepen zijn incassokosten en kosten voor rechtskundige bijstand, gemaakt in verband met de niet-nakoming en/of overtreding van huurder, zijn voor rekening van huurder, met uitzondering van de ingevolge een rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten.

artikel 10 Overige bepalingen

Door de huurder dient, gelet op de situatie, terdege rekening te houden met enige overlast door de uitvoering van de werkzaamheden. Deze overlast kan zich voordoen in de vorm van geluid- of stofoverlast en/of tijdelijke opslag van bouwmaterialen. Huurder neemt deze overlast voor lief.

Paraaf huurder:



paraaf verhuurder:

artikel 11 Overige bepalingen

Deze aanvullende overeenkomst wordt als ontbonden beschouwd indien het college en/of gemeenteraad niet instemt met een te verlenen verbouwingskrediet c.q. niet instemt met deze aanvulling op huur- en de koopovereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Hengelo dd. 7/6..... 2015,
.....de heer T.J. Taken,

Door de gemeente in tweevoud getekend te Hengelo, dd.2015;
De burgemeester,

.....
(drs. S.W.J.G. Schelberg)

bijlage:

1. plattegrondtekening met indeling

