

## Exploitatieovereenkomst voormalig stadhuis Weert

**Exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Weert en C'wartier BV inzake de transitie-exploitatie van het complex voormalige 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'wartier BV, gevestigd aan de Jan Campertstraat 5 te 6416 SG Heerlen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. G. Simonis, dhr. Jacobs en dhr. Voesten, verder te noemen "**de exploitant**"

en

Terwormdael BV, kvk nummer 14089152 als 50% aandeelhouder van C'wartier BV, gevestigd aan de Caumermolenweg 35 te 6416 GJ Heerlen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. G. Simonis

en

Skice BV als 50% aandeelhouder van C'wartier BV, gevestigd aan de Noordkade 52 te 6003 NG Weert, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. J. Jacobs en dhr. B. Voesten.

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 door de gewijzigde economische omstandigheden de komende jaren niet aan de orde is;
- Het complex momenteel voor een groot deel leeg staat;
- Er een opgave ligt om in de voorliggende periode tot het moment van 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 tijdelijke 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 opricht;
- C'wartier BV en Skice BV uiterlijk op 1 februari 2015 zijn opgericht;
- Partijen ten aanzien van deze transitie-exploitatie hun afspraken en uitgangspunten wenselijk vast te leggen in de onderhavige exploitatie-overeenkomst.

paraaf gemeente



paraaf exploitant



**Verder in aanmerking nemend dat:**

- het de exploitant bekend is dat voornamelijk sprake is van een concept exploitatie-overeenkomst; dat in deze concept exploitatie-overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de concept exploitatie-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 exploitatie-overeenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- na goedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders de exploitatie-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 exploitatie-overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen en dat partijen aan het niet tot stand komen van de exploitatie-overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook;
- partijen deze overeenkomst beschouwen als een overeenkomst sui generis, niet als een huurovereenkomst, gelet op het doel van de samenwerking. Exploitant zal zich dan ook niet beroepen op enige bepaling uit het huurrecht en aldus evenmin op een ontruimingsbescherming bij het eindigen van de overeenkomst;
- het de gemeente bekend is dat de exploitant onderhavige overeenkomst ziet in samenhang met de huurovereenkomst met de gemeente Weert met betrekking tot huisvesting van het archief (archiefbewaarplaats en kantoorwerkplekken) in het complex en een huurovereenkomst met Punt Welzijn. Tevens ziet exploitant deze overeenkomst in samenhang met de kredietverstrekking voor het doen van aanpassingen in/aan het gebouw. Voor exploitant bestaat er nadrukkelijk een samenhang tussen voornoemde documenten en de kredietverstrekking. Onderhavige overeenkomst krijgt voor exploitant pas rechtskracht op het moment dat deze huurovereenkomsten zijn ondertekend en overeenstemming is bereikt over verstrekking van het krediet.

**Definities**

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

**Exploitatieperiode:** de periode waarop deze exploitatieovereenkomst voor het complex van kracht is.

**verklaren het volgende te zijn overeengekomen:**


**Artikel 1. Doel van de overeenkomst**

Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de beoogde doelen en afspraken tot samenwerking voor de transitie-exploitatie van het voormalige stadhuis aan de Beekstraat 54 te Weert (of het complex).

paraaf gemeente



paraaf exploitant

2 

## **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 het moment dat herontwikkeling van het gebied door de gemeente gewenst is. Partijen vinden het van belang dat het gebied in de tijdelijke situatie van de transitie periode levendig blijft, publiek blijft aantrekken en een bruisende plek wordt. Tevens is het gezamenlijke doel het complex gedurende de transitieperiode van een nieuw leven te voorzien en verloederding tegen te gaan. De in het complex op te nemen functies/huurders zullen hier dan ook ondersteunend aan zijn.

Partijen willen deze opgave laten slagen, gezamenlijk oppakken en realiseren gedurende de transitie-exploitatie periode.

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 bestaat uit het op tijdelijke basis 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 en draagplichtig voor de exploitatielasten van het complex. Over de verdeling van de onderhoudslasten zijn door partijen afspraken gemaakt in deze exploitatie-overeenkomst.

### **Doelen gemeente:**

De gemeente heeft met het opstellen van deze overeenkomst ten behoeve van de transitie-exploitatie van het Complex een aantal doelen die hieronder beschreven staan. Na ondertekening van deze overeenkomst zijn beide partijen gebonden aan hetgeen is afgesproken in deze 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 zullen partijen de overeenkomst uitleggen met inachtneming van 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 gedurende de tijdelijke situatie te beheren dan zijzelf. 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. Indien het vanuit de omgeving noodzakelijk is zal de gemeente participeren in deze contacten.

- **Financiële risico's bij marktpartij**

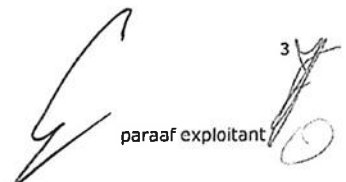
Voor de transitie-exploitatie liggen de financiële risico's van deze exploitatie zoveel mogelijk bij de exploitant. De exploitant draagt het risico voor leegstand in het complex. Dit doel komt voort uit het doel de gemeente te ontzorgen. De gemeente is niet verantwoordelijk voor kosten voortvloeiend 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 is afgesproken in deze 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

paraaf gemeente

paraaf exploitant



3

van het stadshart betekent. Deze functies moeten levendigheid creëren en kunnen voor spin off zorgen voor de Weertse binnenstad.

