27 januari 2014

TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMST onbebouwde grond

ONDERGETEKENDEN

Het **stadsdeel Zuidoost van de gemeente Amsterdam,** gevestigd te 1102 CW Amsterdam Zuidoost aan het Anton de Komplein 150, postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de stadsdeelsecretaris, mevrouw F. Dadi,

hierna te noemen **'verhuurder'**,

EN

De besloten vennootschap LINGOTTO ONTWIKKELING B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Paul van Vlissingenstraat 8b, 1096 BK Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1,2,e ,

hierna te noemen **'huurder'**,
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50741330

Overwegende dat:

a. de nieuwbouw die in het kader van de vernieuwing van de Bijlmermeer in de D-buurt is gepland, momenteel stagneert;

b. de woningbouwplannen voor de D-buurt voorzien in sloop van de parkeergarage Develstein, doch de uitvoering daarvan nu eveneens stagneert;

c. verhuurder, gegeven genoemde stagnering, het voor de leefbaarheid van de D-buurt wenselijk acht een tijdelijke invulling aan de parkeergarage Develstein te geven;

d. verhuurder in dit kader heeft besloten aan de Daalwijkdreef, ter hoogte van de parkeergarage Dennenrode, een studentencampus te laten ontwikkelen;

e. verhuurder de wens en ambitie heeft in Amsterdam Zuidoost voor tijdelijke duur een zogenaamd "World of Food" te realiseren;

f. verhuurder in 2010 marktpartijen, waaronder huurder, heeft uitgenodigd een voorstel te doen voor de realisatie van het concept "World of Food" op basis van een exploitatietermijn van 15 jaar;

g. huurder een plan d.d. 10 juni 2010 bij verhuurder heeft ingediend, waarin huurder uiteen zet op welke wijze zij in de parkeergarage Develstein gedurende 15 jaar een "World of Food" zou kunnen ontwikkelen en realiseren;

h. huurder het door haar ingediende plan in opdracht van verhuurder heeft uitgewerkt tot een businesscase voor de ontwikkeling en realisatie van "World of Food", (hierna: "**de Businesscase**");

i. deze Businesscase behelst dat de parkeergarage Develstein, gelegen aan de Daalwijkdreef te Amsterdam, eigendom wordt van huurder door middel van een opstalrecht en door huurder wordt verbouwd tot een "World of Food";

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

j. "World of Food" de benaming is voor een horecaconcept, waarin onder meer is opgenomen een Foodcourt, dat beoogt:
   - lokaal culinair ondernemerschap ruimte te bieden voor professionalisering op een representatieve manier die de multiculturaliteit, vitaliteit en identiteit van Zuidoost weerspiegelt en tegelijk lokaal ondernemerschap en werkgelegenheid stimuleert;
   - perspectief te bieden op werkgelegenheid en groei voor (startende) culinaire ondernemers uit het stadsdeel Zuidoost;
   - een aantrekkelijke voorziening te bieden aan bewoners en bezoekers van het stadsdeel Zuidoost en de ontmoeting tussen deze beide groepen te bevorderen;
   - nieuwe bezoekers naar het stadsdeel Zuidoost te trekken;
   - een bijdrage te leveren aan de vitaliteit en identiteit van het stadsdeel Zuidoost;
   - leer-werkplekken te creëren door middel van social return;

k. verhuurder de Businesscase van huurder heeft beoordeeld en bereid is huurder in staat te stellen tot (verdere) ontwikkeling en realisatie van een "World of Food" in parkeergarage Develstein over te gaan;

l. verhuurder en huurder op 28 februari 2013 een ontwikkelingsovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van een "World of Food" (**bijlage 1**). Als bijlage bij de ontwikkelingsovereenkomst is een overeenkomst met betrekking tot de borging van het concept Foodcourt binnen de World of Food in parkeergarage Develstein (**bijlage 2**) gevoegd.

