

**Vrijblijvende overname-informatie**  
*horeca-exploitatie ter overname*

Westerschelde 371 – WC Oosterheem  
te Zoetermeer



**Algemeen** : het betreft hier een tussen-horecaruimte op de begane grond met een terras deel uitmakende van het winkelcentrum Oosterheem te Zoetermeer. Thans is deze ruimte in gebruik door het Roti Center concept (lichte horeca). Huidige gebruiker heeft aangegeven diens exploitatie ter plaatse te willen overdoen.

Verhuurder heeft aangegeven diens medewerking te willen verlenen en geeft er de voorkeur aan om met een opvolgend huurder een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan.

**Locatie** : Winkelcentrum Oosterheem in Zoetermeer is het kloppend hart van de wijk. U vindt er verschillende supermarkten (Aldi, Hoogvliet, Jumbo), een breed assortiment aan winkels en restaurants, en tal van voorzieningen (een gezondheidscentrum, kinderdagverblijf, sportschool, bibliotheek, etc.). Ook kunt u uw haar laten knippen in een van de kapsalons, of gebruik maken van een sleutelservice.

De locatie middenin de woonwijk geeft een goed uitgangspunt om buurtgenoten te ontmoeten en mee te doen aan de verschillende georganiseerde activiteiten. De winkels centreren zich aan een groot plein, met aangrenzend ook een gezellig café. De restaurants, met elk hun eigen karakter, liggen aan het water.

Winkelcentrum Oosterheem is te bereiken met zowel auto als openbaar vervoer. Parkeren kan gratis in een overdekte parkeergarage. Tramhalte Oosterheem bevindt zich op loopstand.

**Openingstijden winkelcentrum** :

Maandag	13:00 – 18:00 uur
Dinsdag	09:00 – 18:00 uur
Woensdag	09:00 – 18:00 uur
Donderdag	09:00 – 18:00 uur
Vrijdag	09:00 – 21:00 uur
Zaterdag	09:00 – 17:00 uur
Zondag	12:00 – 17:00 uur

Albert Heijn en ook het Roti Center zijn geopend tot 21:00 uur.

<b>Adres Roti Center</b>	:	Westerschelde 371, 2721 NN Zoetermeer.
<b>Verhuurbaar oppervlak</b>	:	het netto vloeroppervlak omvat:  97 m <sup>2</sup> horecaruimte op de begane grond; 54 m <sup>2</sup> terras voor de breedte van de pui.  De oppervlakten zijn gemeten op basis van de NEN 2580 <sup>1</sup> . NEN Meetstaat aanwezig.
<b>Frontbreedte</b>	:	11,80 meter.
<b>Gebruik</b>	:	de begane grond mag worden gebruikt conform artikel 7:290 BW als detailhandelsruimte, thans dus in gebruik voor lichte horeca.
<b>Parkeergelegenheid</b>	:	Oosterheem is goed bereikbaar met de auto. Routenet kan worden gebruikt om de snelste route te bepalen. Gebruik als eindbestemming Oosterheemplein. De auto kan gratis worden geparkeerd in de parkeergarage onder het winkelcentrum. <b>Let op:</b> hier geldt een blauwe zone. Er dient dus een blauwe parkeerschijf te worden gebruikt.
<b>Openbaar vervoer</b>	:	Oosterheem is uitstekend bereikbaar via Randstad Rail. De OV-reisplanner kan voor uw reisdetails worden gebruikt. Gebruik hiervoor Randstad Rail halte Oosterheem.
<b>Opleveringsniveau/overname</b>	:	het object wordt casco verhuurd, doch Roti Center heeft de ruimte ingericht en afgewerkt zoals deze thans is en welke inrichting en afwerking naast de exploitatie ter overname wordt aangeboden.
<b>Energielabel</b>	:	A-label.

<sup>1</sup> onder verhuurbaar vloeroppervlak wordt volgens de NEN 2580 verstaan: het vloeroppervlak gemeten van binnenkant wand tot binnenkant wand met 'glaslijn correctie', exclusief trappenhuisen, verticale stijgpunten en technische ruimten, doch inclusief het aandeel in de gemeenschappelijke ruimten, zoals gangen, toiletten, containerruimten, pantry's e.d..

- Huurvoorwaarden** :
- **huurprijs** : € 6.150,61 per kwartaal (prijspeil mei 2019) te vermeerderen met de servicekosten, de promotiebijdrage en de over het totaal verschuldigde B.T.W.
  - **promotiebijdrage** : € 316,13 per kwartaal te vermeerderen met de B.T.W.
  - **voorschot servicekosten** : € 375, -- per kwartaal te vermeerderen met de B.T.W.
- N.B.** bovenbedoelde servicekosten zijn verschuldigd voor het feit dat de ruimte deel uit maakt van het winkelcentrum. De verbruikskosten voor gas, elektra en water zijn hierin niet begrepen.
- **B.T.W.** : huurder en verhuurder opteren voor een belaste huur en verhuur (zie bijlage).
  - **overnamesom** : ten behoeve van de overname goodwill/inventaris hanteert de huidige gebruiker een bedrag ad € 89.500, --, indien en voor zover noodzakelijk te vermeerderen met de B.T.W.
  - **financiële stukken** : bij concrete interesse is het mogelijk inzage te krijgen in de jaarcijfers van Roti Center over de jaren 2018, 2017 en 2016. Deze stukken zijn bij ons kantoor in bezit.
  - **inventaris** : bij concrete interesse is het eveneens mogelijk om via ons kantoor een inventarislijst te ontvangen.
  - **huurprijsbetaling** : per kwartaal vooruit via een automatische doorlopende incassomachtiging.
  - **huurtermijn** : 5 jaar + verlengingen van telkenmale 5 jaar (opzegtermijn 12 maanden).
  - **huurprijsaanpassing** : jaarlijks, voor het eerst per 1 mei 2020, zal de huurprijs worden aangepast aan de stijging van het Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI), reeks Alle Huishoudens (2015=100), zoals dit wordt gepubliceerd door het CBS.