### **Doelen exploitant**

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. Exploitant is een commerciële organisatie welke op basis van een rendabele businesscase de tijdelijke exploitatie van het complex ter hand wil nemen. De tijdelijkheid van de exploitatie is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Doelstellingen van de exploitant zijn:

- **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 te 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 hebben partijen afspraken gemaakt 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 maximaal 10 jaar de rol als beheerder en uitvoerder van dit complex op zich nemen. Dit houdt in dat hij gedurende deze periode het complex beheert, actief zoekt naar passende huurders en de exploitatie op een efficiënte manier regelt. Onderhoudskosten worden tussen partijen verdeeld volgens de verdeling in artikel 6.

Partijen verplichten zich om, op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in dit artikel en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.

### **Artikel 3. Afbakening complex**

1. Het Complex waarop deze overeenkomst betrekking heeft omvat het in **bijlage 1** bij deze overeenkomst aangegeven en begrensde gebied. Nadrukkelijk niet tot het complex behoort de buitenruimte rondom het complex, zowel de openbare ruimte als straat als ook het parkeerdek en de parkeergarage.

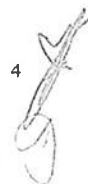
### **Artikel 4. Invulling complex**

1. De exploitant is verantwoordelijk voor het op tijdelijke basis verhuren van ruimtes in het complex.
2. De invulling van het complex door de exploitant is gericht op het thema "Urban Unity". Een relaxte mix van bruisend stadsleven, cultuur en ondernemerschap: innovatieve winkelconcepten, hip hop, creatieve economie, broedplaats, 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. De gemeente is positief over het realiseren van tijdelijke woonruimte in een gedeelte van de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping van het complex en is in principe bereid hieraan haar planologische medewerking te verlenen.

paraaf gemeente



paraaf exploitant




4

4. Functies die leiden tot het verzwakken van het stadshart en/of andere gebruikers of bezoekers van het stadshart in sterke mate belemmeren zijn niet toegestaan 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 onredelijk lage huurprijzen ten opzichte van vergelijkbare ruimtes in Weert worden gehanteerd. Vestiging van traditionele winkels in het complex is, gezien de leegstandsproblematiek van het winkelvastgoed in de binnenstad, dan ook niet toegestaan. Innovatieve winkelconcepten met een individuele (shop in shop) oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> zijn 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.
5. Overige functies die in het complex niet zijn toegestaan betreffen:
  - Horeca met een oppervlakte van meer dan 400 m<sup>2</sup>
  - Uitgaanshoreca
6. Indien zich initiatieven aandienen die niet passen binnen de planologische kaders van het vigerende bestemmingsplan, maar die volgens de gemeente en exploitant wel passen binnen het thema zoals omschreven in lid 2 van dit artikel en overeenkomen met de doelen van partijen zoals verwoord in artikel 2, treden partijen in overleg om te bezien hoe deze initiatieven toch mogelijk kunnen worden gemaakt. De gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich om de gewenste functie mogelijk te maken.
7. Voor incidentele activiteiten zoals evenementen of themafeesten die niet passen in het bestemmingsplan, moet de exploitant steeds afzonderlijk de benodigde toestemming vragen via de daarvoor beschikbare publiekrechtelijke wegen.
8. Borging en gewenst programma
  - Gezien de aard van de exploitatie, een tijdelijke exploitatie door de exploitant, gericht op een mix van doelgroepen en innovatieve concepten in de binnenstad van Weert waarbij de gemeente eigenaar is van het complex, kunnen zich situaties voordoen waarover de overeenkomst geen volledige duidelijkheid verschaft. In dat geval zullen partijen de overeenkomst uitleggen met inachtneming van de door gemeente en exploitant geformuleerde doelen, waarbij partijen open en constructief met elkaar naar oplossingen zullen zoeken.
  - Indien de gemeente op enig moment van mening is dat de exploitatie niet voldoende aansluit bij de doelstellingen zoals geformuleerd in deze overeenkomst, behoudt de gemeente zich het recht voor om de exploitant hierop aan te spreken waarna de exploitant (binnen de wettelijke kaders en mogelijkheden) de exploitatie zal aanpassen zodat deze weer overeenkomt met de doelstellingen van de gemeente.
  - Om inzicht te krijgen in het gebruik van het complex en te controleren of de exploitant voldoet aan het gestelde in lid 4 van dit artikel, verstrekt de exploitant op eerste verzoek van de gemeente een volledige lijst van huurders en gebruikers aan de gemeente. De gemeente heeft de bevoegdheid om de verhuur en/of het gebruik van ruimtes ten behoeve van functies c.q. initiatieven die niet in lijn zijn met de doelstellingen van de gemeente conform deze overeenkomst of het bestemmingsplan tegen te houden. De gemeente kan dit enkel gemotiveerd doen. Indien de exploitant twijfelt of een initiatief past binnen de in dit artikel beschreven invullingsmogelijkheden van het complex, treedt de exploitant in overleg met de gemeente en bepalen partijen gezamenlijk of het desbetreffende initiatief passend is. De exploitant treedt ook met de gemeente in overleg wanneer de exploitant innovatieve winkelconcepten wil toelaten van meer dan 400 m<sup>2</sup>. Ook in dat geval bepalen partijen gezamenlijk of het initiatief passend is.
  - De exploitant neemt in de huurovereenkomsten een bepaling op die aangeeft wat de doelstelling van de invulling van het complex is. In het geval dat er sprake is van excessen of spoedeisende gevallen welke in strijd zijn met de tussen de exploitant en de huurder gesloten huurovereenkomst grijpt de exploitant in en verwijderd de exploitant deze huurder uit het complex dan wel

