



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST GEMEENTE WAALRE EN LUMENS M.B.T. GEMEENSCHAPSHUIS HET KLOOSTER

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE WAALRE**, zetelende te (5582 LA) Waalre, aan de Laan van Diepenvoorde 32, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw J.H.M. van Dijk, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van d.d. 20 september 2016, hierna aangeduid als '*de gemeente*',

en
2. de stichting **STICHTING LUMENS**, statutair gevestigd te (5611 KW) Eindhoven, aan de Don Boscostraat 4, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17130412, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer J.M.M. van Nunen, hierna aangeduid als '*Lumens*'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a) de gemeente is eigenaar van de onroerende zaak, gelegen te (5581 BK) Waalre, aan de Hoogstraat 6 en 8, kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummer 5141, hierna aangeduid als '*het Klooster*';
- b) het Klooster is in gebruik als multifunctionele accommodatie. Een aantal sociaal culturele instellingen en verenigingen maakt thans gebruik van het Klooster;
- c) Lumens heeft aangegeven interesse te hebben om het Klooster te exploiteren;
- d) Lumens wenst het Klooster om die reden van de gemeente te huren via een daartoe opgerichte B.V. te weten '*Lumens Het Klooster Waalre B.V.*';
- e) Lumens wenst in het Klooster onder meer een restaurant en een bed & breakfast in combinatie met een leerwerkbedrijf op te zetten. Daarnaast wenst zij een podium voor allerlei culturele activiteiten (zoals dans, muziek etc.) te realiseren waar de huidige gebruikers en verenigingen, maar ook nieuwe gebruikers gebruik van kunnen maken. Lumens heeft haar plan uitgewerkt in het businessplan '*Het Klooster, natuurlijk bijzonder*' d.d. december 2015. Aan deze overeenkomst wordt als **Bijlage 1** een kopie van het businessplan gehecht;
- f) bij besluit van 22 maart 2016 (**Bijlage 2**) heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan het plan van Lumens en heeft de gemeenteraad de kaders geschetst waarbinnen het plan dient te worden uitgevoerd;
- g) partijen zijn overeengekomen dat Lumens het Klooster voor eigen rekening en risico zal exploiteren onder de in de overeenkomst vastgelegde voorwaarden;

- h) binnen het geldende planologische kader is de verwezenlijking van het plan van Lumens niet mogelijk;
- i) de gemeente is bereid zich in te spannen om een bestemmingsplan dat de verwezenlijking van het plan mogelijk maakt in procedure te brengen;
- j) partijen zijn tegen deze achtergrond met elkaar in overleg getreden en hebben overeenstemming bereikt;
- k) partijen wensen de bereikte overeenstemming vast te leggen in deze overeenkomst.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1 Doelstelling

Partijen beogen met het sluiten van deze overeenkomst de voorwaarden vast te leggen, waaronder Lumens het Klooster zal exploiteren en waaronder de gemeente bereid is haar medewerking aan die exploitatie te verlenen. Voorts wordt in deze overeenkomst nader vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente bereid is zich in te spannen om een bestemmingsplan dat verwezenlijking van het plan van Lumens mogelijk maakt, in procedure te brengen.

Artikel 2 Bijlagen en considerans

1. De bijlagen bij de overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de overeenkomst. Aan de overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
 - Businessplan 'Het Klooster, natuurlijk bijzonder', d.d. december 2015;
 - Raadsbesluit d.d. 22 maart 2016.
2. De considerans maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 3 Huidige overeenkomsten

1. Partijen zijn overeengekomen dat Lumens de overeenkomsten, die de gemeente als verhuurder heeft gesloten met Kinderstad Dondersteentjes B.V. en Stichting Waalres Erfgoed als huurders ex artikel 6:159 BW zal overnemen.
2. Lumens verplicht zich hierbij om uiterlijk 1 oktober 2016 een akte op te laten stellen waarbij de gemeente haar rechtsverhouding tot die partijen zal overdragen aan Lumens, deze akte te ondertekenen en deze akte vervolgens te laten ondertekenen door de gemeente en de in het eerste lid bedoelde huurders.
3. In goed overleg met de gemeente en de Stichting Maatschappelijk Beheer Waalre worden afspraken gemaakt met betrekking tot de overgang van de exploitatie van het Klooster van de Stichting Maatschappelijk Beheer Waalre naar Lumens. Deze afspraken hebben o.a. betrekking op:
 - Overname afspraken met bestaande vrijwilligers
 - Overname van de reserveringen van vergaderruimtes/zalen in het Klooster
 - Overname van de inventaris
4. Ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst is er nog onduidelijkheid over de gewenste BTW constructie in de huurovereenkomst. In de huurovereenkomst wordt uitgegaan van belaste huur. Indien op basis van het advies van de belastingadviseur er sprake dient te zijn van onbelaste huur, zullen partijen deze omissie in de huurovereenkomst herstellen middels een addendum.

