

Intentieovereenkomst van onderhuur en overige afspraken benedenverdieping en kelder MFC


DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Gooise Meren**, gevestigd aan de Brinklaan 35, 1404 EP Bussum (postadres: postbus 6000, 1400 AD Bussum), te dezen vertegenwoordigd door de gemandateerd wethouder de heer Nico Schimmel, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouder van deze gemeente d.d. 1 oktober 2019, nummer 1601096; hierna te noemen: "**Gemeente**";
2. de rechtspersoon **Stichting Versa Welzijn**, gevestigd te Hilversum, kantoorhoudende aan de Larenseweg 30, 1221 CN Hilversum, te dezen vertegenwoordigd door haar volledig bevoegde gevolmachtigde, de heer A.F.V. Otjes, hierna te noemen: "**Versa**";
3. de rechtspersoon **Stichting Wijkpost De Schakel**, gevestigd te Naarden, kantoorhoudende aan de Kolonel Verveerstraat 74, 1411 VE Naarden, te dezen vertegenwoordigd door de gezamenlijk bevoegde bestuurders, te weten:
 - a. de heer H.J. de Hollander;
 - b. de heer O.C. Swart,hierna te noemen: "**De Schakel**";
4. de rechtspersoon **Stichting Bibliotheek Gooi en meer**, gevestigde te Bussum, kantoorhoudende aan het Wilhelminaplantsoen 18, 1404 JB Bussum, te dezen vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur, mevrouw M. Buvelot, hierna te noemen: "**Bibliotheek**";

Gemeente, Versa, De Schakel en Bibliotheek gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";
Versa, De Schakel en Bibliotheek gezamenlijk ook te noemen: "**Onderhuurder(s)**".

OVERWEGENDE DAT:

- Het centrumdeel van de wijk Keverdijk wordt her ontwikkeld om de ruimtelijke kwaliteit van deze wijk te verbeteren en te verduurzamen;
- Versa en De Schakel thans hun maatschappelijk activiteiten verrichten vanuit de gebouwen De Schakel en SCAN in het centrumdeel van de wijk Keverdijk in Naarden en daarmee een belangrijke en toegevoegde maatschappelijke functie vervullen voor deze wijk;
- de gebouwen De Schakel en SCAN in deze herontwikkeling niet kunnen blijven bestaan en derhalve zullen worden gesloopt;
- Gemeente het wenselijk vindt dat in de wijk Keverdijk duurzame maatschappelijke functies blijven bestaan en waar nodig worden versterkt;
- In de herontwikkeling er nu een nieuw Multi Functioneel Centrum ("**MFC**") wordt opgericht waarin diverse maatschappelijke voorzieningen worden ondergebracht zodat daarmee een duurzaam en hoogwaardig voorzieningenniveau voor Naarden wordt gecreëerd en voor de wijk Keverdijk in het bijzonder;
- Gemeente de samenwerking met en tussen de Onderhuurders en de door de Gemeente gewenste gezamenlijke huisvesting van deze Onderhuurders in het MFC een logische en toekomstbestendige keuze



