

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 27 september 2018

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/10

Vastgoed. Antwerpen. Huurovereenkomst gebouw
Noordersingel. Goedkeuring.

Naar aanleiding van de volledige invulling van de site "De Masten" te Kapellen door APB POA moest er een alternatief gezocht worden voor opslagruimte en beperkte kantoorruimte voor dienst Erfgoed en DLOG. Voor deze 2 verhuisbewegingen werd een oplossing gevonden bij een te huren locatie in een gebouw, magazijn en kantoorruimte, aan de Noordersingel 17 te Borgerhout van Imobe nv (onderdeel van de Group Bernaerts).

Het departement Logistiek heeft onderzocht wat de investeringskost zou zijn om dit gebouw geschikt te maken voor de dienst Erfgoed rekening houdend met hun eisenpakket, evenals de doorlooptijd voor het uitvoeren van deze werken. De raming van deze investeringskost bedraagt 315.000,00 EUR, inclusief BTW, en er wordt een doorlooptijd voorzien voor de uitvoering van de werken van ongeveer een jaar. Dit budget is voorzien op onroerende investeringen.

Intussen werd een ontwerp van huurovereenkomst onderhandeld met de eigenaar. Dit ontwerp bevat in het kort volgende bepalingen:

Verhuurde ruimte

Het pand is gelegen te 2140 Borgerhout, Noordersingel 17, bestaande uit 251,60 m² kantoor, 394 m² labo en 701 m² magazijn en 15 parkeerplaatsen. Zie inplantingsschets.

Duur van het huurcontract

Het huurcontract wordt afgesloten voor een duur van 9 jaar vast die aanvang neemt op 1 oktober 2018 om van rechtswege te verstrijken op 30 september 2027. De provincie zal het recht hebben aan onderhavig contract een einde te stellen op het einde van het zesde jaar, hetzij op 30 september 2024, mits betekening van een vooropzegperiode, bij aangetekend schrijven gericht aan de andere partij minstens 12 maanden voor het einde van de periode van 6 jaar.

Huurprijs

De huur bedraagt 87.901,00 EUR per jaar, jaarlijks te indexeren o.b.v. de gezondheidsindex.

Servicekosten

Elk kwartaal zullen de werkelijk gemaakte kosten worden vastgesteld en wordt het aandeel van de Huurder daaruit berekend. Het aandeel van de Huurder in de

servicekosten die gemeenschappelijk zijn voor het volledige complex en derhalve niet toewijsbaar per unit of op individuele basis, zal berekend worden à rato van het aantal gehuurde m² in verhouding tot de totaal verhuurbare oppervlakte van het bedrijfscomplex.

De servicekosten zullen onder meer omvatten:

- a. het verbruik van brandstof, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde, indien bemetering en facturatie niet rechtstreeks tussen de Huurder en betrokken toeleveringsbedrijven kan gebeuren,
- b. controle en onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie en HVAC installatie,
- c. onderhoud (vervanging van lampen, zekeringen enz. daarin begrepen), herstellingen en stroomverbruik van de buitenverlichting,
- d. controle en onderhoud van de hoog- en laagspanningsinstallatie,
- e. controle en onderhoud van de lift;
- f. controle en klein onderhoud van de beveiligings- en brandinstallaties;
- g. onderhoud van de bestrating en de groenvoorzieningen van het terrein, afscheidingen, de straatkolken, afvoerleidingen en putten,
- h. het periodiek schoonmaken van het terrein waarop het gehuurde staat,
- i. eventuele andere diensten en voorzieningen welke door de Verhuurder voor de goede werking van het geheel worden georganiseerd,
- j. de bijdrage in de verzekeringspremies voor de risico's door de Verhuurder overeenkomstig artikel 18.1 van onderhavig huurcontract verzekerd,
- i. de administratiekosten over de bovenbedoelde leveringen en de vergoeding van de beheerder van het complex zoals deze overeengekomen is tussen de Verhuurder en de beheerder, aangerekend door de Verhuurder als "beheerskosten". Deze beheerskosten bedraagt 3% van het totale jaarlijkse huurbedrag.

Bovenstaande lijst is opsommend ter informatie, doch niet limitatief. Aard en omvang van de service kunnen te allen tijde gewijzigd worden, mits akkoord van beide partijen. Tenzij het om een wettelijke verplichting gaat of op vraag is van de meerderheid van de huurders is van hetzelfde complex. Een verfijning van dit artikel kan steeds op eenvoudig verzoek van één van de partijen besproken worden tussen partijen en zal jaarlijks geëvalueerd worden na de eindafrekening van de servicekosten. Een verfijning of aanpassing van dit artikel zal, mits schriftelijk akkoord van beide partijen, integraal deel uitmaken van huidige huurovereenkomst.