m. verhuurder bereid is het terrein waarop de parkeergarage Develstein is gebouwd voor de duur van een exploitatieperiode van vijftien (15) jaar aan huurder te verhuren.

n. verhuurder de parkeergarage 5.1.5 overdraagt aan huurder, door middel van het vestigen van een opstalrecht, dat voor de termijn afhankelijk is van de huurovereenkomst.

o. huurder de parkeergarage zelf zal verbouwen tot een "World of Food" en tevens zal zorgdragen voor aanpalende voorzieningen, zoals de aansluiting op de Daalwijkdreef en eventuele andere wegen, toegankelijkheid van het terrein voor auto's, aanleg van parkeerplaatsen en verlichting etc. en de verplichting op zich neemt het "World of Food" na het verstrijken van de termijn van het opstalrecht te slopen en het terrein in woonrijpe staat aan verhuurder op te leveren.

p. huurder bereid is de hiervoor sub o genoemde verplichting te aanvaarden op voorwaarde dat verhuurder een financiële bijdrage levert in de sloopkosten van de parkeergarage Develstein;

q. Partijen ervan uit gaan dat huurder van verhuurder 5.1.5. huurt. De huurprijs ook is gebaseerd op de huurprijs voor 5.1.5 Uitsluitend voor het geval een rechter van oordeel is dat geen sprake is van huur van 5.1.5 maar van een gebouw en de rechter gelet op de bestemming van oordeel is dat het regime van artikel 7:290 e.v.BW op de overeenkomst van toepassing is, zullen partijen gezamenlijk goedkeuring vragen van bedingen die afwijken van het regime van artikel 7:290 BW.

r. Partijen wensen de afspraken neer te leggen in deze tijdelijke Huurovereenkomst.

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

27 januari 2014

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, plangebied, bestemming, gebruik

1.1 Deze tijdelijke huurovereenkomst heeft betrekking op het terrein ter grootte van circa 8.418 m2, plaatselijk bekend Develstein te Amsterdam Zuidoost, hierna: "het gehuurde", welk terrein met arcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening (bijlage 3). Tussen partijen zal nader overleg plaatsvinden over de ontsluiting van het gebied.

1.2 Het plangebied omvat ook het gedeelte dat op de als bijlage 3 aangehechte tekening is aangegeven en is derhalve groter dan het gehuurde (hierna: "**het plangebied**").

1.3 Het gehuurde mag door huurder uitsluitend worden gebruikt voor het exploiteren van een "World of Food". Huurder dient het gehuurde te gebruiken overeenkomstig de voorwaarden en afspraken die zijn beschreven in de als bijlage 1 en 2 aangehechte overeenkomsten.

1.4 Het is huurder nadrukkelijk niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde of het daarop gebouwde te geven en/of dit anders te gebruiken dan omschreven in 1.3. Indien huurder het gehuurde gebruikt voor een andere bestemming, waaronder tevens wordt verstaan een substantiële overschrijding van het aantal vierkante meters, is dit een tekortkoming van huurder onder de huurovereenkomst die aanleiding is voor (buitengerechtelijke) ontbinding van de huurovereenkomst.

1.5 Huurder dient het gehuurde bovendien te gebruiken in overeenstemming met overheidsvoorschriften, waaronder mede wordt verstaan het bestemmingsplan en de voorschriften van de verleende omgevingsvergunning.

Voorwaarden

2.1 Van deze tijdelijke overeenkomst maakt deel uit:
De Algemene Bepalingen voor huur en verhuur van grond, hierna genoemd 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. Een exemplaar van deze algemene bepalingen is als **bijlage 4** aan deze akte gehecht.

2.2 De in 2.1 bedoelde bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze tijdelijke huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze tijdelijke overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, ingaande op 1 april 2014.

3.2 Huurder is pas huur verschuldigd nadat de exploitatie is gestart; dat wil zeggen het World of Food is geopend voor de consument.

3.3 Indien op 1 januari 2015 nog geen sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning zullen partijen met elkaar in overleg treden.

