



Intentie-overeenkomst voormalig stadhuis Weert

Intentie-overeenkomst tussen de gemeente Weert en C'Magne BV inzake de transitie-exploitatie van het complex voormalig stadhuis aan de Beekstraat 54 te Weert

De ondergetekenden:

de gemeente Weert, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. drs. M.J.M. Meertens, directeur sector Ruimte verder te noemen "de gemeente";

en

C'Magne BV, gevestigd aan de Jan Campertstraat 5 te 6416 SG Heerlen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. G. Simonis, verder te noemen "de exploitant"

de gemeente en de exploitant gezamenlijk ook te noemen "de partijen";

In aanmerking nemende dat:

- De gemeente als eigenaar de zeggenschap heeft over het registergoed Beekstraat 54 te Weert "voormalig stadhuis" hierna te noemen het "**complex**";
- Dit complex is gelegen in het plangebied "Beekstraatkwartier";
- De beoogde herontwikkeling van dit gebied de komende jaren niet aan de orde is;
- Het complex momenteel voor een groot deel leeg staat;
- Er een opgave ligt om in de periode tot herontwikkeling van het plangebied Beekstraatkwartier zorg te dragen voor een goede invulling van het gebied welke opgave partijen gezamenlijk op zich willen nemen;
- De gemeente deze tijd wil overbruggen middels een transitie-exploitatie van het complex;
- De gemeente daarvoor afspraken wil maken met één partij en met deze partij, de exploitant, een exploitatie-overeenkomst wil sluiten;
- De exploitant bereid is gedurende deze periode de transitie-exploitatie van het complex op zich te nemen;
- Partijen zich gezamenlijk inzetten om met de transitie-exploitatie een impuls aan het gebied te geven door nieuwe gebruikers en bezoekers aan de plek te binden;
- De exploitant hiervoor een aparte rechtspersoon zal oprichten;
- Partijen ten aanzien van deze transitie-exploitatie hun afspraken en uitgangspunten om te komen tot een exploitatie-overeenkomst wensen vast te leggen in de onderhavige intentie-overeenkomst;

paraaf gemeente

paraaf exploitant



Verder in aanmerking nemend dat:

- het de exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept intentie-overeenkomst; dat in deze concept intentie-overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de concept intentie-overeenkomst ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- in een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, het college van Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- binnen drie maanden na de datum van ondertekening door de exploitant deze intentie-overeenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- na goedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders de intentie-overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan de exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het de exploitant bekend is dat er bij onthouding van goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat de intentie-overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen en dat partijen aan het niet tot stand komen van de intentie-overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook;

Definities

Complex: het registergoed Beekstraat 54 te Weert zoals aangegeven en begrensd op bijlage 1.

Exploitatieperiode: de periode waarop de transitie-exploitatie van het complex van toepassing is.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Doel van de intentie-overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de beoogde doelen en intenties tot samenwerking en voor zover mogelijk het vastleggen van uitgangspunten en het maken van afspraken om te komen tot een exploitatie-overeenkomst voor de transitie-exploitatie van het voormalige stadhuis aan de Beekstraat.

Artikel 2. Doel van de samenwerking

Het gezamenlijke doel van partijen is het realiseren van een zo goed mogelijke invulling van het Beekstraatkwartier als onderdeel van een vitale binnenstad, tot herontwikkeling van het gebied aan de orde is. Partijen vinden het van belang dat het gebied levendig blijft, publiek blijft aantrekken en een bruisende plek wordt. Tevens is het gezamenlijke doel het complex van een nieuw leven te voorzien en verloedering tegen te gaan. De in het complex op te nemen functies/huurders zullen hier dan ook ondersteunend aan zijn.

Partijen hebben de intentie om deze opgave te laten slagen en gezamenlijk op te pakken en te realiseren via een transitie-exploitatie.