- vindt en de Gemeente (in haar publiekrechtelijke rol) de intentie heeft uitgesproken om hierin duurzaam en langjarig te willen investeren;
- Bibliotheek thans haar activiteiten in Naarden verricht vanuit haar gebouw aan de Van Limburg Stirumlaan en daarmee een belangrijke toegevoegde maatschappelijke en culturele waarde vervult voor Naarden;
 - Partijen deze gelegenheid aangrijpen om een duurzaam voorzieningenniveau voor Naarden en de wijk Keverdijk te behouden en vanuit het gedachtengoed dat Onderhuurders hun sociaal maatschappelijke en culturele activiteiten daarbij bundelen;
 - Onderhuurders in dit kader in samenwerking met Gemeente een visie hebben ontwikkeld waarmee een gebundelde vorm van dienstverlening binnen het sociaal domein een meerwaarde heeft voor de bewoners van Naarden;
 - Onderhuurders deze visie nader hebben uitgewerkt in een missie/visie document met een daarbij behorende programma van eisen dat aangeeft op welke wijze zij deze samenwerking vorm willen geven op gebied van o.a. de huisvesting in het MFC;
 - Onderhuurders hun intentie om samen te werken hebben vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst;
 - Gemeente de initiatieven van de Onderhuurders omarmt en de missie/visie daarbij ondersteunt en zich gedurende de overeen te komen onderhuurperiode zal blijven inspannen om de exploitatie van de sociaal maatschappelijke en culturele activiteiten en de bundeling hiervan in het MFC van de zijde van de Gemeente duurzaam te laten behouden;
 - om het sociaal maatschappelijk en culturele activiteiten van (een deel van) het MFC duurzaam te waarborgen, Gemeente bereid is om langjarig met de eigenaar van het MFC een huurverbintenis aan te gaan en waarbij de Gemeente de benedenverdieping en de kelder van het MFC langjarig (met een periode van tenminste 10 jaar) in onderverhuur wenst uit te geven aan de Onderhuurders;
 - Partijen de uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende afspraken uiterlijk bij oplevering van het MFC zullen vastleggen voor zover mogelijk in één onderhuurovereenkomst ex artikel 7:290 en volgende van het Burgerlijk Wetboek zulks met in acht neming van het hierna onder 5. is bepaald;
 - Gemeente bij het aangaan van de onderhavige intentieovereenkomst (met uitzondering van hetgeen hierna is bepaald omtrent de financiële tegemoetkoming/ subsidie) en de definitieve onderhuurovereenkomst handelt als ware een private rechtspersoon overeenkomstig het bepaalde in artikel 160 eerste lid, aanhef en onder e. van de Gemeentewet;
 - deze overeenkomst is bedoeld om de eerste beginselen van de nog uit te werken onderhuurovereenkomst vast te leggen evenals de procesafspraken over de rol die de Gemeente heeft in de inrichting van het MFC maar ook om de samenwerking van de Onderhuurders vorm te geven.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

ONDERHUUR (*Gemeente in haar privaatrechtelijke rol als onderverhuurder*)

1. Partijen hebben het voornemen na realisatie van het MFC het navolgende object te onderhuren respectievelijk te onderverhuren:
de benedenverdieping inclusief de gehele centrale entreeruimte van het te realiseren MFC, hierna tezamen te noemen: "**Benedenverdieping**" (circa 860 vierkante meter) alsmede de kelderruimte van het MFC, hierna te noemen: "**Kelder**" (van circa 100 vierkante meter) aldus met een totale oppervlakte van circa 960 vierkante meter BVO, zoals aangegeven op de als Bijlage 1 aangehechte plattegronden, hierna tezamen te noemen: "**Ondergehuurde**".
2. Met het oog op de maatschappelijke taak en opgave waar iedere Onderhuurder voor staat, is binnen de samenwerking een theoretische huisvestingsbehoefte bepaald. Zonder dat iedere Onderhuurder aanspraak kan maken op het exclusieve gebruik van het Ondergehuurde, is die huisvestingsbehoefte als volgt verdeeld:

- Versa 539 m² (inclusief 70 m² van de kelder);
- Schakel 205 m² (inclusief 30 m² van de kelder);
- Bibliotheek 216 m².

3. Met het oog op de eigen bedrijfsvoering van iedere Onderhuurder zullen de jaarlijkse financiële uitgangspunten voor de onderhuur van het Ondergehuurde inclusief het voorschot servicekosten als volgt zijn (waarbij het bedrag inzake voorschot servicekosten inclusief omzetbelasting is vermeld):

| | Versa Welzijn | De Schakel | Bibliotheek | Totaal |
|-----------------------------------|---------------|------------|-------------|-----------|
| Af te nemen m2 | 539 | 205 | 216 | 960 |
| Huurprijs per m2 | € 90 | € 90 | € 90 | € 90 |
| Servicekosten per m2 | € 32 | € 32 | € 32 | € 32 |
| Totale kosten per m2 | € 122 | € 122 | € 122 | € 122 |
| Huurprijs exclusief servicekosten | € 48.510 | € 18.450 | € 19.440 | € 86.400 |
| Huurprijs inclusief servicekosten | € 65.758 | € 25.010 | € 26.352 | € 117.120 |
| Vrijvallende huurlast | € 27.000 | € 4.000 | € 12.000 | € 43.000 |
| Hogere huurlasten | € 38.758 | € 21.010 | € 14.352 | € 74.120 |

