

**Beantwoording vragen uit de vragenronde
verhuur winkleruimte Slinge**

Nr.	Vraag	Antwoord
1	Ik begrijp dat de huur van het pand jaarlijks kan worden verhoogd door middel van indexering. Zou u kunnen toelichten hoe deze huurverhoging precies wordt berekend? Wordt dit bijvoorbeeld gebaseerd op een specifieke index, zoals de consumentenprijsindex (CPI), en zijn er maximale percentages van toepassing?	Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen aanpassing van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden 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.
2	Zijn er mogelijkheden om meerdere toiletten te realiseren, zoals aparte toiletten voor dames, heren en een personeelsruimte?	Er zijn mogelijkheden om meerdere toiletten te realiseren waarbij er op de begane grond beperkte ruimte is en in de kelder meer ruimte.
3	Zijn er reeds bestaande voorzieningen of moeten deze volledig worden aangelegd?	Voorzieningen zoals de aanwezigheid van een aansluiting voor riool, een groepenkast, een gasaansluiting en water zijn basisvoorzieningen welke aanwezig zijn in het pand.
4	Indien aanleg nodig is, zijn er beperkingen of richtlijnen vanuit de verhuurder of het gebouwbeheer?	Afhankelijk van de plannen zijn er beperkingen of richtlijnen van toepassing. Huurder is verplicht om de voorgenomen werkzaamheden eerst voor te leggen aan Verhuurder. Verhuurder zal advies, kaders en richtlijnen meegeven op basis van dit plan. Bij de uitvoering moet uiteraard rekening worden gehouden met geldende wet- en regelgeving en de huurder is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, indien nodig.
5	Welke vergunningen zijn vereist voor het ombouwen van het pand naar een horecabestemming, specifiek voor een koffiezaak?	Een koffiezaak wordt beschouwd als een horecaonderneming. U dient hiervoor een exploitatievergunning aan te vragen. Voor meer informatie, zie: https://www.rotterdam.nl/exploitatievergunning-aanvragen . Er is maximaal ruimte voor een vergunning in categorie 1. Daarnaast moet een afwijking op het bestemmingsplan worden aangevraagd, zie: https://www.rotterdam.nl/vergunning-voor-afwijken-bestemmingsplan-aanvragen Voor sommige bouwprojecten of verbouwingen moet u een omgevingsvergunning hebben. Dit is afhankelijk van de geplande werkzaamheden, zie: https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen
6	Wordt hierin ondersteuning geboden door de verhuurder of het beheer van het pand? (zie vraag 5)	De Huurder is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen. Het is mogelijk om hierin ondersteuning te krijgen. Op de hierboven vermelde websites wordt ook aangegeven hoe u deze ondersteuning kunt aanvragen.
7	Zijn er beperkingen in het wijzigen van de interne indeling van het pand (bijvoorbeeld voor scheidingswanden)?	Er zijn geen directe beperkingen. Wel zal verhuurder advies, kaders en richtlijnen meegeven o.b.v. het plan die huurder vooreerst moet voorleggen. Op dit moment is onvoldoende duidelijk wat precies uw plan is.
8	Is er reeds een afzuiginstallatie aanwezig, of dient dit door de (ver)huurder te worden aangelegd?	Er is geen afzuiginstallatie aanwezig. Dit is een voorziening die door huurder aangelegd zou moeten worden.

