

INTENTIEOVEREENKOMST

NIEUW GEMEENSCHAPSHUIS ASTEN

5^{de} concept 25-10-2018

Bezoekadres Koningsplein 3 | 5721 GJ Asten

Postadres Postbus 290 | 5720 AG Asten

T 0493 671212 | F 0493 671213

www.asten.nl | gemeente@asten.nl

IBAN NL16 BNGH 0285 0005 19

Intentieovereenkomst over de samenwerking ten behoeve van de realisatie van een (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis in Asten

De ondergetekenden:

- I. Stichting Gemeenschapshuis Asten, Kerkstraat 8 5721 GV te Asten, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven onder nummer 41089635, hier vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer H.J. van den Berg, wonende te Strohuls 32 te Asten,

Verder te noemen 'de stichting',

- II. Gemeente Asten, zetelende te Asten, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester, mr. H.G. Vos, handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. xxx,

Verder te noemen 'de gemeente',

Verder gezamenlijk te noemen 'partijen';

In aanmerking nemende dat:

- Op 6 december 2016 een intentieovereenkomst is gesloten tussen Stichting Gemeenschapshuis De Klepel, Stichting Beheer De Beiaard en de gemeente. Deze intentieovereenkomst ging over het voornemen van de stichtingen om te gaan fuseren en de 2 gemeenschapshuizen samen te voegen in 1 gebouw. Op dat moment liep er een haalbaarheidsonderzoek naar vestiging van het nieuwe gemeenschapshuis in het patersklooster, Wilhelminastraat 24 in Asten. De gemeente heeft in die intentieovereenkomst aangegeven haar bijdrage te willen leveren aan het haalbaarheidsonderzoek.
- Op 26 september 2017 een addendum is gesloten op de intentieovereenkomst van december 2016, waarin aanvullende afspraken zijn gemaakt. Op dat moment was de situatie namelijk anders: er lag geen definitief besluit voor het klooster als locatie en de gemeente wilde graag alternatieve locaties onderzoeken. Verder heeft de gemeente zich bereid verklaard om in principe een financiële bijdrage te leveren aan een nieuw gemeenschapshuis. In het addendum zijn de optionele bedragen vermeld bij vestiging in het klooster. Bij een alternatieve locatie moet opnieuw een besluit van de raad worden genomen over de vorm en hoogte van de financiële bijdrage.
- Zowel de intentieovereenkomst van december 2016 als het addendum op die intentieovereenkomst van september 2017 op 12 december 2017 zijn beëindigd, doordat de gemeenteraad van Asten een 'no-go' heeft afgegeven voor de locatie het klooster.
- Partijen het belangrijk vinden om de maatschappij (inwoners van Asten en de huidige en toekomstige gebruikers van het gemeenschapshuis) te betrekken bij de vraag welke functie een gemeenschapshuis voor Asten moet hebben. Partijen willen draagvlak creëren voor de opzet en, in het verlengde daarvan, de locatiekeuze van het (nieuwe) gemeenschapshuis.
- De gemeente hiervoor in overleg met Stichting Gemeenschapshuis Asten en Stichting Beheer De Beiaard bijeenkomsten heeft georganiseerd waar alle

betrokken of geïnteresseerde gebruikers (in de breedste zin van het woord) van het nieuwe gemeenschapshuis aan deel kunnen nemen.

- Het van belang is dat partijen zich committeren aan het Plan van Aanpak en naar elkaar toe uitspreken dat zij de opties qua opzet, financiering en locatiekeuze van het gemeenschapshuis open houden.
- Partijen daarvoor de volgende afspraken hebben gemaakt:

Komen het volgende overeen:

1. Doel van de intentieovereenkomst

De intentieovereenkomst heeft als doel om uitwerking te geven aan de bestuursopdracht met kenmerk 2017048363 zoals vastgesteld in de gemeenteraad van 13-3-2018.

De centrale vraag hierin luidt:

Hoe realiseren we één centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten.

Hoe realiseren we, onder regie van de gemeente en in samenwerking met de stichtingsbesturen, verenigingen en andere belanghebbenden, een nieuw/vernieuwd centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten, dat voldoende draagvlak onder de beoogde gebruikers kent, betaalbaar is (een beheersbare begroting heeft zowel bij realisatie, als bij toekomstig beheer en exploitatie) en waarbij sprake is van huurprijzen die in de lijn liggen met de prijzen bij gemeenschapshuizen Heusden en Ommel.