paraaf gemeente



paraaf exploitant



5

draagt de exploitant er zorg voor dat de huurder zich alsnog houdt aan de huurovereenkomst.

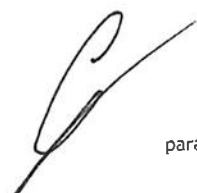
- Indien de exploitant huurders of gebruikers toelaat welke aantoonbaar niet passen binnen de afspraken van dit artikel, is de exploitant aan de gemeente een boete verschuldigd van € 500,- per dag. Deze boete treedt in werking 1 week nadat de gemeente de exploitant schriftelijk in kennis heeft gesteld van de ontoelaatbaarheid van desbetreffende huurders of gebruikers en eindigt op het moment dat de huurders of gebruikers door de exploitant zijn verwijderd. De gemeente motiveert schriftelijk waarom de desbetreffende huurders of gebruikers niet passend zijn.

#### **Artikel 5. Exploitatie van het complex**

1. De exploitant exploiteert het complex zoveel als mogelijk onder de noemer van maatschappelijk ondernemen. Met maatschappelijk ondernemen wordt bedoeld dat bij de exploitatie en het beheer en onderhoud waar mogelijk onderwijsinstellingen/leerwerkbedrijven en WSW-bedrijven worden betrokken.
2. De haalbaarheid van de exploitatie blijkt uit de door de exploitant beschikbaar gestelde exploitatie-opzet welke vertrouwelijk als **bijlage 2** bij deze overeenkomst is gevoegd.
3. De exploitatieperiode vangt aan zodra deze overeenkomst door beide partijen alsook de overige benodigde en in artikel 10 benoemde overeenkomsten zijn ondertekend en in werking zijn getreden, maar uiterlijk op 1 maart 2015. De exploitant krijgt van de gemeente het gehele complex ter beschikking en krijgt het recht het Complex tijdelijk voor de duur van maximaal 10 jaren te gaan exploiteren waaronder o.a. begrepen wordt het aangaan van huurovereenkomsten.
4. De exploitant neemt het complex in exploitatie waarbij de exploitant voor eigen rekening en risico ruimtes verhuurt aan diverse gebruikers voor diverse functies. De functies die niet zijn toegestaan zijn vermeld in artikel 4 van deze overeenkomst. Alle inkomsten voortkomend uit de exploitatie van het complex komen ten goede aan de exploitant.
5. De exploitant betaalt geen huur of enige andere vorm van tegenprestatie die gezien kan worden als een huurverhouding met de gemeente. In ruil daarvoor verricht de exploitant onderhoud aan het pand zoals omschreven in art. 6 van deze overeenkomst.
6. De exploitant initieert en is verantwoordelijk voor de door hem noodzakelijk geachte verbouwingen voor de huisvesting van zijn huurders. De kosten van deze aanpassingen worden door de exploitant gedragen, met uitzondering van de aanpassingen die eventueel door Punt Welzijn of de gemeente worden uitgevoerd. Er mogen geen wijzigingen aan de constructieve delen van het gebouw worden aangebracht zonder dat de gemeente hiervoor expliciet voorafgaand en schriftelijk toestemming heeft gegeven.
7. De exploitant draagt zorg voor het aanleveren van servicepakketten aan zijn huurders.
8. Het gebruik c.q. de exploitatie van de buitenruimte rondom het complex, zowel de openbare ruimte, straat als ook het parkeerdek en de parkeergarage, wordt in ieder geval voor de duur van deze overeenkomst door de gemeente voortgezet.

#### **Artikel 6. Onderhoud van het complex**

1. Gedurende de exploitatieperiode wordt het complex onderhouden op een niveau dat uitgaat van sloop van het complex, uiterlijk 10 jaar na aanvang van de exploitatieperiode.
2. De onderhoudsstaat van het complex wordt bij aanvang van de exploitatieperiode door partijen vastgelegd via een opnamerapportage (**bijlage 5**). De opnamerapportage wordt na ondertekening door partijen als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd. De onderhoudsstaat van het complex is ook in december 2014 via een opnamerapportage vastgelegd (**bijlage 3**). Via het ondertekenen van deze overeenkomst wordt deze rapportage door partijen aanvaard. Gebreken die zijn ontstaan tussen december 2014 en de aanvang van de exploitatieperiode en welke blijken uit de opnamerapportages worden door de gemeente hersteld.
3. Indien gedurende de exploitatieperiode onderhoud noodzakelijk wordt geacht door één van de partijen en de partij die dit onderhoud moet uitvoeren volgens lid 5 en 6 van



dit artikel niet overgaat tot het uitvoeren van dit onderhoud, treden partijen hierover in overleg. In dat overleg wordt nut en noodzaak van het onderhoud besproken waarbij in de afweging over het uitvoeren van dit onderhoud de resterende duur van de exploitatieperiode in acht wordt genomen.