Artikel 4 Gebruik en exploitatie

1. Lumens zal het Klooster voor eigen rekening en risico gaan exploiteren overeenkomstig het als Bijlage 1 aangehechte businessplan en met inachtneming van de in het raadsbesluit d.d. 22 maart 2016 geschetste kaders.
2. Lumens zal in het Klooster onder meer een restaurant en een bed & breakfast in combinatie met een leerwerkbedrijf opzetten. Daarnaast zal zij een podium voor voor allerlei culturele activiteiten (zoals dans, muziek etc.) realiseren, waarvan de huidige gebruikers en verenigingen, maar ook nieuwe gebruikers gebruik kunnen maken.
3. Alvorens het Klooster voor andere doelen te gebruiken vindt afstemming plaats met de gemeente. De gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
4. Lumens wordt geacht bij al haar activiteiten oog te hebben voor bescherming van monumentale/cultuurhistorische waarde van het Klooster.
5. Lumens wordt geacht bij de exploitatie van haar (met name haar horeca-) activiteiten oog te hebben voor beperking van overlast voor de omgeving ook met betrekking tot het gebruik van een terras of andere (buiten)activiteiten.

Artikel 5 Bestemmingsplan

1. De gemeente zal zich inspannen te bevorderen dat het bestemmingsplan 'Het Klooster' dat verwezenlijking van het plan van Lumens mogelijk maakt in procedure te brengen.
2. De gemeente zal zich voorts inspannen de daadwerkelijke verwezenlijking van het plan van Lumens, nadat het bestemmingsplan 'Het Klooster' in werking is getreden, te bevorderen. Zij zal zich inspannen om door Lumens ingediende aanvragen om omgevingsvergunningen, die voor de verwezenlijking van het plan nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, althans te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar wettelijke taak behoort.
3. De gemeente zal Lumens op de hoogte houden van de voortgang van de hiervoor bedoelde procedures.
4. Voor zover de gemeente op basis van de ingediende zienswijzen en/of een gerechtelijke procedure tot de conclusie komt dat het bestemmingsplan 'Het Klooster' gewijzigd moet worden vastgesteld, zal zij met Lumens in overleg treden. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over het (nieuw) vast te stellen bestemmingsplan kan ieder van partijen de samenwerkingsovereenkomst beëindigen.
5. De in dit artikel omschreven inspanningsverplichtingen van de gemeente laten de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiend uit de wet en andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de gemeente genoodzaakt is om te handelen (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de gemeente. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.

Artikel 6 Looptijd en (tussentijdse) beëindiging

1. De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de huurovereenkomst.
2. De overeenkomst kan, onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt, daarnaast (tussentijds) worden beëindigd:
 - a) in het geval van een faillissement of surseance van betaling van Lumens;
 - b) partijen beëindiging overeenkomen;
 - c) na verloop van de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn;
 - d) op het moment dat de huurovereenkomst tussen partijen eindigt;
 - e) indien het bestemmingsplan 'Het Klooster' niet uiterlijk op 1 januari 2019 onherroepelijk is.
3. Jaarlijks zal de samenwerking door partijen worden geëvalueerd. Partijen zullen na evaluatie met elkaar in overleg treden over het eventueel aanpassen van deze overeenkomst.

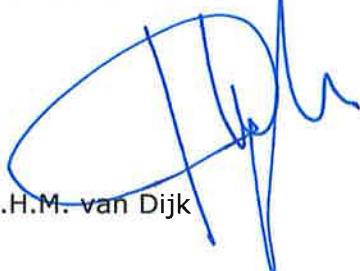
Artikel 7 Toepasselijk recht/geschillen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de rechter te 's-Hertogenbosch.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

d.d. 5 oktober 2016

Gemeente Waalre



J.H.M. van Dijk

Stichting Lumens



J.M.M. van Nunen

Bijlagen:

- 1 Businessplan 'Het Klooster, natuurlijk bijzonder', d.d. december 2015;
- 2 Raadsbesluit d.d. 22 maart 2016