2. Gewenst resultaat van de intentieovereenkomst

- a. Partijen committeren zich aan het proces om te komen tot een locatie- en exploitatiekeuze voor het gemeenschapshuis van Asten, zoals verder uiteengezet in het Plan van Aanpak, dat als **bijlage 1** bij deze intentieovereenkomst is gevoegd.
- b. Partijen onthouden zich van handelingen die op enige wijze belemmerend kunnen zijn voor het proces of die de opties qua locatie- en/of exploitatiekeuze direct of indirect op een negatieve manier kunnen beïnvloeden en/of kunnen beperken.
- c. Gedurende het proces, zoals omschreven in **bijlage 1**, gaan partijen zo vaak als nodig is met elkaar in overleg om nadere afspraken, onderlinge verantwoordelijkheden en randvoorwaarden voor een nieuw gemeenschapshuis te bepalen.

3. Duur van de intentieovereenkomst

- a. De afspraken uit de onderliggende intentieovereenkomst treden in werking op het moment van ondertekening door partijen.
- b. De afspraken uit deze intentieovereenkomst eindigen van rechtswege (zonder benodigde opzegging of rechterlijke tussenkomst) op het moment dat de gemeenteraad van de gemeente Asten een uitspraak heeft gedaan over de definitieve locatiekeuze, doch uiterlijk 1 september 2019. Dan is ook de financiële bandbreedte bekend van het totale project en de bandbreedte in de bijdrage vanuit de gemeente (incidenteel en/of structureel). Eventuele aanvullende (financiële) consequenties in de periode 16 april 2018 tot 1 september 2019 zullen gemeld en inzichtelijk gemaakt worden en komen ten lasten van het project.
- c. Tussentijdse beëindiging en/of ontbinding van deze intentieovereenkomst is alleen mogelijk in de gevallen genoemd in artikel 6 van deze overeenkomst.

4. Randvoorwaarden, taken en verantwoordelijkheden

- a. Stichting Gemeenschapshuis De Klepel en Stichting Beheer De Beiaard dragen er zorg voor dat de voorgenomen fusie tussen hen uiterlijk op het moment van de definitieve locatiekeuze door de gemeenteraad een feit zal zijn. De overeenkomst van fusie wordt uiterlijk een week voor de geplande datum dat de gemeenteraad een beslissing neemt over de definitieve locatiekeuze als **bijlage 2** aan de onderliggende intentieovereenkomst toegevoegd.
- b. Partijen hebben de gezamenlijke intentie om de mogelijkheden van realisatie van een (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis op de twee aangegeven locaties in Asten te onderzoeken en mogelijk te maken op de uiteindelijk gekozen definitieve locatie.
- c. Partijen verklaren alle informatie die in het kader van deze intentieovereenkomst wordt uitgewisseld in vertrouwen te behandelen.
- d. De uiteindelijke locatiekeuze voor het gemeenschapshuis moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - centraal gelegen;
 - goed toegankelijk voor minder validen;
 - laagdrempelige accommodatie die bijdraagt aan het creëren van ontmoeting in het dorp;
 - van voldoende omvang om alle gebruikers van de 2 (Beiaard en Klepel) huidige voorzieningen te huisvesten;
 - betaalbare accommodatie met een gezonde exploitatie;
 - voldoende parkeergelegenheid;
 - duurzame, goed onderhouden en flexibel inzetbare accommodatie, die de komende jaren vrij is van onderhoud;
 - hoge bezettingsgraad;
 - accommodatie waarin optimale samenwerking tussen alle gebruikers en een divers activiteitenaanbod wordt gefaciliteerd;
 - rekenend op voldoende draagvlak onder gebruikers en onder bewoners van Asten.
- e. De gemeente heeft primair een ondersteunende en faciliterende rol in het proces tot en met de definitieve locatiekeuze, met als doel het uitvoeren van de bestuursopdracht zoals die omschreven staat in artikel 1 van deze intentieovereenkomst. Deze rol uit zich in de volgende, niet uitputtende, werkzaamheden of diensten:
 - het creëren van draagvlak binnen de gemeente Asten voor de locatie- en exploitatiekeuze voor het nieuwe gemeenschapshuis van Asten;
 - het begeleiden van het proces om te komen tot een locatie- en exploitatiekeuze voor het gemeenschapshuis van Asten;
 - het ter beschikking stellen van een projectleider en ambtelijke ondersteuning;
 - het faciliteren van een stuurgroep, waarin het huidige stichtingsbestuur van Stichting Gemeenschapshuis Asten is vertegenwoordigd;
 - het organiseren van de bijeenkomsten waar betrokken of geïnteresseerde gebruikers (in de breedste zin van het woord) van het nieuwe gemeenschapshuis aan deel kunnen nemen;
 - het verzorgen van de communicatie omtrent het proces om te komen tot een nieuw gemeenschapshuis.
- f. Nadat de gemeenteraad de definitieve locatiekeuze geeft gemaakt is de stichting, c.q. de stichting die na de definitieve locatiekeuze is ontstaan uit de fusie van Stichting Gemeenschapshuis Asten en Stichting Beheer De Beiaard (zie ook artikel 8 van deze overeenkomst), de risicodragende partij, ook financieel, voor wat betreft de exploitatie, de eventueel benodigde planologische procedure en voor het verkrijgen van eventuele vergunningen en financieringen die nodig zijn voor de realisatie van het