4. Het uitvoeren van het regulier onderhoud is een verantwoordelijkheid van de exploitant. De kosten van het onderhoud komen voor rekening van de exploitant en de gemeente volgens de verdeling in lid 5 en 6 van dit artikel.
5. Voor rekening van gemeente zijn uitsluitend:
  - a. Onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het complex, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
  - b. Onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het complex behorende rioleringen. Hiervoor geldt onverminderd het in lid 6.1 gestelde;
  - c. Vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het complex behorende electrotechnische- en gebouwgebonden installaties (in ieder geval warmteopwekking, afvoerinstallatie, waterinstallatie, koude opwekking, luchtbehandeling, klimaatregeling, krachtstroom, transport);
  - d. Onderhoud van de binnen het complex gelegen buitenruimte op de begane grond (buitenruimte bij de ingangen van het complex).

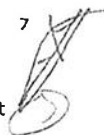
De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van gemeente, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege gemeente in, op of aan het complex zijn aangebracht.

6. Voor rekening van exploitant zijn de kosten van:
  - a. Het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in lid 5 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
  - b. Onderhoud, schilderwerk, herstel en vernieuwing van tot het complex behorende trappen, traptreden, goten, buitenkozijnen en overige houten onderdelen aan de buitenzijde;
  - c. Onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
  - d. Onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
  - e. Onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, schilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
  - f. Onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
  - g. Het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het complex behorende electrotechnische en gebouwgebonden installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts verricht worden door bedrijven die door de gemeente zijn goedgekeurd.
  - h. Al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het complex of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van exploitant verricht, na daartoe strekkend overleg met gemeente. De gemeente als eigenaar van het complex machtigt hierbij voor alsdan de exploitant om de keuringen en inspecties aan te vragen en te laten uitvoeren. Onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege exploitant, al dan niet uit

paraaf gemeente



paraaf exploitant



- hoofde van een aan exploitant door gemeente ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.
- i. De zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het complex, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook en het schoonhouden van de binnen het complex gelegen buitenruimte op de begane grond.
  - j. Het verwijderen van graffiti aangebracht op het complex.
  - k. De zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
  - l. Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege exploitant aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
7. In het kader van de omzetbelastingwetgeving verstrekt de gemeente jaarlijks een factuur aan de exploitant waarin de te betalen beheervergoeding door de exploitant aan de gemeente wordt vastgesteld op het bedrag aan beheerkosten dat de gemeente als eigenaar bespaart over het betreffende tijdvak. Dit bedrag wordt vastgesteld op € 10.000,-- per jaar. Over dit bedrag zal de gemeente geen btw in rekening brengen. De exploitant verstrekt jaarlijks een factuur aan de gemeente voor het hiervoor bedoelde bedrag aan beheerkosten dat de gemeente als eigenaar bespaart. Deze factuur wordt verhoogd met afzonderlijke btw.
8. Alle onderhoudswerkzaamheden en bijbehorende kosten worden door de exploitant en de gemeente voortdurend bijgehouden en verwerkt in één totaaloverzicht. Dit overzicht wordt steeds besproken in het overleg zoals bedoeld in artikel 11 van deze overeenkomst. In dit overleg worden de noodzakelijke onderhoud-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden beoordeeld in relatie tot de gewenste kwaliteit voor een goede exploitatie en de resterende looptijd van de exploitatie om een optimale prijs-kwaliteit verhouding voor de transitie exploitatie te waarborgen.
9. Indien op een moment de onderhoudskosten voor een onderdeel van het complex, die één van de partijen volgens lid 5 & 6 van dit artikel moet maken, onevenredig hoog zijn in verhouding tot de resterende looptijd van de exploitatieperiode treden partijen in overleg. In deze situatie zoeken partijen gezamenlijk naar oplossingen die voldoende kwaliteit bieden om de exploitatie, wellicht gewijzigd, voort te zetten tegen minimale kosten gezien de beperkt resterende looptijd van de exploitatie.
10. Bij aanvang van de exploitatieperiode draagt de exploitant zorg voor een opwaardering van de buitenzijde van het gebouw. De opwaardering zal minimaal bestaan uit:
- schilderen van ramen en kozijnen
  - een aankleding met groenelementen

#### **Artikel 7. Beheer van het complex**

1. Het beheer van het complex is vanaf de aanvang van de exploitatieperiode een verantwoordelijkheid van de exploitant. De centrale hal moet in ieder geval op de volgende tijdstippen opengesteld zijn: op werkdagen en op zaterdagen tussen 7.00 en 18.30 uur; op koopzondagen tussen 12.00 en 18.00 uur.
2. Onder beheer van het complex wordt in ieder geval verstaan: bewaking, beveiliging, en schoonmaak.
3. Aan het einde van de exploitatieperiode levert de exploitant het complex vrij van huur en/of gebruiksrechten, leeg en bezemschoon op.
4. Gedurende de exploitatieperiode beheert de exploitant het gebouw als een goed huisvader.

