

Samenwerkingsovereenkomst Dorpshuis “De Ontmoeting” Eesveen

Hervormde Evangelisatievereniging Eesveen (KvK-nummer: 40060680), gevestigd Van Karnebeeklaan 13, 8347WD Eesveen (postadres: Gierwal 3, 8347 JN Eesveen), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Haanstra, mevrouw M.T. Bennen-Karsten en de heer H.G. de Velde in de hoedanigheid van respectievelijk voorzitter, secretaris en penningmeester, hierna te noemen: “de vereniging”,

en

De gemeente Steenwijkerland, Vendelweg 1, 8331XE Steenwijk te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. Bats, in de hoedanigheid van burgemeester ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van
, hierna te noemen: “de gemeente”

en

gezamenlijk te noemen: “de partijen”,

Overwegende dat:

- a. de vereniging eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie G, nrs. 938 en 1139, gelegen aan de Van Karnebeeklaan 13 te Eesveen;
- b. de vereniging op de hiervoor genoemde locatie een kerkgebouw met verenigingslokaal gerealiseerd heeft;
- c. het kerkgebouw met verenigingslokaal steeds meer de rol van dorpshuis is gaan vervullen ten behoeve van het versterken van het sociale en culturele leven en de daarbij behorende activiteiten in Eesveen;
- d. de vereniging het kerkgebouw met verenigingslokaal in samenwerking met Stichting Dorpsbelang Eesveen volledig wenst te gebruiken als dorpshuis ter behartiging van het algemeen belang voor alle inwoners van de kern Eesveen;
- e. het kerkgebouw daartoe verbouwd moet worden;
- f. de totale kosten van alle aanpassingen worden geraamd op € 781.000,--, waarvan de vereniging een bijdrage levert van € 125.000,--, de gemeente een maximale taakstellende bijdrage (uitvoeringskrediet) van € 656.000,--;
- g. de vereniging opdrachtgever is/wordt ten aanzien van de (ver)bouwactiviteiten en de werkzaamheden zal laten uitvoeren;
- h. partijen hun afspraken met betrekking tot de verbouw van het dorpshuis nader in onderstaande overeenkomst wensen vast te leggen; en
- i. na de realisatie van de verbouwing het toekomstig gebruik nader geregeld zal worden.

verklaren onder het voorbehoud dat het college van burgemeester en wethouders besloten heeft deze overeenkomst aan te gaan, de raad besloten heeft om krediet beschikbaar te stellen en de benodigde bestemmingsplanwijziging onherroepelijk is geworden -als volgt te zijn overeengekomen:

Paraaf vereniging,

Paraaf gemeente,

Artikel 1 Doel

Deze overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van de wijze waarop, de voorwaarden waaronder de samenwerking en realisatie van de verbouwing van het kerkgebouw met verenigingslokaal, gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie G, nrs. 938 en 1139, gelegen aan de Van Karnebeeklaan 13 te Eesveen, tot Dorpshuis De Ontmoeting (verder te noemen: "De Ontmoeting"), dienen plaats te vinden waarbij de vereniging als opdrachtgever de verbouw van De Ontmoeting zal (doen) realiseren.

Artikel 2 Taken en verantwoordelijkheden vereniging:

- het als opdrachtgever fungeren inzake de verbouwing van De Ontmoeting;
- het leveren van een financiële bijdrage ter hoogte van € 125.000,-- (zegge: honderdvijfentwintigduizend euro) ten behoeve van de verbouwing van De Ontmoeting;
- zorgen voor het doorhalen van het bestaande hypotheekrecht dat gevestigd is op het perceel kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie G, nr. 938;
- het meewerken aan het vestigen van een eeuwigdurend recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal op de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie G, nrs. 938 en 1139 en de levering van de (bloot) eigendom van die percelen aan de gemeente;
- het wijzigen van de statuten van de vereniging en haar huurder in het kader van de zekerheid;
- het zorgdragen voor de exploitatie, waaronder begrepen het jaarlijkse onderhoud, van De Ontmoeting,
- het daartoe sluiten van een huurovereenkomst met exploitant, te weten de (nog op te richten) rechtspersoon.

e.e.a. zoals hierna is omschreven.

Artikel 3 Taken en verantwoordelijkheden gemeente:

- het leveren van een maximale taakstellende financiële bijdrage (uitvoeringskrediet) van € 656.000,-- (zegge: zeshonderdzesenvijftigduizend euro), ten behoeve van de bekostiging van de daadwerkelijk gemaakte kosten van de verbouw van De Ontmoeting en de kwaliteitsverbetering en optimalisering van het gebouw e.e.a. conform het bestekdocument dat nader vastgelegd is/wordt in de projectgroep (Bijlage A),
- het toetsen van bestekken en tekeningen;
- het verlenen van expertise en alle benodigde ondersteuning m.n. bestekken en tekeningen;
- het meewerken aan het vestigen van een eeuwigdurend recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal op de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie G, nrs. 938 en 1139 en de levering van de (bloot) eigendom van die percelen aan de gemeente;
- de gemeente is penvoerder bij de op te stellen contracten m.b.t. het bepaalde in de artikelen 7 en 10 die instemming van de vereniging behoeven waarbij de vereniging haar instemming niet op onredelijke gronden mag onthouden; e.e.a. zoals hierna is omschreven.

