

Bijlage 5 Concept intentieovereenkomst tot huur en gebruik van het te ontwikkelen MFC De Roef (Harderwijk)

Intentie

Hierbij verklaren de (beoogd) huurder en verhuurder tegenover elkaar als ondertekenaars van dit document, vanaf nu te noemen 'de partijen', hun intentie om van de Roef een nieuw centrum voor Positieve Gezondheid te maken, willen gaan gebruiken dan wel te huren voor een nader af te spreken periode. Verder legt deze overeenkomst de uitgangspunten vast waarop de samenwerking is gebaseerd waardoor partijen uiteindelijk zullen komen tot een huurovereenkomst.

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE HARDERWIJK, met zetel te Harderwijk aan de xx, te dezer zake ingevolge artikel xx, xx lid, Gemeentewet vertegenwoordigd door wethouder xx, hierna te noemen 'de Gemeente';
2. Stichting de Roef, statutair gevestigd te Harderwijk, te dezer zake vertegenwoordigd door voorzitter, de heer J.K. Alfons, hierna te noemen, 'De Roef';
3. Huisartsenpraktijk Stadsweiden, statutair gevestigd te Harderwijk, te dezer zake vertegenwoordigd door de maat van de maatschap, mevrouw A. Van der Hulst, hierna te noemen, 'Huisartsenpraktijk';
4. Zorgdat, statutair gevestigd te Harderwijk, te dezer zake vertegenwoordigd door directeur, mevrouw C. Venema, hierna te noemen, 'Zorgdat';

Overwegende dat:

1. De gemeente optreedt als investeerder en verhuurder van het nieuwe centrum;
2. Stichting De Roef optreedt als huurder van het zalencentrum en het horeca deel, huisartsenpraktijk Stadsweiden optreedt als huurder van het zorg cluster en Zorgdat optreedt als huurder van het cluster welzijn. De overige ruimten zullen door de Roef geëxploiteerd worden voor activiteiten gelieerd aan positieve gezondheid;
3. De Roef treedt op als beheerder van het centrum;
4. Partijen verklaren jegens elkaar zich primair in dit gebouw te willen huisvesten;
5. De huurder voornemens is met de verhuurder een huurovereenkomst te sluiten.

Partijen en of huurders komen het volgende overeen:

1. Het Programma van Eisen voor de nieuwe Roef gezamenlijk te ondersteunen en vast te stellen.
2. Zich te zullen inspannen om gezamenlijk in De Roef te gaan functioneren.
3. Zich in te spannen voor het versterken van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het gezamenlijk centrum.
4. Samenwerking te organiseren daar waar de ene kwaliteit een versterking vormt van de andere.
5. Huurders en beheerder spannen zich gezamenlijk in de bezetting van het pand zo optimaal mogelijk met elkaar af te stemmen.

Uitgangspunten huurovereenkomst

1. Voor de huurprijs wordt uitgegaan van een kostprijsdekkende huur (totale investeringskosten worden omgezet naar een huurprijs) voor maatschappelijke partijen en een commercieel tarief voor commerciële partijen. De werkelijke prijs zal afwijken van de kostprijsdekkende huur.
2. De huurprijs wordt definitief berekend wanneer de totale investeringskosten bekend zijn.
3. Er wordt uitgegaan van huurprijzen exclusief 21% BTW met een huurperiode van een nog nader te bepalen periode, met optie tot verlenging.
4. Het uitgangspunt voor de huursom kent een prijspeil per xx.
5. De basis hiervoor is het gebouw als casco inclusief de bouwkundige inbouwpakketten en de basisinstallatie. (nader omschrijven)
6. Prijs is exclusief de inventaris en gebruikers specifieke wensen en zaken en inrichtingen. Er zullen nader afspraken gemaakt moeten worden over een demarcatielijst waarin is vastgesteld wie waarvoor verantwoordelijk is.
7. Prijs is exclusief voorschot energie en servicekosten en wordt berekend op basis van nacalculatie van de werkelijke kosten.
8. Er worden nadere afspraken gemaakt over de BTW en de wijze van factureren. Op de huursom zal een jaarlijkse prijsindexering van toepassing zijn per xx.
9. In de bijlage wordt een proforma berekening van de huur gegeven nog bijgevoegd.

Basis voor de oppervlakte bepaling van de huursom

1. De basis voor de bepaling voor de exact te huren oppervlakte zal worden ingemeten worden na realisatie.
2. Bij verdere uitwerking van het plan zal bezien worden of groei in de toekomst mogelijk is.

Planvorming op basis van gebruiksvisie en behoefte

1. De basis van de planvorming wordt omschreven in het raadsdocument xx uitwerking ruimtelijke vertaling gebouw.
2. Het Programma van Eisen: is nog nader uit te werken. Omgevingsfactoren en technische voorwaarden om te komen tot een energie zuinig gebouw kunnen enige invloed uitoefenen op het PVE. Het uitgangspunt is energieneutraal.
3. Het ontwerp wordt zoveel mogelijk afgestemd op de wensen van de gebruikers/partijen welke onder deze intentieovereenkomst vallen, deze overeenkomst is de basis voor de verdere uitwerking van de planvorming tot een totaal concept voor het nieuwe centrum voor Positieve Gezondheid. Aan het ontwerp kleven ook beperkende factoren i.r.t. het toekomstig CO2 effect van het gebouw op de omgeving.
4. Gebruikers die in de Roef ruimte willen gebruiken of huren dienen zich te committeren aan nog nader op te stellen uitgangspunten zoals beheer, beveiliging, etc.

Beëindiging intentieovereenkomst

- De intentieovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van de realisatie van het project en/of totdat overeenstemming is bereikt is over een opvolgende overeenkomst;
- Voorwaarden voor beëindiging:
 - Indien één der partijen in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft gekregen of onder curatele wordt gesteld, heeft de wederpartij het recht de overeenkomst op deze grond op te zeggen;
 - Evenzo bij het onverhoopt overlijden van een partij;

- Indien één van de partijen en/of huurders zijn/haar financiën aantoonbaar niet rond kan krijgen;
 - Indien de gemeente de investering niet rond kan krijgen;
 - Indien de vergunningen niet worden afgegeven om het plan te kunnen realiseren;
- De handtekening onder deze overeenkomst dient uiterlijk xx geplaatst te zijn;

De datum van ingang is op de dag van ondertekening van deze overeenkomst. Na ondertekening zijn partijen akkoord, zonder nadere voorwaarden.

De geldigheidsduur van deze intentieovereenkomst blijft van kracht tot aan het moment van opdrachtverstrekking tot realisatie en niet later 31 december 2020 en vervalt automatisch. Voordat de opdrachtverstrekking tot realisatie wordt verstrekt wordt een definitieve huurovereenkomst getekend.

Geschillen

Geschillen welke voortvloeien uit deze verklaring zullen worden voorgelegd aan de bevoegd rechter te xx.

Bij ondertekening

De partijen verklaren ze, binnen hun mogelijkheden, er alles aan zullen doen om de kansen op het wetslagen en de samenwerking om te komen tot genoemde huurcontract, waar mogelijk te versterken.

Recht

Op deze intentieverklaring is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Aldus verklaren:

Harderwijk, d.d. 2020