#### **Artikel 8. Lastenverdeling**

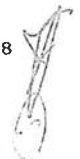
1. De OZB-eigenaarsdeel en opstalverzekeringen van het complex zijn voor rekening van de gemeente.
2. De waterschapslasten, het riool- en reinigingsrecht en zuiveringsheffing zijn voor rekening van de exploitant.
3. De onderhoudskosten van het complex zijn voor rekening van de exploitant en de gemeente volgens de verdeling in artikel 6 van deze overeenkomst.

paraaf gemeente



paraaf exploitant

8





4. Alle energieverbruik van het complex is voor rekening van de exploitant.
5. De exploitant is verantwoordelijk voor het afsluiten van Inboedelverzekeringen met uitzondering van die onderdelen waarvoor andere partijen (huurders) hun eigen inboedelverzekering afsluiten. Exploitant draagt ervoor zorg dat huurders en gebruikers inboedelverzekeringen afsluiten voor het gehuurde/gebruikte. Exploitant draagt tevens zorg voor een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.
6. De gemeente vergoedt de exploitant voor haar kosten ten behoeve van de openstelling van de centrale hal op verzoek van de gemeente buiten de tijden als bedoeld in artikel 7.1 van deze overeenkomst. Het betreft hier met name de huismeester- en eventuele receptiekosten. De vergoeding bedraagt € 48,- per uur, prijspeil 2014. De exploitant stuurt hiervoor een factuur aan de gemeente.

#### **Artikel 9. Verbouwings- en exploitatiekrediet**

1. Om het complex geschikt te maken voor huurders, moet de exploitant aanpassingen doen waarmee investeringen gemoeid zijn.
2. Ten behoeve van de aanpassingen van het complex en voor het opvangen van eventuele exploitatietekorten in jaar 1 en 2 van de exploitatieperiode, stelt de gemeente een krediet van € 500.000,- ter beschikking. Dit krediet verblijft in depot bij de gemeente. De exploitant heeft een investeringsplan opgesteld waarin op hoofdlijnen is aangegeven welke aanpassingen hij voornemens is te gaan doen. Dit investeringsplan (**bijlage 4**) is als bijlage bij de exploitatie-overeenkomst gevoegd.
3. Dit krediet kan door de exploitant worden aangewend voor aanpassingen in/aan het complex conform **bijlage 4** en om eventuele tekorten in de exploitatie op te vangen in jaar 1 en 2 van de exploitatieperiode.
4. De exploitant verplicht zich de onder het krediet opgenomen bedragen voor geen enkel ander doel aan te wenden, dan voor de exploitatie van het complex, conform het (al dan niet periodiek met gezamenlijke toestemming aan te passen en te actualiseren) investerings- en exploitatieplan.
5. Betaling van het krediet geschiedt in tranches van € 100.000,- na een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de exploitant aan de gemeente. Tussen de ontvangst van het betalingsverzoek en de betaling liggen maximaal 20 werkdagen. Betaling geschiedt op een in het betalingsverzoek te specificeren Nederlandse bankrekening ten name van de exploitant. De exploitant overlegt zo spoedig mogelijk na het verkrijgen van een tranche bewijsstukken, zoals bijvoorbeeld betaalde facturen, waaruit blijkt dat besteding heeft plaatsgevonden aan het complex. Verstrekking van een volgende tranche zal niet eerder plaatsvinden dan nadat alle bewijsstukken van besteding van de voorgaande tranche zijn overlegd. De exploitant kan uiterlijk tot de aanvang van het 8<sup>e</sup> jaar van de exploitatie een verzoek doen tot betaling van een tranche.
6. De exploitant is over het opgenomen bedrag een rente verschuldigd van 4,5% per jaar. De rente wordt berekend vanaf de dag van elke betaling volgens lid 5 van dit artikel. De rente wordt betaald per kalenderkwartaal vooraf op de eerste dag van elk kwartaal.
7. Aflossing van het opgenomen krediet geschiedt vanaf ultimo 2016 op basis van het aflossingsschema zoals opgenomen in lid 8 van dit artikel.
8. Aflossingsschema: het verstrekte krediet wordt geheel afgelost binnen de restant looptijd van de overeenkomst zoals aangegeven in artikel 12 lid 1 van deze overeenkomst. Aflossing geschiedt per tranche in jaarlijkse gelijke termijnen. Het aantal termijnen wordt bepaald door de restant-looptijd van de overeenkomst zoals aangegeven in artikel 12 lid 1 van deze overeenkomst.
9. De exploitant verbindt zich om het opgenomen krediet uiterlijk op de datum van afloop van onderhavige overeenkomst aan de gemeente terug te betalen, met inbegrip van nog niet betaalde rente.
10. Vervroegde gehele of gedeeltelijke terugbetaling van het opgenomen bedrag is te allen tijde boetevrij toegestaan. Vervroegde terugbetaalde bedragen kunnen niet opnieuw ter lening worden opgenomen.
11. Alle betalingen door de exploitant aan de gemeente inzake het krediet geschieden door storting op of overschrijving naar bankrekening gemeente Weert nummer NL BNGH 028 50 09 303.