Paraaf vereniging,

Paraaf gemeente,

Artikel 4 Recht van hypotheek

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie G, nr. 938, gelegen aan de Van Karnebeeklaan 13 te Eesveen, waarop het kerkbouw met verenigingslokaal De Ontmoeting staat, is op 8 februari 1983 ten behoeve van de Generale Financiële Raad der Nederlandse Hervormde Kerk een eerste recht van hypotheek (Hyp3: Zwolle deel 2568 nummer 16) gevestigd ter zekerstelling van een lening. De vereniging zal zorgdragen voor het doorhalen (royement) van dit hypotheekrecht.

Artikel 5 Planning

- a. De verbouwing moet regelmatig en in een continue bouwstroom conform de planning worden voortgezet.
- b. Indien partijen voorzien dat de hiervoor gestelde einddatum niet wordt gehaald, zijn zij verplicht met elkaar in overleg te treden, teneinde de gevolgen van de dreigende vertraging zoveel mogelijk te beperken. Deze verplichting moet aangemerkt worden als een inspanningsverplichting.

Artikel 6 Financieel kader

De totale kosten van alle aanpassingen van De Ontmoeting worden geraamd op maximaal € 781.000,-- (zegge: zevenhonderd eenentachtigduizend euro, waarvan de stichting een bijdrage levert van € 125.000,-- zegge: honderdvijfentwintigduizend euro) en de gemeente een maximale taakstellende bijdrage (uitvoeringskrediet) van maximaal € 656.000,-- (zegge: zeshonderdzesenvijftigduizend euro), voor het bekostigen van de daadwerkelijk gemaakte kosten voor het verbouwen van De Ontmoeting.

Mocht uit de aanbesteding blijken dat het vastgestelde bouwkundige- en installatiebudget overschreden wordt, dan zullen partijen in onderling overleg de geformuleerde wensen en eisen zodanig bijstellen dat het wel past binnen het budget. Hetgeen betekent dat de gemeente niet extra hoeft te betalen.

De vereniging is opdrachtgever voor de verbouwing van De Ontmoeting. De vereniging betaalt de facturen van de (onder)aannemers en adviseurs.

De vereniging zal de eventueel openstaande schuld waarvoor thans het in artikel 4 bedoelde recht van hypotheek is gevestigd aflossen, zodat dit hypotheekrecht doorgehaald kan worden.

De stichting draagt zorg voor het voor eigen rekening verwerven van fondsen voor het bekostigen van de roerende inrichting van De Ontmoeting.

Artikel 7 Statutenwijziging/Recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal

In het kader van de zekerheid onder meer ten aanzien van de functionaliteit en investeringen zal de vereniging na de vestiging van het voor deze verbouw door partijen gewenste beperkte recht (recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal) voor haar rekening haar statuten (doen) wijzigen waarbij in de statuten in ieder geval opgenomen moet worden dat het bestuur niet bevoegd is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden, te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerstelling voor een ander verbindt (Bijlage B). In de statuten moet de doelstelling zodanig geredigeerd worden dat uit de statuten voldoende blijkt dat het doel van de vereniging is de

Paraaf vereniging,	Paraaf gemeente,
--------------------	------------------

behartiging van het algemeen belang voor alle inwoners van de kern Eesveen door het versterken van het sociale en culturele leven en de daarbij behorende activiteiten in Eesveen.

Verder dient in de statuten opgenomen te worden dat het de vereniging niet toegestaan is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden, de doelstelling te wijzigen, de stichting te ontbinden, te splitsen of te laten fuseren, en de statuten t.a.v. de in dit artikel genoemde rechtshandelingen te wijzigen. Het bovenstaande dat in de statuten van de vereniging opgenomen dient te worden, moet ook opgenomen worden in de statuten van huurder.

De vereniging zal meewerken aan de levering van de (bloot) eigendom aan de gemeente voor €1,-- en de vestiging van een eeuwigdurende recht van erfpacht met een daarvan afhankelijk recht van opstal op de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie G, nummers 938 en 1139 voor een canon van € 1,--. Dit zal nader uitgewerkt worden in een separate akte (Bijlage C) waarbij partijen over de nadere voorwaarden waaronder de vestiging van de erfpacht zal plaatsvinden nog overeenstemming moeten krijgen. In het erfpachtrecht zal in ieder geval opgenomen worden dat bij ontbinding en vereffening de gemeente het recht van eerste koop heeft op het erfpachtrecht met afhankelijk recht van opstal met inachtneming van de bestemming van het vereffeningssaldo. Het erfpachtrecht zal dan aan de gemeente worden aangeboden voor € 1,-- (zegge: een euro). In het geval dat de vereniging het recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal wil vervreemden of bezwaren is de vereniging verplicht het recht van erfpacht als eerste aan de gemeente aan te bieden voor € 1,-- (zegge: een euro). Tevens zal het door de gemeente geïnvesteerde bedrag aan de gemeente terugbetaald worden ingeval de gebruiksfunctie van deze locatie als dorps huis conform de statuten van de vereniging wordt beëindigd. In het geval de gemeente de (bloot) eigendom wenst te vervreemden, dan zal de gemeente dit recht eerst aan de vereniging aanbieden voor € 1,-- k.k. Verder zal het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst in de akte worden opgenomen. Bovenstaande zal nader uitgewerkt worden in een separate akte (Bijlage B en C). De notariële kosten voor de vestiging van het erfpacht recht met afhankelijk recht van opstal en de statutenwijziging zijn voor rekening van de gemeente.