3.4 Na ingang van de huurovereenkomst zal huurder het World of Food realiseren. De realisatie zal naar verwachting 8 maanden in beslag nemen. Na realisatie wordt de startdatum van de exploitatie tussen partijen vastgelegd in een addendum bij de huurovereenkomst.

3.5 De huurovereenkomst eindigt vijftien (15) jaar na de in artikel 3.3 genoemde startdatum van de exploitatie, doch uiterlijk op 5.1.5 (derhalve ook indien de exploitatie geen 15 jaar heeft geduurd).

3.6 Deze huurovereenkomst eindigt na afloop van de in artikel 3.4 genoemde periode automatisch zonder dat een opzegging of aanzegging nodig is.

3.7 Huurder realiseert zich dat deze huurovereenkomst betrekking heeft op onbebouwde grond. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst opleveren overeenkomstig het in artikel 5 bepaalde, zonder dat voorafgaande opzegging nodig is. Huurder realiseert zich dat hij geen recht heeft op ontruimingsbescherming ex artikel 7:230 a BW of huurbescherming in de zin van artikel 7:290 BW e.v., aangezien slechts onbebouwde grond wordt gehuurd.

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

27 januari 2014

Huurprijs, betaalperiode

4.1 De huurprijs bedraagt bij aanvang:
EUR 5.1.5 - per jaar, zijnde EUR 5.1.5 - per kwartaal.

4.2 De huurprijs zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100), voor het eerst per 1 januari 2016.

4.3 De door huurder te verrichten betalingen aan verhuurder zijn per kwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd, derhalve vóór 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober van ieder jaar en dienen voldaan te worden op girorekening 5.1.1.e van het stadsdeel Zuidoost.

Onderhuur, overdracht, zeggenschap

5.1 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel onder te verhuren aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

5.2 Onderverhuur van gedeelten van het gehuurde aan exploitanten in verband met de uitvoering van de bestemming als beschreven in artikel 1.3 is wel toegestaan, mits huurder ervoor zorgt dat de gebruiks-of huurovereenkomsten geen langere looptijd hebben dan deze tijdelijke huurovereenkomst en huurder te allen tijde aan zijn verplichtingen op grond van deze tijdelijke overeenkomst en de als bijlage 1 en 2 aangehechte overeenkomsten kan voldoen, waaronder de verplichting de opstallen tijdig te slopen.

5.3 Het is huurder verboden de huurovereenkomst over te dragen aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder, welke toestemming de verhuurder niet op onredelijke gronden zal weigeren. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

5.4 Het is huurder verboden de huurrechten in te brengen in een rechtspersoon, wijzigingen aan te brengen in de juridische structuur van huurder waardoor de zeggenschap in huurder wijzigt, mee te werken aan een juridische splitsing of fusie of de aandelen in huurder te verkopen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, een en ander onder last van een direct opeisbare boete van EUR 5.1.5. - en een en ander onverlet het recht van verhuurder om ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen en recht op schadevergoeding.

Overheidsvoorschriften

6.1 Huurder dient zelf zorg te dragen voor de benodigde vergunningen voor het (ver)bouwen van het gehuurde en de exploitatie daarvan en dient er voor te zorgen dat het (ver)bouwen, gebruik en de exploitatie plaatsvindt in overeenstemming met overheidsvoorschriften.

6.2 Eventuele wijzigingen en voorzieningen die nodig zijn als gevolg van (gewijzigde) overheidsvoorschriften dienen door en voor rekening van huurder te worden aangebracht.

Staat gehuurde, onderhoud

7.1 Huurder accepteert het gehuurde in de staat waarin het zich bevindt en verklaart dat het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst geen gebreken heeft. Voor zover huurder zelf niet in staat is de staat van het gehuurde te beoordelen zal hij daarvoor een deskundige inschakelen.

7.2 Alle onderhoud, van welke aard of omvang dan ook, van het gehuurde en van al hetgeen daarop gebouwd is, komt voor rekening van huurder.