4. In de onderhuurovereenkomsten worden nadere afspraken gemaakt over onder andere de looptijd van de onderhuurovereenkomsten en de indexering van de huurprijs. Partijen hebben de intentie naar elkaar uitgesproken om een langjarige huurverbintenis aan te gaan zoals in de overwegingen opgenomen. Het uitgangspunt hierbij is dat een toename van huisvestingslasten van Onderhuurders als gevolg van de indexatie geen nadelige gevolgen mag hebben voor exploitatie van de maatschappelijke taakuitoefening.

De gemeente kan de huurprijs iedere vijf jaar indexeren op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishouden (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) prijspeil augustus 2019. Het staat Onderhuurders vrij om in geval indexering leidt tot een hogere huisvestingslast die nadelige gevolgen heeft voor de exploitatie van de maatschappelijke taakuitoefening van Onderhuurders, aanvullende subsidie bij Gemeente aan te vragen.

5. Hoewel Partijen de wens hebben om de gezamenlijke afspraken in één onderhuurovereenkomst vast te leggen, zijn Partijen zich ervan bewust dat dit voornemen voor de individuele Onderhuurders zonder dat Onderhuurders exclusief gebruik kunnen vorderen van (delen van) het Ondergehuurde, wellicht tot een praktische juridische onuitvoerbare onderhuurovereenkomst leidt. Partijen verplichten zich om te onderzoeken op welke wijze de onderhuurovereenkomst juridisch houdbaar tot stand kan komen, die recht doet aan de onderlinge samenwerking tussen de Onderhuurders en de opstelde missie/visie.
6. Indien de hoogte van het voorschot servicekosten door de eigenaar van het MFC wordt gewijzigd anders dan door indexering, treden Partijen in overleg.
7. Indien één of meer van de Onderhuurders de huur tussentijds wenst/wensen te beëindigen, treden de overblijvende Onderhuurders met de Gemeente (in haar privaatrechtelijke rol) in overleg om een nieuwe partij aan te trekken die past binnen de huidige missie/visie van de Onderhuurders. De overblijvende Onderhuurders mogen de komst van een nieuwe partij en samenwerkingspartner in het Ondergehuurde niet zonder zwaarwegende belangen tegenhouden. De overblijvende Onderhuurders en de vertrekkende Onderhuurder werken op eerste verzoek van Gemeente mee aan het ontbinden van de alsdan nog bestaande onderhuurovereenkomst en aan het sluiten tussen Gemeente enerzijds en de overgebleven Onderhuurders en de nieuwe partij anderzijds van een nieuwe onderhuurovereenkomst.

8. Partijen zijn overeengekomen dat in de onderhuurovereenkomst gedurende de overeen te komen looptijd van de onderhuurovereenkomst een tussentijdse ontbindingsmogelijkheid voor de Onderhuurders wordt opgenomen (zonder dat daaraan kosten hoe ook genaamd zijn verbonden voor de Onderhuurders) indien de huurlasten (waaronder begrepen de mogelijke indexering van de huurprijs) onevenredig zwaar gaan drukken op de (reguliere) subsidie dan wel tegemoetkoming van Gemeente (in haar publiekrechtelijke rol) aan Onderhuurders voor de maatschappelijke dienstverlenende rol die de Onderhuurders binnen de gemeente Gooise Meren vervullen. Van onevenredig zware huurlasten is onder andere sprake indien de voor de hogere huurlasten (zoals genoemd in het schema onder 3.) geen subsidie voor de hogere huurlasten wordt verstrekt door de Gemeente (in haar publiekrechtelijke rol) en indien toch sprake is van indexatie van de huurprijs.