- **zekerheidstelling** : bij ondertekening van de huurovereenkomst stelt huurder in handen van verhuurder een waarborgsom/ bankgarantie ter grootte van drie maanden huurverplichting inclusief servicekosten, promotiekosten en een vergoeding gelijk aan de toekomstig verschuldigde B.T.W. Over een waarborgsom wordt door verhuurder geen rente vergoed.  
  
**N.B.** afhankelijk van de gegoedheid huurder kan verhuurder ten aanzien van de zekerheidstelling aanvullende voorwaarden stellen.
- **huuringangdatum** : zo spoedig mogelijk na wilsovereenstemming.
- **huurovereenkomst** : indien partijen tot overeenstemming komen zullen de hoofd huurvoorwaarden worden vervat in een standaard ROZ huurovereenkomst ex artikel 7:290 BW, versie 2012 aangepast aan de wensen van de verhuurder.
- **voorbehoud verhuurder** : voor het aangaan van een huurovereenkomst maakt verhuurder het nadrukkelijk voorbehoud van het verkrijgen van een hem conveniërend verhaalsrapport van huurder dan wel een hem conveniërend krediet informatierapport van het bedrijf van huurder.



- Courtage** : mocht door bemiddeling van Reibestein en Partners Bedrijfshuisvesting bij dit object een transactie tot stand worden gebracht, dan zult u ons hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.
- Inlichtingen en bezichtigingen** : Reibestein en Partners Bedrijfshuisvesting  
Stevinstraat 157  
2587 ED Den Haag
- telefoon : 070 - 331 97 99  
e-mail : [onno@reibestein.nl](mailto:onno@reibestein.nl)  
internet : [www.reibestein.nl](http://www.reibestein.nl)  
facebook : [www.facebook.com/reibesteinenpartners](http://www.facebook.com/reibesteinenpartners)
- Disclaimer** : alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor de geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en, ons inziens, uit betrouwbare bron afkomstig. Echter, ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



### **Bijlage B.T.W.**

Uitgangspunt bij het tot stand komen van een huurovereenkomst is, dat huurder het gehuurde blijvend zal gebruiken voor tenminste het bij wet vastgestelde percentage aan BTW - aftrek gerechtigde prestaties, waarbij kan worden geopteerd voor belaste (ver-)huur.

Huurder dient het voorgaande in de huurovereenkomst te verklaren.

Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt, inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

Indien de beschikking op grond waarvan ontheffing is verleend van de vrijstelling tot het verschuldigd zijn van omzetbelasting over de huurprijs mocht komen te vervallen omdat de huurder niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur voldoet wordt de huurprijs zodanig verhoogd dat de verhuurder volledig gecompenseerd wordt voor de BTW op de toerekenbare investeringen en kosten welke hij aan de fiscus moet terugbetalen, dan wel niet (meer) in aftrek kan brengen.

Deze vergoeding wordt vastgesteld op **tenminste** het bedrag dat overeenkomt met het bedrag aan omzetbelasting dat over de huurprijs is verschuldigd zolang wel wordt voldaan aan dit uitgangspunt (21 %).

Dit bedrag is boven de huurprijs verschuldigd vanaf het moment dat van dit uitgangspunt wordt afgeweken en verhuurder geen omzetbelasting in rekening kan brengen, respectievelijk huurder deze niet meer in aftrek kan brengen.





## WINKELS

Aldi	33
Bloemist Mille Fleurs	11
Blokker	23
Branderij Joost	6
Dat Tweewielers	1
D-Parts	3
D-Reizen	38
DeLiterSlijterij.nl	4
Etos	14
HEMA	15
Hoogvliet	24
Intertoys	2
Jongerijs Bakker	8
JUMBO Supermarkt	5
Kantoorboekhandel Sonneveld	25
Karadag Bakeries	39
Managementkantoor	27
Nelson Schoenen	29
Oranje Oosterheem	37
Parfumerie Mooi	13
Pet's Place	31
Rembrandt Optiek	12
Shoebly	9
Shoebly	10

Slagerij Jerry Buijs	7
Tico Schoenmakerij	30
Zeeman	32
Te huur	26

## HORECA

Chinees/Indisch restaurant Jasmijn	21
Domino's Pizza	35
Ivo Snacks	19
Mediterraans restaurant Olivia	18
Restaurant New York Pizza	22
Roti Center Oosterheem	17
Wokamore	36
Zinn	20

## DIENSTVERLENING

Hairapp	28
Hizi Hair	34
Kapsalon Coupe & Color	16
Pinautomaat	40