paraaf gemeente



paraaf exploitant



12. Ter zekerheid tot nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst verpand de exploitant haar rechten uit de te sluiten huurovereenkomsten aan de gemeente, waaronder het recht tot inning van de huurbedragen. Tenminste één maal per jaar ontvangt de gemeente rechtsgeldig ondertekende pandlijsten en bijbehorende computerlijsten/specificaties van de betreffende huurovereenkomsten, inclusief een opgave van de namen en feitelijke adressen van de huurders. Huurpenningen zullen niet aan derden worden verpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

#### **Artikel 10. Huurovereenkomst gemeentelijk archief en Punt Welzijn**

1. Gedurende onbepaalde periode blijft het gemeentelijke historische archief gebruik maken van een gedeelte van het complex, waaronder de archiefbewaarplaats in de kelder.
2. Exploitant sluit met de gemeente een huurovereenkomst waarin reguliere zaken omtrent het gebruik van de ruimte voor het archief vastgelegd worden.
3. Gedurende onbepaalde periode maakt Punt Welzijn gebruik van ruimtes in het complex. De voor huisvesting van deze functie noodzakelijke aanpassingen komen voor rekening van Punt Welzijn.
4. Exploitant sluit met Punt Welzijn een huurovereenkomst voor het gebruik van de door Punt Welzijn gewenste ruimten.


#### **Artikel 11. Organisatie**

1. Na ondertekening van de overeenkomst zullen partijen in het kader van de samenwerking elke 6 maanden, en ad-hoc wanneer nodig, projectoverleg hebben over de invulling en voortgang van de exploitatie van het complex.
2. Tijdens de overleggen komen in ieder geval de volgende onderwerpen aan de orde:
  - Noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden
  - Het verbouwkrediet en de werkzaamheden die hiervan worden betaald
  - De exploitatie, opbrengsten, redelijke kosten, duur en te voorzien einde.
  - De lijst van huurders en gebruikers
  - Contact met stakeholders en directe omgeving

#### **Artikel 12. Duur van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst wordt gesloten voor de periode van maximaal 10 jaar welke periode ingaat op het moment van tekenen van deze overeenkomst.
2. Deze overeenkomst kan worden verlengd of eerder worden beëindigd wanneer één van de partijen dat wenst, maar niet eerder dan na het verstrijken van een periode van 5 jaar. In dat geval treden partijen in overleg.
3. Wanneer één van de partijen de overeenkomst vóór afloop van de 10 jaars-termijn wenst te beëindigen, dient deze partij dit met opgaaf van redenen, aan de andere partij schriftelijk mede te delen. Partijen treden in overleg over beëindiging van de overeenkomst en trachten te komen tot afspraken over deze beëindiging. Lukt het partijen niet om te komen tot afspraken dan treedt lid 4 van dit artikel in werking.
4. Voor de exploitant is het geen zicht meer hebben op een rendabele exploitatie van het complex een reden voor beëindiging van deze overeenkomst. Voor de gemeente is het zich aandienen van de mogelijkheid om het gebied waarin het complex is gelegen te herontwikkelen een reden voor beëindiging van deze overeenkomst. Tussen deze mededeling en het feitelijk beëindigen van de exploitatie ligt een periode van minimaal 12 maanden tenzij partijen in onderling overleg anders overeenkomen.
  - Bij het vroegtijdig beëindigen van de exploitatieovereenkomst door de gemeente gedurende de 10-jaarstermijn heeft de exploitant recht op:
    - Een schadeloosstelling via betaling van een bedrag door de gemeente ter hoogte van de huurinkomsten van het gehele complex over de periode van één jaar voorafgaande aan de datum van de mededeling van de beëindiging. De exploitant maakt deze huurinkomsten inzichtelijk via bewijsstukken.
    - Kwijtschelding van het nog af te lossen deel van het verbouwkrediet op de datum van de feitelijke beëindiging.
  - Bij het vroegtijdig beëindigen van de exploitatieovereenkomst door de exploitant gedurende de 10-jaarstermijn heeft de gemeente recht op:



10 

- o Uitbetaling van het nog af te lossen verbouwingskrediet in één keer door de exploitant, binnen 1 maand na datum van de mededeling van de beëindiging.
  - o Kwijtschelding van huur- en servicekosten voor Punt Welzijn en het archief voor de periode van 12 maanden vanaf datum van de mededeling van beëindiging.
5. Na de mededeling van beëindiging van de overeenkomst door één van de partijen kan de exploitant geen aanspraak meer maken op gebruik van het verbouwingskrediet conform artikel 9.
6. Uiterlijk aan het einde van jaar 8 moet er zicht zijn op een eventuele verlenging van de overeenkomst. Dit is van belang voor het niveau waarop voor de resterende looptijd onderhouden moet worden uitgevoerd. De partij die de verlenging wenst treedt hierover in overleg met de andere partij. De andere partij heeft de mogelijkheid om niet in te stemmen met verlenging, zonder opgaaf van redenen. Indien partijen overeenkomen om de exploitatieperiode te verlengen, wordt dit schriftelijk vastgelegd. De exploitant gaat geen huur of gebruiksovereenkomsten aan met een langere looptijd dan de duur van de exploitatieovereenkomst. Alle huur en gebruiksovereenkomsten eindigen met het einde van de exploitatieovereenkomst.