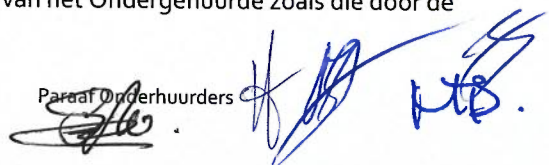
FINANCIËLE TEGEMOETKOMING/SUBSIDIE (*Gemeente in haar publiekrechtelijke rol*)

9. De betaling van de huursom (privaatrechtelijk) en de te verstrekken subsidie (publiekrechtelijk) zijn gescheiden geldstromen. Dit betekent dat deze twee bedragen niet met elkaar verrekend worden. Gedurende de looptijd van de onderhuurovereenkomst spant Gemeente (in haar publiekrechtelijke rol) zich in conform de alsdan geldende subsidievoorwaarden jaarlijks de hiervoor genoemde subsidie(s) te verstrekken.
10. De hogere huurlasten als aangegeven in het schema onder 3. kunnen thans door Versa en de Schakel niet zelf gedragen worden, in verband waarmee Gemeente (in haar publiekrechtelijke rol) het voornemen heeft aan haar bevoegde bestuursorgaan en conform wet- en regelgeving voor te stellen om de navolgende subsidie voor de huisvesting toe te kennen:
- Een subsidie van Gemeente (in haar publiekrechtelijke rol) aan Versa van € 38.758,00 per jaar waarbij de inspanning is dat de subsidie jaarlijks voor tenminste de onderhuurperiode wordt verstrekt.
 - Een subsidie van Gemeente (in haar publiekrechtelijke rol) aan De Schakel van € 21.010,00 per jaar waarbij de inspanning is dat de subsidie jaarlijks voor tenminste de onderhuurperiode wordt verstrekt.
11. Indien Gemeente (in haar publiekrechtelijke rol) besluit ná de overeen te komen looptijd van de onderhuurovereenkomst de subsidie niet meer te vertrekken, treden Versa/De Schakel en Gemeente (in haar privaatrechtelijke rol) met elkaar in overleg. Uitgangspunt hierbij zal zijn dat deze Onderhuurders hun activiteiten minimaal dienen te kunnen voortzetten binnen hun doelstellingen.
12. Met de Bibliotheek is Gemeente (in haar privaatrechtelijke rol) overeengekomen dat de Gemeente zich bereid toont om aan de gemeenteraad voor te leggen om de huidige locatie van de Bibliotheek aan de Van Limburg Stirumlaan aan te kopen (zijnde het recht van erfpacht). Bibliotheek heeft de intentie om van de verkoopopbrengst van deze locatie € 255.000,00 als eenmalige afkoopsom van de hogere huurlasten (als hiervoor opgenomen in het schema onder 3.) ad € 14.352,00 van haar deel van het Ondergehuurde bij de levering aan Gemeente te betalen.
De Gemeente (in haar privaatrechtelijke rol) vrijwaart hiermee gedurende 25 jaar de Bibliotheek voor de betaling van deze hogere huurlasten ad € 14.352,00.
Gemeente (in haar privaatrechtelijke rol) en Bibliotheek werken in de koopovereenkomst deze afspraken nader uit.
In dit kader wordt deze intentieovereenkomst van de zijde van de Bibliotheek aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat tussen Gemeente en Bibliotheek geen koopovereenkomst tot stand komt met betrekking tot de huidige locatie aan de Van Limburg Stirumlaan.

13. Onder verwijzing naar artikel 6, vallen gebruikelijke indexeringen van het voorschot servicekosten buiten aanpassing van de subsidie.
14. De subsidie voor de onderhuur van Versa en De Schakel van de Kelder van het Ondergehuurde worden drie jaar na ingangsdatum opnieuw beoordeeld aan de hand van de door Versa en De Schakel aan Gemeente (in haar publiekrechtelijke rol) te verstrekken jaarstukken. Indien blijkt dat inkomsten worden verkregen uit in gebruik geven of verhuur van delen van het Ondergehuurde dan treden Versa, De Schakel en Gemeente (in haar publiekrechtelijke rol) in overleg om het subsidiebedrag eventueel aan te passen.