Doel is een tijdelijke- c.q. transitie-exploitatie van het voormalige stadhuis van Weert door de exploitant. De exploitant exploiteert voor eigen rekening en risico het complex. De exploitatie van het complex zal bestaan uit het bedrijfsmatig verhuren van ruimtes aan meerdere huurders, waarbij huur en servicekosten door de huurders aan de exploitant worden betaald. De exploitant draagt zorg voor het aantrekken van de huurders, het opstellen en beheren van overeenkomsten met deze partijen en voor de aanpassingen aan het gebouw die nodig zijn om de huurders aan te kunnen trekken en te huisvesten. De exploitant is verantwoordelijk voor de exploitatielasten van het complex. Over de verdeling van de onderhoudslasten worden door partijen afspraken gemaakt in de exploitatie-overeenkomst.

Doelen gemeente:

De gemeente heeft de intentie om met het opstellen van de exploitatie-overeenkomst ten behoeve van de tijdelijke exploitatie van het complex een aantal doelen te bereiken die hieronder beschreven staan. Na ondertekening van de exploitatie-overeenkomst zijn partijen gebonden aan hetgeen is afgesproken in de exploitatie-overeenkomst. De gemeente beseft dat de exploitatie van het complex een nieuwe vorm van exploiteren betreft en er zich situaties kunnen voordoen waar de overeenkomst geen volledige duidelijkheid over verschaft. In dit geval wijst de gemeente op de hieronder geformuleerde doelen.

• **Overdracht van beheer van het complex**

De gemeente ziet zichzelf niet als exploitant en acht de exploitant beter in staat het complex te beheren dan zichzelf. De exploitant is beter in staat huurders voor het complex te vinden en te behouden en zal efficiënter de exploitatie kunnen voeren. De gemeente is voornemens hiervoor de exploitant in te schakelen. Ook ten aanzien van het noodzakelijke contact met omwonenden en ondernemers in de omgeving, is het uitgangspunt dat deze werkzaamheden primair bij de exploitant liggen.

• **Financiële risico's bij marktpartij**

Voor de transitie-exploitatie zullen de financiële risico's van deze exploitatie zoveel mogelijk bij de exploitant liggen. De exploitant draagt het risico voor leegstand in het complex. Dit doel komt voort uit het doel de gemeente te ontzorgen. De gemeente is niet verantwoordelijk voor kosten voortvloeiend uit de exploitatie van het complex. De gemeente is slechts verantwoordelijk voor de instandhouding van en het noodzakelijke onderhoud aan het complex zoals door partijen wordt afgesproken in de exploitatie-overeenkomst.

• **Versterking van het stadshart**

Met de transitie-exploitatie creëert de gemeente de mogelijkheid om een impuls te geven aan het Beekstraatkwartier en nieuwe gebruikers en bezoekers naar het gebied te trekken. Het complex dient o.a. als broedplaats voor nieuwe bedrijven, organisaties en samenwerkingsverbanden. De gemeente streeft naar een maximale versterking van de binnenstad, passend binnen de Visie op het Stadshart. Dit betekent dat veel verschillende functies en huurders in het complex welkom zijn, als dit een versterking van het stadshart betekent. Deze functies moeten levendigheid creëren en kunnen voor spin off zorgen voor de Weerter binnenstad. Functies die het stadshart verzwakken en/of andere gebruikers of bezoekers in sterke mate belemmeren zijn niet geschikt voor vestiging in het complex. Onder verzwakken van het stadshart wordt onder andere verstaan het verplaatsen van functies uit andere delen van de binnenstad, in het geval dat in het complex niet-marktconforme huurprijzen worden gehanteerd. Vestiging van reguliere winkels in het complex is, gezien de leegstandsproblematiek van het winkelvastgoed in de binnenstad, dan ook niet toegestaan.