**Artikel 13. Overdracht contractsverplichting**

1. Indien en voor zover de exploitant zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, heeft zulks de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen uit deze overeenkomst. De voorwaarden als bedoeld in de vorige volzin mogen uitsluitend betrekking hebben op het veilig stellen van de positie van de gemeente en kunnen betrekking hebben op de vereisten die gemeente stelt aan haar contractspartijen. De gemeente neemt in haar beoordeling de vraag mee of de aansprakelijkheid afdoende is geregeld.
2. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing op een voorgenomen overdracht van aandelen van de exploitant.

**Artikel 14. Aanpassing van de overeenkomst,**

Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst mogelijk moet zijn en zullen in dat geval middels onderling overleg een aanpassing trachten te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst. Uitsluitend schriftelijk overeengekomen aanvullingen en/of wijzigingen van de overeenkomst, welke na een daartoe strekkend besluit van de daartoe bevoegde organen van de gemeente tot stand komt, heeft rechtskracht tussen partijen.

De mogelijkheid van een tussentijdse aanpassing als bedoeld in de vorige volzin is beperkt tot de in de navolgende bepalingen genoemde gevallen:

- Het zich voordoen van een wijziging van omstandigheden welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt;
- De daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van de exploitatie of essentiële onderdelen daarvan.

**Artikel 15. Garantstelling**

Terwormdael BV en Skice BV stellen zich garant voor de nakoming van de verplichtingen van C'wartier BV uit hoofde van deze overeenkomst. Dientengevolge zullen Terwormdael BV en Skice BV deze overeenkomst eveneens ondertekenen.

**Artikel 16. Ingebrekestelling, faillissement e.d.**

1. Indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst kan de andere partij hem in gebreke stellen. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief, waarbij de andere partij een redelijke termijn wordt gegend om alsnog de verplichting na te komen. Deze termijn is een

fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de andere partij in verzuim.

2. Indien de exploitant of één van haar aandeelhouders in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surséance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van de exploitant of één van haar aandeelhouders, die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, heeft de gemeente het recht de overeenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schade, in welke vorm dan ook te eisen.

#### **Artikel 17. Beëindiging van de overeenkomst**

De overeenkomst wordt als geëindigd beschouwd als de exploitatie van het complex is beëindigd en het volledige verbouwingskrediet, inclusief de te verrekenen rente, aan de gemeente is voldaan en de exploitant het complex bezemschoon, leeg en vrij van huur en gebruiksrechten achterlaat. Partijen zullen alsdan volledig jegens elkaar zijn gekweten en zij zullen dan dus over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.

#### **Artikel 18. Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, waaronder die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter. Het in dit artikel gestelde laat onverlet dat partijen te allen tijde gerechtigd zijn zodanige conservatoire maatregelen te treffen en/of een voorziening in kort geding te vorderen.

#### **Artikel 19. Slotbepalingen**

Alle besluiten, planbescheiden, contracten, beschrijvingen en bijlagen die in deze overeenkomst worden vermeld, gelden als tussen partijen bekend en vormen, tenzij in deze anders is bepaald, integraal onderdeel van deze overeenkomst en dienen als geheel ingelast te worden beschouwd.

**Bijlage 1:** kaart exploitatiegebied

**Bijlage 2:** exploitatie-opzet (vertrouwelijk)

**Bijlage 3:** opnamerapportage onderhoudsstaat complex d.d. december 2014

**Bijlage 4:** Investeringsplan exploitant

**Bijlage 5:** opnamerapportage onderhoudsstaat complex aan het begin van de exploitatieperiode (toe te voegen na opname)

In geval de bepalingen of aanwijzingen in bijlagen afwijken van, dan wel in strijd zijn met wat in deze overeenkomst zelf is bepaald, gaat de (tekst van de) overeenkomst voor het bepaalde in de bijlage(n).