OVERIGE AFSPRAKEN

15. Gemeente (in haar publiekrechtelijke rol) stelt een bedrag van maximaal € 90.000 (inclusief omzetbelasting) beschikbaar voor de Onderhuurders gezamenlijk, voor de inzet van een gezamenlijke kwartiermaker én een gezamenlijke procesbegeleider overeenkomstig het voorstel van Onderhuurders in de brief van 20 februari 2019 (Bijlage 2). Gemeente stelt dit bedrag beschikbaar nadat zij schriftelijk heeft aangegeven dat zij instemt met de door de Onderhuurders voorgestelde kwartiermaker en procesbegeleider. Gemeente mag een voorgestelde kwartiermaker en procesbegeleider niet weigeren zonder zwaarwegende belangen.
16. Met betrekking tot de inrichting van ruimten in het Ondergehuurde hanteren Partijen de volgende uitgangspunten:
- a. Partijen komen overeen dat het bureau van Aat Vos een inrichtingsplan zal opstellen dat doelmatig en functioneel moet zijn en in onderling overleg naar redelijkheid en billijkheid wordt vastgesteld. Het inrichtingsplan omvat een totale oplossing qua inrichting en afwerking van het Ondergehuurde. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de eigenaar van het MFC de afwerking van het Ondergehuurde bekostigt en Gemeente de inrichting van de door Onderhuurders gezamenlijk te gebruiken ruimten zal betalen.
 - b. Gemeente draagt de zorg dat de kosten van het opstellen van het inrichtingsplan vergoed worden door de eigenaar van het MFC.
 - c. Gemeente en de eigenaar van het MFC bekostigen ten behoeve van de oplevering en de ingebruikname door Onderhuurders van het Ondergehuurde de afwerking en de inrichting overeenkomstig het door Aat Vos op te stellen inrichtingsplan. De vervanging en/of herinrichting komt voor rekening van de Onderhuurders.
 - e. De Onderhuurders zullen het inrichtingsplan beoordelen aan de beschreven kwaliteit die is vastgelegd in hun ambitiedocument van mei 2018 en het Programma van Eisen d.d. 24-09-2018 (versie 1.1). Partijen zijn het er over eens dat het ambitiedocument en het Programma van Eisen nog niet compleet genoeg zijn om als toetsingskader voor het inrichtingsplan te dienen. Onderhuurders verstrekken zo spoedig mogelijk aan Gemeente een aanvullend document met betrekking tot hun wensen ten aanzien van de inrichting. Na goedkeuring door Gemeente van dit aanvullende document, zal dit aanvullende document tevens onderdeel zijn van het toetsingskader voor het door de Onderhuurders te beoordelen inrichtingsplan.
 - f. De hoogte van het budget van de inrichting en afwerking van het Ondergehuurde zal eerst worden vastgesteld nadat een kostenraming is overhandigd door Aat Vos en deze door de eigenaar van het MFC en door Gemeente is beoordeeld en akkoord bevonden.
 - g. Onderhuurders zullen aan Gemeente tijdig kenbaar maken hoe zij de inrichting en afwerking van het Ondergehuurde wensen. Daarbij maken Onderhuurders gebruik van de aan deze overeenkomst als Bijlage 1 gehechte plattegronden van het Ondergehuurde zoals die door de eigenaar van het MFC ter beschikking is gesteld.