Doelen exploitant:

De exploitant is door de gemeente gevraagd de exploitatie van het complex ter hand te nemen op basis van de kennis en ervaring van de exploitant op dat gebied. De exploitant is een commerciële organisatie welke op basis van een rendabele businesscase de exploitatie van het complex ter hand wil nemen. De tijdelijkheid van de exploitatie is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

- **Concept realiseren en exploiteren**

Het belangrijkste functionele doel voor de exploitant is het concept te realiseren en te exploiteren. Dit houdt in dat exploitant streeft naar een mix van bruisend stadsleven, cultuur en ondernemerschap. Dit zal zij in eerste instantie doen door middel van het benaderen van mogelijke huurders die binnen dit concept passen. Door het opzetten van een goed lopende exploitatie zullen op den duur nieuwe huurders aangetrokken worden en bestaande huurders behouden blijven. Hierdoor kan een bruisende mix ontstaan van verschillende typen bedrijvigheid.

- **Positieve businesscase**

Om het concept op een goede manier te realiseren en exploiteren is een positieve businesscase vereist. Om te komen tot een positieve businesscase zal de gemeente zich inspannen om een aantal gemeentelijke/maatschappelijke functies onder te brengen zoals het gemeentelijk archief en delen van Punt Welzijn. Aan de hand van aanwezige kasstromen zullen partijen zich inspannen om afspraken te maken over een kredietstelling waarmee de exploitant aanpassingen in/aan het complex kan uitvoeren.

- **Gemeente Weert ontzorgen**

Een derde doelstelling van exploitant is het ontzorgen van gemeente Weert. De exploitant zal gedurende 10 jaar de rol als beheerder en uitvoerder van dit complex op zich nemen. Dit houdt in dat zij gedurende deze periode het complex beheert, actief zoekt naar passende huurders en de exploitatie op een efficiënte manier regelt. Onderhoudskosten zullen in overleg verdeeld worden tussen de exploitant en de gemeente Weert.

Artikel 3. Positie ten opzichte van derden

Tijdens de duur van deze overeenkomst zal de gemeente zich onthouden van onderhandelingen met derden behoudens contacten met Skice. De gemeente zal zich voorts onthouden van definitieve overeenkomsten met derden, voor zover dit onderwerpen betreft, die strijdigheid kunnen opleveren met deze intentie-overeenkomst tenzij hiertoe door partijen in gezamenlijkheid anders wordt besloten. De exploitant zal zich inspannen om afspraken te maken met Skice over het onderbrengen van het concept ShoppingLab in de exploitatie van het complex.

Artikel 4. Afbakening complex

Het complex waarop deze overeenkomst betrekking heeft omvat het in **bijlage 1** bij deze overeenkomst aangegeven en begrensde gebied.

Artikel 5. Invulling complex

1. In het bereiken van de gezamenlijke doelstelling zal de exploitant verantwoordelijk zijn voor het verhuren van ruimtes in het complex.
2. De invulling van het complex door de exploitant is gericht op het thema "Urban Unity". Een mix van bruisend stadsleven, cultuur en ondernemerschap: innovatieve winkelconcepten, hip hop, creatieve economie, broedplaats, etc. met als doel het creëren van levendigheid in het gebouw en zijn omgeving en versterking van het stadshart en hiermee het bereiken van een positief exploitatieresultaat.

3. De toegestane functies in het complex zijn omschreven in het bestemmingsplan Beekstraatkwartier. De kaders van het bestemmingsplan vormen de basis voor de invulling van het complex.
4. Partijen zullen in de exploitatie-overeenkomst de niet toegestane functies nader uitwerken, waarbij als uitgangspunt geldt dat functies die leiden tot het verzwakken van het stadshart niet zijn toegestaan.
5. Innovatieve winkelconcepten zijn wel toegestaan. Onder innovatieve winkelconcepten wordt o.a. verstaan dat deze vernieuwend zijn, nog niet aanwezig in de binnenstad bij aanvang van de exploitatieperiode, aanvullend op de bestaande winkels en bij voorkeur een impuls geven aan de bestaande detailhandel in de binnenstad.
6. Indien zich initiatieven aandienen die niet passen binnen de planologische kaders van het vigerende bestemmingsplan, maar wel passen binnen het thema zoals omschreven in lid 2 van dit artikel en overeenkomen met de doelen van partijen zoals verwoord in artikel 1, treden partijen in overleg om te bezien hoe deze initiatieven toch mogelijk kunnen worden gemaakt.