7.3 Alle kosten en lasten ter zake van het hebben en/of het gebruiken van het gehuurde en van al hetgeen daarop gebouwd is, komen voor rekening van huurder, ook al is de aanslag of factuur op naam van verhuurder gesteld.

Opstal

8.1 Verhuurder heeft de op het gehuurde aanwezige opstal(len) overgedragen aan huurder. Partijen vestigen gelijktijdig met het ingaan van deze huurovereenkomst een huurafhankelijk recht van opstal. De kosten van dit huurafhankelijke recht van opstal, waaronder de overdrachtsbelasting, worden door huurder gedragen.

8.2 Het is huurder toegestaan de opstallen op het gehuurde, die eigendom zijn van huurder gelet op het recht van opstal, te wijzigen of te veranderen.

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

8.3 Huurder heeft bij het einde van deze tijdelijke huurovereenkomst om welke reden dan ook, geen recht op enige schadeloosstelling, tegemoetkoming of verrekening en evenmin op vervangende grond of ruimte. Huurder heeft eveneens geen recht op vergoeding ex artikel 5:105 lid 3 juncto artikel 5: 99 lid 1 BW indien de huur, om welke reden ook, voor afloop van de overeengekomen duur van de exploitatieperiode van vijftien jaar eindigt.

Plangebied

9.1 Huurder zal het plangebied naar eigen inzicht en voor eigen rekening inrichten, met dien verstande dat:
(i) de aansluiting van het gehuurde op de openbare weg (Daalwijkdreef) in en na overleg en op aanwijzing van verhuurder dient te geschieden overeenkomstig de daarvoor geldende regels, waarbij in ieder geval rekening moet worden gehouden met de mogelijke aanleg van een "busbaan" aan de zijkant van de Daalwijkdreef en de noodzaak tot het aanbrengen van verkeerslichten; Tevens dient huurder op het gehuurde ca. 141 parkeerplaatsen aan te leggen.
(ii) de op de als bijlage 3 aangehechte tekening gearceerde weg te allen tijde voor het publiek toegankelijk dient te zijn, maar wel moet worden aangelegd, onderhouden en vernieuwd door huurder;
(iii) rekening moet worden gehouden met een voor het publiek - auto's en fietsers - toegankelijke uitweg.

9.2 Verhuurder zal zelf niet investeren in voorzieningen binnen het plangebied.

Termijn

10.1 Huurder verklaart hierbij uitdrukkelijk dat hij geen aanspraak zal maken op verdere voorzetting van de huurovereenkomst na afloop van de exploitatieperiode van vijftien jaar. Huurder erkent dat hij uitsluitend het terrein huurt en derhalve sprake is van een grondhuurovereenkomst. Huurder is zich ervan bewust dat hij bij het einde van de huurovereenkomst derhalve geen recht heeft op huurbescherming.

10.2 Huurder dient er zelf zorg voor te dragen dat de in artikel 5.2 genoemde onderhuurovereenkomsten en gebruiksovereenkomsten tijdig eindigen en geen belemmering vormen voor tijdige leeg- en ontruimde oplevering. Verhuurder is niet aansprakelijk voor kosten die samenhangen met ontruiming door onderhuurders/gebruikers. Wel heeft verhuurder een inspanningsverplichting om huurder te ondersteunen indien een onderhuurder zich beroept op huurbescherming. Indien verhuurder geen directe plannen heeft met het plangebied is dat overigens geen grond voor verlenging van de huurovereenkomst.

Oplevering

11.1 Huurder is verplicht de opstallen binnen drie maanden na afloop van de huurovereenkomst door tijdsverloop of ontbinding voor eigen rekening te hebben gesloopt en het terrein geheel ontruimd in woonrijpe staat aan verhuurder te hebben geleverd. Daarbij geldt dat de heipalen in het Terrein moeten achterblijven en huurder deze tot op twee (2) meter onder maaiveld dient af te knippen.