- h. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken over het inrichtingsplan en het daarmee verband houdende budget, wordt de kwestie voorgelegd aan de organen van Partijen zoals genoemd in artikel 24 van deze overeenkomst met als doel dat zij alsnog tot overeenstemming komen.
17. Gemeente stelt voor Onderhuurders gezamenlijk een totaalbudget voor de verhuizing ter beschikking van € 17.500 (inclusief omzetbelasting), welk bedrag in onderling overleg tussen Onderhuurders wordt verdeeld.
Indien de kosten die de Bibliotheek moet maken voor de verhuizing van haar ICT naar het MFC niet uit het aandeel van de Bibliotheek in het hiervoor genoemde bedrag kunnen worden voldaan, dan is Gemeente bereid aanvullend maximaal een bedrag van € 20.000 (inclusief omzetbelasting) bovenop het in de eerste zin genoemde bedrag ter beschikking te stellen aan de Bibliotheek. Alvorens Gemeente overgaat tot vergoeding van een extra bedrag, overhandigt de Bibliotheek aan Gemeente naast de specifieke kostenraming ook de eindfactuur voor deze kosten van verhuizing van de ICT.
18. Onderhuurders achten een ronde en voor het publiek uitnodigend entree in het ontwerp van het MFC noodzakelijk. Indien deze ronde entree gewenst blijft voor alle Onderhuurders, dan zullen Gemeente en de eigenaar van het MFC zich inspannen om een ronde en een voor het publiek uitnodigende entree voor te leggen en te motiveren aan de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit (CRK).
19. Onderhuurders stemmen het opleverniveau, het afwerkingsniveau van het Ondergehuurde en het hieraan ten grondslag liggende Programma van Eisen zoveel mogelijk af met de eigenaar van MFC. Voor deze afstemming zullen Onderhuurders een procesbegeleider aantrekken zoals genoemd in deze overeenkomst. Gemeente bewaakt het proces en de kosten aan de hand van de projectplanning en voor het inrichting ter beschikking te stellen budget. Hiervoor zal Gemeente periodiek met de procesmanager van Onderhuurders in overleg treden waarbij de Onderhuurders hun eigen beslissingsbevoegdheid houden.
20. Indien Versa haar recht van erfpacht met betrekking tot het huidige SCAN-gebouw heeft geleverd aan de ontwikkelaar van het MFC én het SCAN-gebouw heeft gesloopt én de ontwikkelaar zijn verplichting tot het oprichten en realiseren van het MFC niet nakomt, dan treden Gemeente en Versa in overleg over de herhuisvesting van Versa met als doel voor Versa een geschikte locatie te vinden.
21. De projectplanning is in Bijlage 3 opgenomen.
22. Deze intentieovereenkomst wordt voor aangegaan onder de ontbindende voorwaarden van het verlenen door de Raad van Gemeente van het benodigde krediet voor de financiële tegemoetkoming ter zake de huur, de verhuiskosten en aanstelling van adviseurs alsmede de inrichtingskosten (alles zoals hiervoor omschreven) en wel tot uiterlijk op 1 oktober 2019 of zoveel later als Partijen nader overeenkomen.
23. Partijen zijn zich ervan bewust dat de onderhavige overeenkomst nog nader moet worden uitgewerkt (waaronder begrepen het opleveringsniveau) in een door Gemeente op te stellen onderhuurovereenkomst. Indien niet uiterlijk op 1 oktober 2019 de onderhuurovereenkomst is getekend door Partijen, treden Partijen terstond met in elkaar in overleg. Partijen spannen zich alsdan tot het uiterste in alsnog voor 1 november 2019 tot een voor Partijen naar redelijkheid en billijkheid acceptabele inhoud van de onderhuurovereenkomst te komen en deze te ondertekenen. Indien niet uiterlijk op 1 november 2019 de onderhuurovereenkomst met betrekking tot het Ondergehuurde tussen Partijen tot stand is gekomen en Partijen gezamenlijk concluderen dat in redelijkheid geen voor Partijen acceptabele oplossing op korte termijn is te verwachten, vervalt deze overeenkomst.

24. De uiteindelijke onderhuurovereenkomst(en) behoeven de uitdrukkelijk schriftelijke instemming van het college van B&W, de raad van toezicht van Versa, de raad van toezicht van de Bibliotheek en het bestuur van Stichting De Schakel.
25. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisgeving van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de Rechtbank Midden-Nederland bij uitsluiting bevoegd.
26. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Bijlagen:

1. Plattegronden Ondergehuurde
2. Brief 20 februari 2019 terzake de kwartiermaker
3. Projectplanning

Aldus in viervoud opgemaakt en getekend:

te Bussum d.d. __ oktober 2019
Gemeente
Namens deze,

te Bussum d.d. __ oktober 2019
Onderhuurders
|

N. Schimmel

Stichting Versa Welzijn, A.F.V. Otjes

Stichting wijkpost De Schakel,
H.J. Hollander en O.C. Swart

M. Buvelot