Belastingen en taksen

Alle belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook, met inbegrip van de onroerende voorheffing vallen uitsluitend ten laste van de Huurder, in evenredigheid met de verhuurde oppervlakte.

Lasten en kosten

Gedurende de duur van onderhavig contract zal de provincie de consumptiekosten van water, elektriciteit, gas en brandstof betalen overeenkomstig de op de tellers voorkomende aanduidingen. De abonnementen op deze verbruiken, de plaatsing, de verhuring der tellers en alle aan- en afsluitingskosten vallen eveneens ten laste van de provincie.

Herstellings- en onderhoudswerken

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat alleen de in de artikelen 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek op limitatieve wijze vastgestelde grote herstellingswerken en de verwarmingsinstallatie ten laste vallen van de Verhuurder, voor zover de oorzaak van deze herstellingswerken niet bij de Huurder rust. M.a.w. vallen alle andere herstellingen ten laste van de Huurder.

Verzekeringen

De Huurder verbindt er zich toe zijn inhoud, stock, verfraaiingswerken,...behoorlijk te verzekeren tegen onder meer de risico's van brand, ontploffing, waterschade en burenerhaal. De provincie verzaakt aan elk verhaal dat hij eventueel zou kunnen uitoefenen tegen de Verhuurder.

De Verhuurder verbindt er zich toe het Gebouw te verzekeren tegen "alle risico's". De Verhuurder verzaakt eveneens aan elk verhaal dat hij eventueel zou kunnen uitoefenen tegen de provincie.

De kosten van de verzekering in verband met het Gebouw (exclusief de burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering van de Verhuurder) aangegaan door de Verhuurder vallen ten laste van de provincie.

Vervroegde ontbinding

Bij gerechtelijke vervroegde ontbinding van onderhavig huurcontract ten laste van de provincie, zal de provincie een bedrag betalen gelijk aan zes maanden huurprijs.

Reglement van inwendige orde

De Huurder gaat de verplichting aan zich te schikken naar de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat van toepassing is in het verhuurde gebouw en dat als bijleg bij onderhavige huurovereenkomst wordt gevoegd.

Werken uit te voeren door de Verhuurder

De verhuurder zal volgende werken uitvoeren:

- gedeeltelijk wegnemen van de stellingen in het magazijn: Een gedeeltelijke afbraak kan maar niet volgens bijgevoegd plan. Kosten afbraak voor de verhuurder. Kosten opbouw voor de huurder vb electriciteit terug voorzien, (veiligheids)hekken terug plaatsen, trap terug plaatsen of verplaatsen enz.
- plaatsen van een poort aan de zijde van de Noordersingel; maat 4 meter breed x 4,5 meter hoog.
- Opsplitsing technieken van het magazijn tussen de 2 huurders (geen verwarming in magazijn 701 m²).
- Opsplitsing technieken kantoor: Horizontale opsplitsing per verdiep. Geen opsplitsing op de verdieping zelf.

Voorkeurrecht op kantoren verdieping 1 en 2 + 2de deel magazijn

De provincie beschikt over een 'Right of First Refusal' voor de huur van het 2^{de} deel van het magazijn (+/- 800 m²) en op de kantoren op verdieping 1 en verdieping 2. Dit houdt in dat de Verhuurder vóór de verhuur van deze 'zones' aan een derde partij, aan de provincie middels een aangetekend schrijven de 'zone' zal aanbieden onder dezelfde voorwaarden als het lopende huurcontract.

U vindt het integrale ontwerp van huurovereenkomst digitaal toegevoegd. De deputatie stelt voor goedkeuring te geven aan dit ontwerp van huurovereenkomst.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

De provincieraad van Antwerpen,

Overwegende dat er verschillende verhuisbewegingen plaatsvinden naar aanleiding van het gebruik van extra ruimte door APB POA in "De Masten";

Gelet op het ontwerp van huurovereenkomst;

Op voorstel van de deputatie;

BESLUIT:

Enig artikel:

De provincieraad van Antwerpen hecht goedkeuring aan voorgebrachte huurovereenkomst met bijlagen voor een deel van het gebouw gelegen aan de Noordersingel 17 te Borgerhout.