Artikel 6. Haalbaarheid exploitatie

1. Gedurende de periode van de intentie-overeenkomst onderzoeken partijen de (financiële) haalbaarheid van de exploitatie.
2. Doelstelling is dat de exploitant van de gemeente het gehele complex ter beschikking krijgt en het recht krijgt het complex te gaan exploiteren waaronder o.a. begrepen wordt het aangaan van huurovereenkomsten.
3. Doelstelling is dat de exploitant het complex in exploitatie neemt waarbij de exploitant voor eigen rekening en risico ruimtes verhuurt aan diverse gebruikers voor diverse functies.
4. Om het concept op een goede manier te realiseren en exploiteren is een positieve businesscase nodig. Kasstromen komen in de aanvangsperiode o.a. voort uit huurinkomsten van een aantal gemeentelijke functies zoals het archief/museumopslag en zo mogelijk Punt Welzijn. Basis voor het aangaan van een exploitatie-overeenkomst voor de exploitant is derhalve dat er duidelijkheid is over het aangaan van huurovereenkomsten voor gemeentelijke functies. Hiernaast is duidelijkheid nodig over de kredietstelling voor aanpassingen in/aan het gebouw.

Artikel 7. Onderhoud van het complex

1. Gedurende de exploitatieperiode zal het complex worden onderhouden op een niveau dat uitgaat van sloop van het complex uiterlijk 12 jaar na aanvang van de exploitatieperiode.
2. De onderhoudsstaat van het complex wordt bij aanvang van de exploitatieperiode door partijen vastgelegd via een opnamerapportage.
3. Partijen maken in de exploitatie-overeenkomst afspraken over het uit te voeren onderhoud alsmede welke partij dit onderhoud betaalt, waarbij het de doelstelling van de gemeente is dat dit onderhoud primair een verantwoordelijkheid van de exploitant is.

Artikel 8. Beheer van het complex

1. In de exploitatie-overeenkomst maken partijen afspraken over het beheer van het complex, waarbij het uitgangspunt is dat dit beheer primair een verantwoordelijkheid van de exploitant is.

Artikel 9. Verbouwkrediet

1. Om het complex geschikt te maken voor huurders, moet de exploitant aanpassingen doen waarmee investeringen gemoeid zijn. De exploitant beschikt daarvoor over



onvoldoende financiële middelen en bankinstellingen zijn niet bereid om voor exploitaties als de onderhavige leningen te verstrekken.

2. Ten behoeve van de aanpassingen van het complex, heeft de gemeente de intentie om een krediet van maximaal € 600.000,- ter beschikking te stellen. Dit krediet verblijft in depot bij de gemeente. De exploitant levert een investeringsplan waarin zo exact mogelijk wordt aangegeven welke aanpassingen hij voornemens is te gaan doen. Dit investeringsplan wordt als bijlage bij de exploitatie-overeenkomst gevoegd.
3. Dit krediet kan door de exploitant worden aangewend voor aanpassingen in/aan het complex.
4. In de fase van de intentie-overeenkomst zullen de kredietstelling en bijbehorende voorwaarden zoals rente en afschrijving worden uitgewerkt, waarbij door de exploitant voldoende zekerheden worden gesteld en waarbij het uitgangspunt is dat het krediet gedurende de exploitatieperiode in termijnen wordt terugbetaald en uiterlijk aan het einde van de exploitatieperiode volledig is terugbetaald.