- nieuwe gemeenschapshuis. In die fase zal de stichting de regie overnemen van de gemeente en de benodigde onderliggende overeenkomsten aangaan met o.a. een architect, adviseurs ten behoeve van een bestemmingsplanprocedure, aannemingsovereenkomsten en projectleider.
- g. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft voor Patersklooster een rangvolgorde van wenselijke functie aangegeven. Dit zullen ze ook doen voor de locaties van Stichting Beheer De Beiaard en van Stichting Gemeenschapshuis Asten (als de Klepel – inclusief omliggende eigendommen – niet de definitieve locatie wordt).
 - h. De stichting zal het aankoopcontract, bij ondertekening, van het Patersklooster en de aanvullende randvoorwaarden middels een kopie vertrouwelijk aanreiken aan de gemeente.

5. Financiële bepalingen:

- a. Als de nieuwe exploitatieopzet, de locatiekeuze en de eventueel benodigde investering om het gebouw (de gebouwen) geschikt te maken voor de functie van gemeenschapshuis bekend zijn, gaan partijen met elkaar om tafel om de financiële kaders (eventuele bijdrages, huurprijzen, etc.) te bespreken. Tot die tijd dragen partijen elk hun eigen intern en extern gemaakte kosten.
- b. De stichting spreekt haar uitdrukkelijke voorkeur uit dat een eventueel benodigde restantfinanciering ten behoeve van verbouwwerkzaamheden die voortkomen uit de locatiekeuze, via een geldlening vanuit de gemeente wordt verstrekt. Aan het verstrekken van een eventuele geldlening worden in ieder geval de volgende randvoorwaarden gesteld:
 - 1. het verstrekken van een lening en de hieraan te koppelen voorwaarden is onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad van de gemeente Asten;
 - 2. de lening mag alleen worden gebruikt ten behoeve van verbouwwerkzaamheden die redelijkerwijs nodig zijn om de locatie in gebruik te kunnen nemen voor de functie van gemeenschapshuis;
 - 3. de lening van de voormalige verbouwing van De Klepel zal volledig zijn ingelost en afgehandeld bij de transactie / verkoop. Zie bijgevoegde **bijlage 3**;
 - 4. de lening die Vereniging Jong Nederland destijds heeft verstrekt aan Stichting Beheer de Beiaard ten behoeve van de verbouwing van "De Beiaard" zal volledig zijn ingelost en afgehandeld bij de transactie / verkoop.
- c. Een eventuele financiële bijdrage vanuit de gemeente (in welke vorm dan ook) is afhankelijk van goedkeuring hiervan door de gemeenteraad van de gemeente Asten.
- d. Eventueel toegekende verzoeken om planschade (afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) zullen alleen bij de voorkeurslocatie ten laste komen van een éénmalige bijdrage door de gemeente. Daarbij zal deze bijdrage onderdeel uitmaken van de eventuele restant financiering.
- e. De kosten van de planologische procedure (bestemmingsplan of wijzigingsplan) bij de voorkeurslocatie zullen ten laste komen van een éénmalige bijdrage door de gemeente. Onder deze kosten wordt in ieder geval verstaan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, het (laten) uitvoeren van de benodigde onderzoeken en kosten van de werkzaamheden vanuit de gemeente, zoals die nader worden geregeld in de anterieure exploitatieovereenkomst die wordt gesloten in het kader van de planologische procedure. Dit als enige afwijking van artikel 4.f. Deze bijdrage zal onderdeel uitmaken van de eventuele restant-financiering.