11.2 Indien huurder niet tijdig aan de in artikel 11.1 genoemde opleveringsverplichting voldoet, dan verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare en niet voor vermindering vatbare boete van 5.1.5 per dag.

11.3 Naast de boete van artikel 11.2 is huurder aansprakelijk voor de schade van verhuurder als gevolg van te late of niet deugdelijke oplevering door huurder.

Aansprakelijkheid

12.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken aan het gehuurde, tenzij het gebrek het gevolg is van grove schuld aan de zijde van verhuurder.

12.2 Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden die voortvloeien uit het gehuurde of het plangebied, waaronder tevens wordt verstaan aanspraken van derden op grond van artikel 6:174 BW.

Bodem

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

27 januari 2014

13.1 Ten aanzien van het gehuurde is door MWH BV een indicatief bodemonderzoek verricht, waarvan het rapport Project M13GO137gedateerd 29 april 2013 als **bijlage 5** bij deze tijdelijke overeenkomst is gevoegd. Bij beëindiging van deze tijdelijke huurovereenkomst dient huurder het gehuurde terrein in milieutechnische zin aan verhuurder op te leveren in de staat waarin het in voornoemd rapport wordt beschreven. Mocht er bij deze oplevering verontreiniging in bodem en/of water worden aangetroffen, waarbij sprake is van verontreiniging met meer of andere stoffen dan in voornoemd rapport wordt vermeld, dan komen de kosten van sanering voor rekening van huurder.

Opschortende voorwaarde

14.1 Verhuurder en huurder gaan ervan uit dat op deze huurovereenkomst het regime voor onbebouwde grond van toepassing is, aangezien huurder zelf eigenaar is van de parkeergarage en deze geen onderdeel uitmaakt van het gehuurde. Uitsluitend voor het geval het gehuurde moet worden gekwalificeerd als een gebouw zullen huurder en verhuurder gezamenlijk een voorwaardelijk verzoek indienen bij de kantonrechter te Amsterdam teneinde goedkeuring te verkrijgen van de bedingen die afwijken van het regime van artikel 7:290 BW, waaronder artikel 3.4, 3.5, 3.6, 5.2 en 10.1 (**bijlage 6**). Deze huurovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat de kantonrechter uiterlijk 15 maart 2015 de afwijkende bedingen heeft goedgekeurd, of verzoekers niet ontvankelijk heeft verklaard omdat hij van oordeel is dat geen sprake is van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW.

Bijlagen

Bij deze tijdelijke overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Ontwikkelingsovereenkomst met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van een "World of Food" in parkeergarage Develstein te Amsterdam Zuidoost;
2. Overeenkomst met betrekking tot de borging van het concept Foodcourt binnen de World of Food in parkeergarage Develstein
3. Tekening gehuurde en plangebied;
4. algemene bepalingen als bedoeld in 2.1;
5. rapport MWH BV Project M13G0137 d.d. 29 april 2013.
6. Gezamenlijk verzoekschrift

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

huurder LINGOTTO ONTWIKKELING B.V.