Artikel 10. Huurovereenkomsten Archief/Museumopslag en Punt Welzijn

1. Gedurende onbepaalde periode blijft het gemeentelijke historische archief gebruik maken van de ruimtes die als zodanig zijn aangegeven op bijlage 1. Daarnaast zullen de ruimtes welke als zodanig zijn aangegeven op bijlage 1 voor onbepaalde tijd door de gemeente worden gebruikt voor museumopslag. De voor huisvesting van deze functies noodzakelijke aanpassingen komen voor rekening van de gemeente en zullen door de gemeente worden uitgevoerd aan het begin van de exploitatieperiode. Deze aanpassingen worden niet betaald uit het verbouwkrediet dat is opgenomen in artikel 9. De aanpassingen omvatten onder andere: het aanpassen van de luchtbehandelingskasten van de archiefbewaarplaats, aanpassingen aan de kantoorruimtes van het erfgoedcluster en het aanbrengen van stellages voor de opslag van materialen.
2. In de fase van de intentie-overeenkomst stellen partijen een huurovereenkomst op waarin reguliere zaken omtrent het gebruik van de ruimtes voor het archief en museumopslag vastgelegd worden.
3. In de fase van de intentie-overeenkomst spannen partijen zich in om te komen tot een huurovereenkomst met Punt Welzijn ten behoeve van de huisvesting van kantoor- en publieksfuncties.

Artikel 11. Organisatie

In het kader van de eerder aangegeven samenwerking tussen de exploitant en de gemeente zal een projectoverleg starten dat recht doet aan de gezamenlijke doelstelling. Dit teneinde afstemming te verkrijgen en de voortgang te bespreken. Deelnemers aan dit projectoverleg zijn de vertegenwoordiger van de gemeente en de vertegenwoordiger van de exploitant. De partijen zullen indien nodig op ad hoc basis extra deelnemers aan het projectoverleg laten deelnemen. Dit projectoverleg wordt voorgezeten en genoteerd door of namens de gemeente. Besluitvorming vindt voor partijen afzonderlijk plaats via de daarvoor bij partijen geldende procedures.

Artikel 12. Besluitvorming en tijdsbepaling

1. Binnen een termijn van 2 maanden, te rekenen vanaf de datum van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van deze intentie-overeenkomst moeten partijen zijn gekomen tot een conceptexploitatie-overeenkomst.
2. De termijn van 2 maanden kan verlengd worden indien partijen daartoe in gezamenlijk overleg besluiten. In dat geval wordt de tijdsduur van deze verlenging tussen partijen schriftelijk vastgelegd.



Artikel 13. Financiële gevolgen

Gedurende de fase van de intentie-overeenkomst dragen partijen de eigen kosten.

Artikel 14. Einde intentieovereenkomst

Deze intentie-overeenkomst eindigt indien:

- de termijn zoals genoemd in artikel 12 verstreken is zonder het in dat genoemde artikel beoogde resultaat is bereikt.
- een exploitatie-overeenkomst is opgesteld en ondertekend door beide partijen.

Partijen kunnen aan beëindiging geen recht ontlenen op vergoeding in welke vorm dan ook.

Artikel 15. Ontbinding van de intentieovereenkomst

De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden:

- in geval de exploitant in staat van faillissement raakt, surcéance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;
- in geval de exploitant zonder daarvoor de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben gekregen, zijn contractpositie, in welke vorm dan ook, overdraagt.

Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal de exploitant geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 16. Slotbepalingen

Overdraagbaarheid van de rechten:

De rechten en plichten van de exploitant in welke vorm dan ook zijn niet overdraagbaar aan derden zonder dat de instemming van de gemeente is verkregen. De gemeente kan aan een dergelijke overdracht voorwaarden verbinden. Aan de goedkeuring zullen in elk geval als voorwaarden worden gesteld dat alle verplichtingen van de overdragende partij overgaan op de partij die overgedragen krijgt en dat geen vertragingen optreden.

Geschillen:

Indien tussen partijen in verband met deze intentieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten een geschil mocht ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen partijen ernaar streven dit in goed overleg op te lossen.