- f. Als de locatiekeuze op het Heilig Hart Klooster valt, wordt de overwaarde die wordt gegenereerd door de verkoop van De Klepel (inclusief omliggende eigendommen) ingebracht ten behoeve van de realisatie en exploitatie van het nieuwe gemeenschapshuis in het klooster.

6. Wijziging of ontbinding overeenkomst

- a. Deze intentieovereenkomst wordt van rechtswege (zonder rechterlijke tussenkomst) ontbonden indien het Heilig Hart Klooster is verkocht aan een andere partij dan de stichting. Partijen zullen dan in overleg treden en een alternatief vervolgproces vormgeven.
- b. Deze intentieovereenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de wijziging overeenstemming hebben bereikt.
- c. Ontbinding of beëindiging van deze overeenkomst is, naast het in lid a van dit artikel bepaalde, alleen mogelijk wanneer:
- partijen hiertoe gezamenlijk besluiten;
 - in geval van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek die met zich meebrengen dat (ongewijzigde) uitvoering van deze overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet meer kan worden verlangd, waarbij de partij aan wiens zijde deze onvoorziene omstandigheid zich voordoet is gehouden de andere partijen hiervan schriftelijk in kennis te stellen;
 - indien één van de partijen tekortschiet in nakoming van haar verplichtingen als bedoeld in deze overeenkomst. Hiervoor is wel nodig dat deze partij schriftelijk hierop is aangesproken (ingebrekestelling) en de mogelijkheid heeft gehad om het 'gebrek' te herstellen;
 - indien de stichting haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt;
 - Indien het advies van de Stichting Gemeenschapshuis Asten inzake de voorkeurslocatie afwijkt van de besluitvorming van de gemeenteraad, houdt de stichting zich het recht voor om bedoeld besluit van de gemeenteraad niet te volgen.
- d. In alle gevallen waarin zich een situatie voordoet waardoor ontbinding van deze overeenkomst denkbaar is hebben partijen de verplichting de ontstane situatie en de consequenties daarvan te bespreken en deze zo mogelijk in onderling overleg op te lossen, alvorens over te gaan tot ontbinding op grond van lid c van dit artikel.
- e. Aan ontbinding of beëindiging van deze overeenkomst kan geen der partijen het recht ontlenen op vergoeding van kosten en/of eventuele schade. De tot dan toe gemaakte kosten en/of geleden schade blijven voor rekening en risico van de partij voor wiens rekening en risico deze kosten en/of schade op grond van het bepaalde in deze overeenkomst komt.

7. Overige bepalingen:

- a. De gemeente is bij het nemen van besluiten in het kader van deze overeenkomst gehouden aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de wet en andere regelgeving. Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen. Dit houdt in dat de gemeente mogelijk publiekrechtelijke handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van deze overeenkomst of de voortgang van de planontwikkeling.
- b. De gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten in de nakoming van deze overeenkomst indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten waartoe zij op grond van het publiekrecht, of op grond van

besluiten of aanwijzingen van hogere overheden of rechterlijke instanties, gehouden is.

- c. Partijen beogen geschillen die ontstaan tijdens of over de (wijze van) uitvoering van de verplichtingen op grond van deze intentieovereenkomst in der minne te schikken en zijn door ondertekening van deze documenten verbonden zich daarvoor in te spannen.

8. Rechtsopvolgers

Daar waar in deze intentieovereenkomst wordt gesproken over 'Stichting Gemeenschapshuis Asten' of 'de stichting' wordt eveneens bedoeld de rechtsopvolger van die stichting, die ontstaat na de fusie tussen Stichting Gemeenschapshuis Asten en Stichting Beheer De Beiaard, of een rechtsopvolger uit andere hoofde. De stichting is verplicht om de verplichtingen uit deze intentieovereenkomst door te leggen aan haar rechtsopvolger.

9. Bijlagen

De bijlagen bij deze intentieovereenkomst maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt en getekend in **xx-voud op xxxx** te Asten,

Gemeente Asten

Stichting Gemeenschapshuis Asten

Burgemeester mr. H.G. Vos

De heer H.J. van den Berg

Bijlage:

1. Plan van Aanpak (inclusief het tijdspad)
2. Overeenkomst tussen Gemeenschapshuis Asten en Stichting beheer de Beiaard inzake voorgenomen fusie
3. Geldlening gemeenschapshuis Asten en Gemeente Asten