Artikel 8 Bestemming en gebruik/verbod op vervreemding e.d.

- a. Volgens Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014 is de bestemming “Maatschappelijk” met als dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2”.
- b. De vereniging is verplicht De Ontmoeting te gebruiken conform haar statuten met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.
- c. Het is de vereniging niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden:
 1. de exploitatie van (een deel van) De Ontmoeting aan derden over te dragen via verhuur of ingebruikgeving of onder welke benaming ook, waarbij de gemeente zich niet op onredelijke gronden van toestemming mag onthouden;
 2. na oplevering van de onderhavige (ver)bouw De Ontmoeting geheel of gedeeltelijk te (doen) verbouwen, te veranderen, en/of af te breken;
 3. het eigendoms- en erfpachtrecht met afhankelijk recht van opstal (deels) te vervreemden of met beperkte rechten te bezwaren, toe te delen of te splitsen in appartementsrechten;

Paraaf vereniging,	Paraaf gemeente,
--------------------	------------------

4. De Ontmoeting geheel of gedeeltelijk gedurende langer dan één jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken; 5. in, op of aan De Ontmoeting werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu -waaronder die van de bodem- wordt veroorzaakt.

Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de vereniging ontstaat- waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke (bodem)sanering- is voor rekening van de vereniging;

Het bepaalde in dit artikel zal vastgelegd worden in de akte waarin het recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal gevestigd en de (bloot) eigendom geleverd wordt.

Artikel 9 Projectgroep

Ten behoeve van het project hebben partijen een projectgroep gevormd, waarin in ieder geval leden (van het bestuur) van de vereniging en de gemeente deelnemen. De projectgroep komt regelmatig op door haarzelf nader te bepalen regelmaat in vergadering bijeen. De agendapunten en besluitvorming in de projectgroep worden in notulen vastgelegd en deze notulen worden door de projectgroepleden vastgesteld.

In de projectgroep worden in ieder geval de ontwerpproducten (programma van eisen, voorlopig en definitief ontwerp en bestekken) ter goedkeuring ingebracht en zullen partijen voor wat dit project betreft financiële verantwoording afleggen.

Artikel 10 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening ervan en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst hebben voldaan.
- b. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan (waaronder begrepen: ongeoorloofde staatssteun, het niet verkrijgen van de benodigde bijdragen, vergunningen, het niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt, treden de partijen in overleg en heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij(en) te verlangen dat de overeenkomst in gezamenlijk overleg aangepast wordt c.q. (deels) ontbonden wordt.
- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, heeft de meest gerede partij het recht de geschillenregeling ex artikel 12 in te roepen.
- d. In een ontbindingsovereenkomst zal dan geregeld worden op welke wijze de (financiële) afwikkeling tussen partijen zal geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.
- e. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige overeenkomst, door het enkele feit dat de vereniging zijn faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging zal de vereniging geen enkel recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd

Paraaf vereniging,	Paraaf gemeente,
--------------------	------------------

Artikel 11 Overdracht van rechten en verplichtingen

Het is de vereniging niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan het verlenen van haar toestemming voorwaarden te verbinden ter waarborging van haar belangen bij een juiste naleving van deze overeenkomst

Artikel 12 Geschillen en toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden onderworpen aan het oordeel van de Rechtbank te Zwolle.

Artikel 13 Communicatie

Partijen zullen in onderling overleg de communicatie naar derden verrichten.

Artikel 14 Slotbepaling en Bijlagen

- a. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- b. Partijen zullen zich er voor inspannen, dat de noodzakelijke medewerking van hogere organen voor de goedkeuring en realisering van het plan, zo spoedig mogelijk wordt verkregen.
- c. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming, indien door partijen geparafeerd. Indien de inhoud van de bijlagen en de inhoud van deze overeenkomst niet overeenstemmen, prevaleert de inhoud van deze overeenkomst boven de inhoud van de bijlagen van deze overeenkomst.
Zij worden daartoe door partijen als bij de overeenkomst behorend gewaarmerkt.

Bijlagen:

Bijlage A: Besteksdokumentlijst

Bijlage B: nieuwe Statuten van de vereniging en de huurder

Bijlage C: akte van vestiging recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal en levering van de (bloot)eigendom.

Aldus opgemaakt en getekend,

te Eesveen,

te Steenwijk, op

B. Haanstra,

J.H. Bats

M.T. Bennen-Karsten

H.G. de Velde