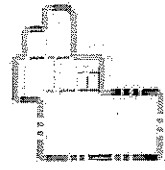
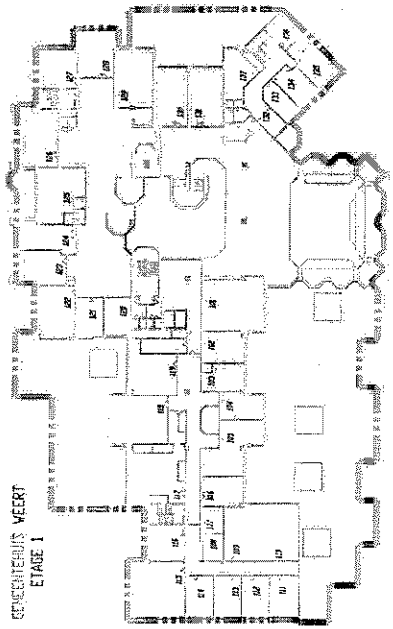
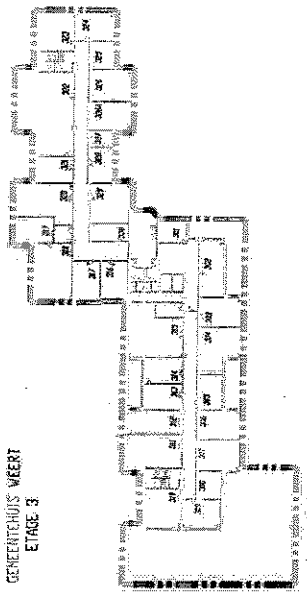
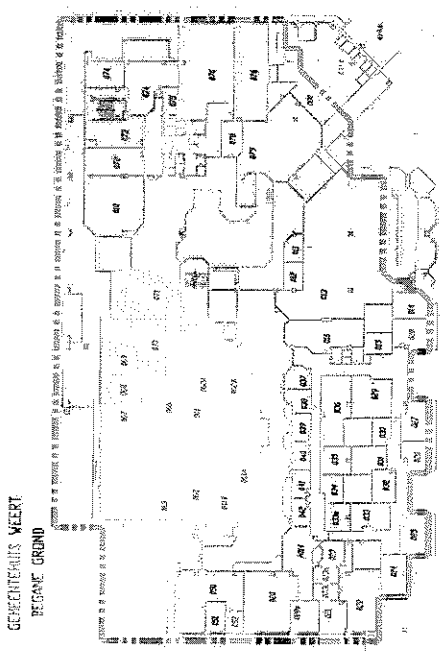
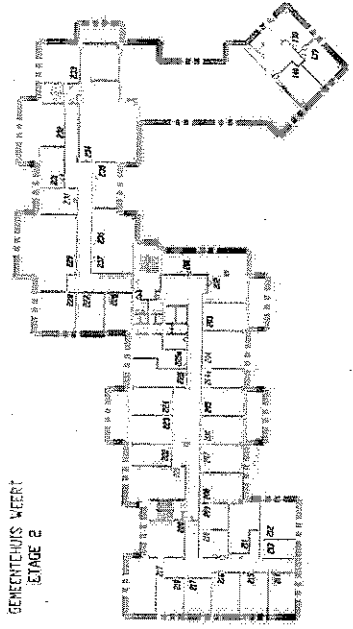
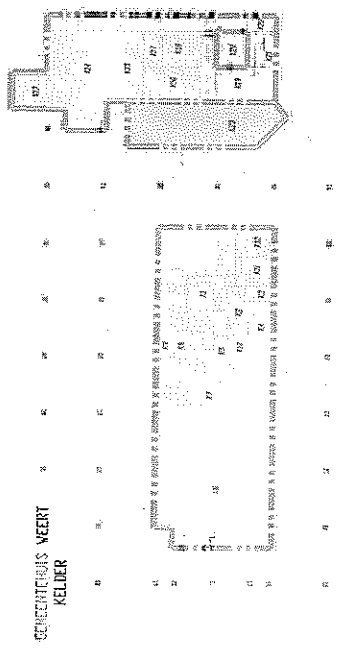
Indien door partijen geen oplossing wordt gevonden voor het gerezen geschil, zal het geschil aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde Nederlandse rechter.

Bijlage 1: kaart beoogde exploitatiegebied

Aldus overeengekomen in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Weert
d.d.

Directeur sector Ruimte,
M.J.M. Meertens

C. Magne BV
G. Simons



- LEGENDA**
- Exploitatiegrens
 - Archief & museum opslag
 - Fietstenstalling

datum 4-april-2014