Amsterdam, datum 29/01/2014

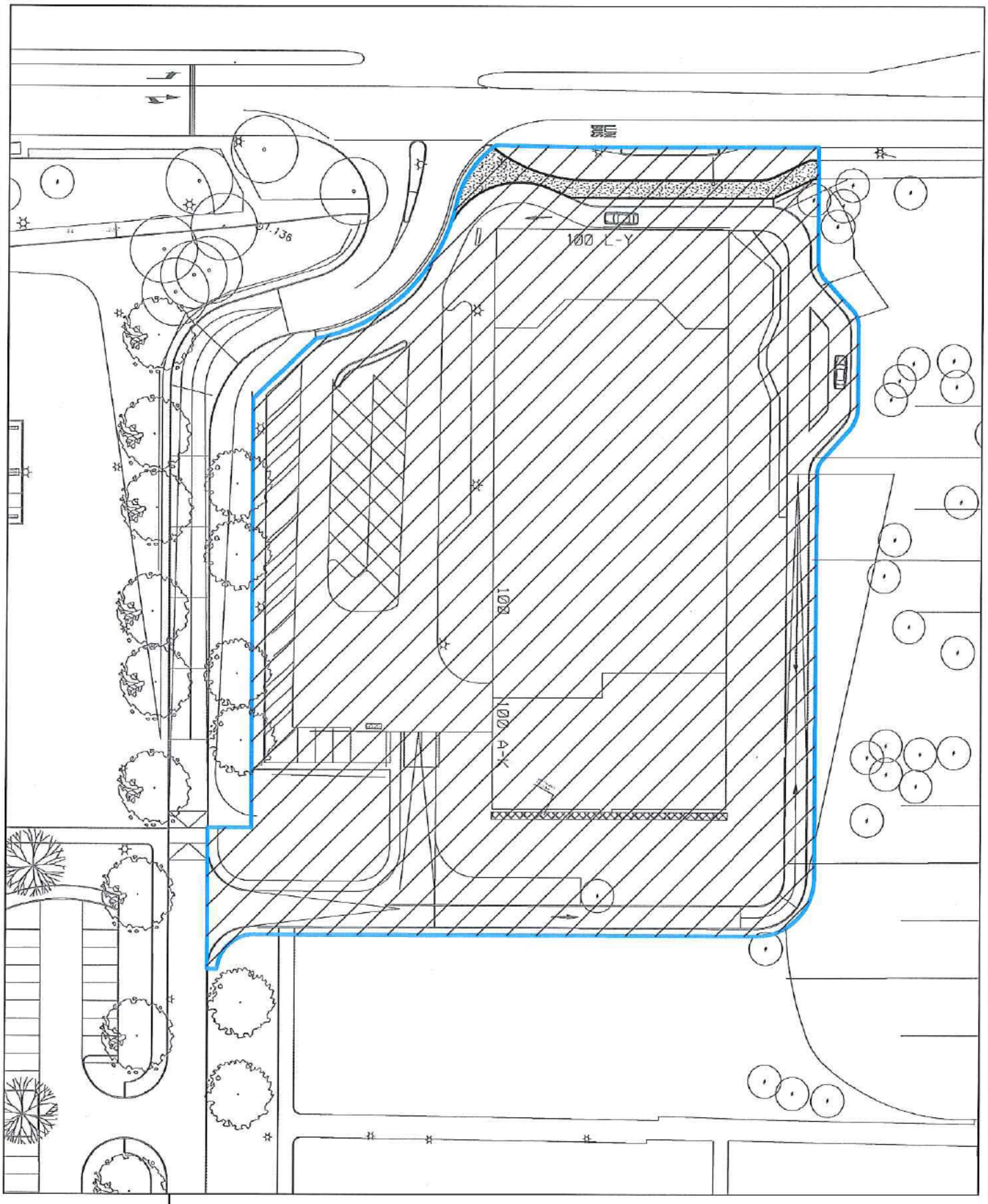
5.1,2,e

5.1,2,e

verhuurder
stadsdeel Zuidoost van de gemeente Amsterdam

Amsterdam, datum_____

5.1,2,e



LEGENDA:

- verhuurgrens
- te verhuren terrein ca. 8418 M2
- verhuurd maar, openbaar toegankelijk

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150 | Postbus 12491 | 1100 AL Amsterdam Zuidoost | Telefoon: 14 020

Directie Realisatie | afdeling Projectbureau

Project: Garage Develstein

Onderwerp: verhuur terrein Develstein

Tekenaar: 5.1.2.e			Tekeningnummer: RD07006C	Dossiernummer:
Projectleider: 5.1.2.e	Datum akkoord: 2013-12-02	Paraaf:	Schaal: 1:500	Formaat: A 3

Auteursrechten voorbehouden

Pad bestand: [illegible]

Untitled Sheet-3