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

Directeur sector Ruimte,  
M.J.M. Meertens

C'wartier BV  
G. Simonis

J. Jacobs

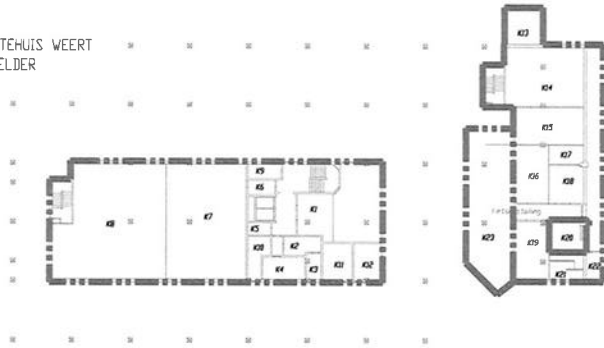
B. Voesten

Terwormdael BV  
G. Simonis

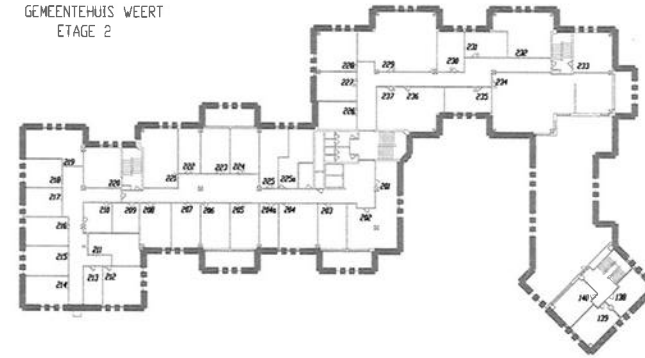
Skice BV  
J. Jacobs

B. Voesten

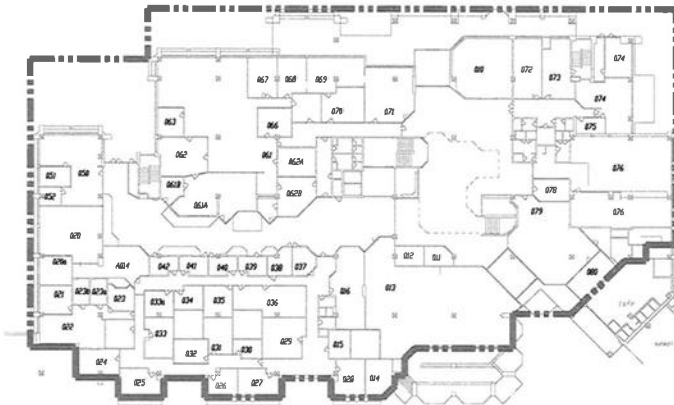
GEMEENTEHUIS WEERT  
KELDER



GEMEENTEHUIS WEERT  
ETAGE 2



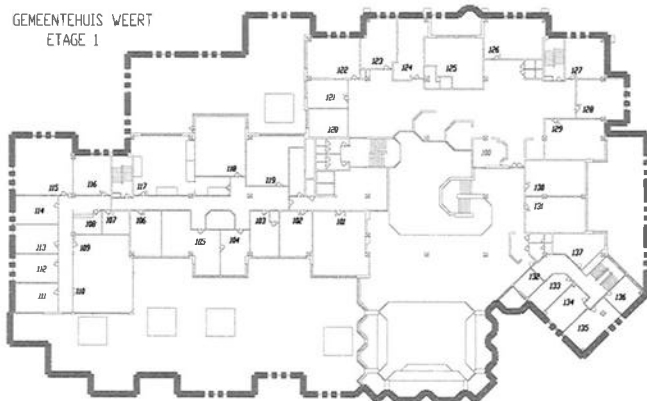
GEMEENTEHUIS WEERT  
BEGANE GROND



GEMEENTEHUIS WEERT  
ETAGE 3



GEMEENTEHUIS WEERT  
ETAGE 1



GEMEENTEHUIS WEERT  
ETAGE 4



LEGENDA

--- Exploitatie grens

datum 5-november-2014

**Globaal investeringsplan krediet gemeente Weert**

**bijlage 4**



<b>1. Werkzaamheden buitenkant pand / openbaar gebied</b>	<b>post</b>	<b>€</b>	<b>100.000</b>
a. Herstelwerkzaamheden (voor rekening vd gemeente)	post		
-			
b. Opknappwerkzaamheden	post	€	100.000
- Aankleden met groenelementen			
- Schilderen kozijnen en openbaar gebied			
<b>2. Werkzaamheden binnenkant pand</b>	<b>post</b>	<b>€</b>	<b>400.000</b>
a. Herstelwerkzaamheden	post	€	100.000
- Vervangen (versleten) delen vloerbedekking			
- Vervangen/repareren kapotte ramen/kozijnen			
b. Opknappwerkzaamheden	post	€	300.000
- Schilderen wanden			
- Schilderen kozijnen			
- Upgraden entree			
- Upgraden centrale hal			
- Werkzaamheden t.b.v. nieuwe indeling? (o.a. sloop; nieuwe binnenwanden; data-bekabeling)			
- Voorzieningen brand-, braak- en diefstalpreventie			
<b>3. Onderhoud &amp; beheer</b>	<b>post</b>	<b>€</b>	<b>100.000</b>
- Schoonmaak buitenkozijnen, gevels en zonwering			
- Onderhoud installaties (o.a. periodieke keuringen)			
- Onderhoud pand			
- Schoonmaak pand			
<b>Totaal</b>		<b>€</b>	<b>600.000</b>

ter info: - bijlage 2 en second opinion liggen in het geheime kastje  
 - bijlage 3 ligt teinzage in de leeszaal  
 (-bijlage 5 nog niet aanwezig)