Nr.	Vraag	Antwoord
9	Wat zijn de verantwoordelijkheden van de (ver)huurder met betrekking tot onderhoud van, in en rond het pand?	De verdeling van verantwoordelijkheden voor Huurder en Verhuurder worden beschreven in artikel 14, 15 en 16 van de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de huurovereenkomst (zoals beschreven in artikel 2.1 van de concept huurovereenkomst). De algemene voorwaarden zijn hier te vinden: https://roz.nl/wp-content/uploads/2023/01/Algemene-bepalingen-winkelruimte-2022.pdf
10	Wie is verantwoordelijk voor het reguliere onderhoud van het pand, zoals het verhelpen van lekkages, verstoppingen of andere gebreken?	De verdeling van verantwoordelijkheden voor Huurder en Verhuurder worden beschreven in artikel 14, 15 en 16 van de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de huurovereenkomst (zoals beschreven in artikel 2.1 van de concept huurovereenkomst). De algemene voorwaarden zijn hier te vinden: https://roz.nl/wp-content/uploads/2023/01/Algemene-bepalingen-winkelruimte-2022.pdf
11	Hoe worden dringende reparaties, zoals lekkages, afgehandeld en wat is de procedure hiervoor?	Huurder wordt verzocht om een melding te maken bij de servicedesk van beheerder Vastestate: 0900-1402 of servicedesk@vastestate.nl . De servicedesk van Vastestate zal dan een onderhoudspartij inschakelen om de storing te verhelpen. Afhankelijk van de aard en oorzaak van de storing zijn de kosten voor huurder of verhuurder (zoals beschreven in artikel 14 van de algemene voorwaarden).
12	Staat er de komende jaren groot onderhoud gepland in of rond het pand, dat van invloed kan zijn op de bereikbaarheid?	Op basis van de informatie die ons nu bekend is, is dit niet aan de orde.
13	Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud, de reparatie of renovatie van de buitenkant en de gevel van het pand?	De verdeling van verantwoordelijkheden voor Huurder en Verhuurder worden beschreven in artikel 14, 15 en 16 van de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de huurovereenkomst (zoals beschreven in artikel 2.1 van de concept huurovereenkomst). De algemene voorwaarden zijn hier te vinden: https://roz.nl/wp-content/uploads/2023/01/Algemene-bepalingen-winkelruimte-2022.pdf
14	Indien er reparaties of renovaties nodig zijn, worden deze door de verhuurder uitgevoerd of is dit de verantwoordelijkheid van de huurder?	De verdeling van verantwoordelijkheden voor Huurder en Verhuurder worden beschreven in artikel 14, 15 en 16 van de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de huurovereenkomst (zoals beschreven in artikel 2.1 van de concept huurovereenkomst). De algemene voorwaarden zijn hier te vinden: https://roz.nl/wp-content/uploads/2023/01/Algemene-bepalingen-winkelruimte-2022.pdf
15	Zijn er geplande werkzaamheden aan de gevel of buitenkant waar rekening mee gehouden moet worden?	Er zijn op dit moment nog geen werkzaamheden aan de gevel gepland. Vanuit de gemeente wordt gewerkt aan een beeldplan voor de hele winkelstraat en Verhuurder heeft de ambitie om met het pand aan de Slinge 451 een voorbeeldrol te vervullen voor wat betreft aansluiting op dit Beeldplan. Werkzaamheden aan de pui, ramen aan de zijkant en luifel kunnen daarvoor nodig zijn. Deze werkzaamheden zullen uiteraard in goed overleg met de huurder worden uitgevoerd om zo overlast tot een minimum te beperken.
16	Welke voorzieningen zijn aanwezig met betrekking tot energiezuinigheid, zoals isolatie, dubbel glas of duurzame energiebronnen?	Het pand heeft op dit moment energielabel B. In overleg met de gekozen huurder zullen de verdere mogelijkheden tot verduurzaming worden onderzocht.
17	Zijn er kosten die specifiek zijn gerelateerd aan het energieverbruik van het pand?	Ja. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten- en betalen van een contract voor de benodigde nutsvoorzieningen.
18	Hoe wordt omgegaan met de huurbetalingen als het pand door overheidsmaatregelen (zoals lockdowns) tijdelijk gesloten moet worden?	Hier wordt aangesloten op vigerende wet- en regelgeving en eventuele gemeentelijke besluiten en -regelingen. Gezien de unieke aard van een dergelijke situatie zijn hier op voorhand geen uitspraken over te doen.
19	Is er een clause in het huurcontract die voorziet in vermindering, opschorting of kwijtschelding van huur tijdens dergelijke situaties?	Nee, dit is er niet.

Nr.	Vraag	Antwoord
20	Zijn er afspraken mogelijk over het tijdelijk bevrozen van de huur bij langdurige sluitingen als gevolg van epidemieën of andere overmachtssituaties?	Hier wordt aangesloten op vigerende wet- en regelgeving en eventuele gemeentelijke besluiten en -regelingen. Gezien de unieke aard van een dergelijke situatie zijn hier op voorhand geen uitspraken over te doen.
21	Wie is verantwoordelijk voor eventuele extra maatregelen in het pand, zoals hygiënevoorzieningen of aanpassingen voor social distancing?	De verdeling van verantwoordelijkheden voor Huurder en Verhuurder worden beschreven in artikel 14, 15 en 16 van de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de huurovereenkomst (zoals beschreven in artikel 2.1 van de concept huurovereenkomst). De algemene voorwaarden zijn hier te vinden: https://roz.nl/wp-content/uploads/2023/01/Algemene-bepalingen-winkelruimte-2022.pdf
22	Wordt er een vangnet of flexibiliteit aangeboden vanuit de verhuurder in geval van economische schade door overheidsmaatregelen?	Hier wordt aangesloten op vigerende wet- en regelgeving en eventuele gemeentelijke besluiten en -regelingen. Gezien de unieke aard van een dergelijke situatie zijn hier op voorhand geen uitspraken over te doen.
23	Zijn er voorbeelden uit het verleden waarin huurders bij dergelijke situaties ondersteuning (zie vraag 22) hebben ontvangen, en wat waren de voorwaarden?	In 2020 en 2021 zijn er maatwerk regelingen getroffen voor huurders die door de corona-maatregelen aantoonbaar een substantieel omzet/inkomensverlies hebben geleden. Gezien het maatwerk karakter van deze regelingen worden er geen uitspraken gedaan over de voorwaarden van deze regeling.
24	Wordt de huurder geacht een specifieke verzekering af te sluiten voor dit soort situaties (bijvoorbeeld een bedrijfsschadeverzekering)?	Nee, dit is ter beoordeling en voor rekening van de huurder.
25	Heeft de verhuurder een verzekering die pandemiereleaterde sluitingen of huurcompensatie dekt, en geldt dit ook voor huurders?	Nee, dit heeft de verhuurder niet.
26	Is er camerabewaking aanwezig in of rond het winkelgebied? Zo ja, wordt deze beheerd door de verhuurder of een derde partij, en hebben huurders toegang tot deze beelden bij incidenten?	Nee, er is geen camerabewaking aanwezig in of rond het winkelgebied.