

INTENTIE OVEREENKOMST

De overeenkomst komt pas tot stand na een collegebesluit en ondertekening door de burgemeester

Partijen:

1. De gemeente Berkelland, zetelend te Borculo, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester van de gemeente Berkelland de heer drs. J.H.A. van Oostrum, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van xxxxxxxxxxxx 2018, hierna te noemen "gemeente";

2. Nywerv B.V.

In aanmerking nemende dat:

de villa Smits, plaatselijk bekend Grotestraat 30 te Eibergen, de functie van gemeentehuis heeft verloren;

de gemeente een openbare uitnodiging heeft gedaan tot het doen van een onvoorwaardelijk bod tot verwerving van het eigendom van de villa Smits, met ondergrond en tuin te Eibergen, hierna te noemen: villa Smits. Een bod kon worden uitgebracht op basis van de aanbiedingsstukken (het bidboek). Het bidboek bevat o.a. de voorwaarden uit het Coalitieakkoord 2014 – 2018;

de rechtbank Zutphen, sector Civiel, d.d. 27 maart 2012 heeft besloten om de lasten uit het legaat van 1924 – inhoudende dat het park "De Maat" nimmer mag worden afgescheiden van het huisperceel alsmede dat de villa moet dienen als gemeentehuis/ambtswoning – op te heffen;

de villa Smits is aangewezen als monument op basis van de Monumentenwet 1988;

partijen zijn met elkaar in onderhandeling getreden met de bedoeling overeenstemming te bereiken omtrent de koop/verkoop van de villa Smits.

Gelet op:

het onvoorwaardelijke bod van 175.000 euro d.d. 4 april 2017 en het door gegadigde ingediende plan voor realisatie van het "Huis van de verbinding": centrum voor bewustzijnsontwikkeling, spiritualiteit en persoonlijke groei (incl. begroting van de uit te voeren werkzaamheden om het pand geschikt te maken voor het beoogde gebruik);

het gegeven dat de verplichting om het eigendom van de villa Smits over te dragen aan gegadigde eerst tot stand komt indien deze is vastgelegd in een door beide partijen getekende koop/koopovereenkomst. Voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst wordt de raad op grond van artikel 169, lid 4, Gemeentewet in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit betekent dat alle besprekingen en onderhandelingen zijn gevoerd onder voorbehoud van deze nog te verkrijgen instemming door de raad;

dat na instemming door de raad er voor partijen geen beletselen meer zijn om te komen tot een verkoop/koopovereenkomst ten aanzien van de villa Smits.

SPREKEN PARTIJEN DE VOLGENDE INTENTIE UIT:

1. Partijen hebben het voornemen om een overeenkomst te sluiten inzake verkoop/koop van de villa Smits tegen een verwervingsprijs van 175.000 euro. De villa Smits dient – conform het d.d. 4 april 2017 ingediende plan – te worden gebruikt ten behoeve van het in het plan omschreven “Huis van de verbinding”.
2. Na het sluiten van deze intentie-overeenkomst kan gegadigde het aanbod niet meer herroepen.
3. Voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst wordt de raad op grond van artikel 169, lid 4, Gemeentewet in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Na een definitief collegebesluit tot het aangaan van een koop/koopovereenkomst zullen partijen binnen één maand de koop/koopovereenkomst ondertekenen.
4. Ingeval er een verkoop tot stand komt wordt in de overeenkomst alsmede in de te passeren notariële akte in ieder geval de volgende voorwaarde opgenomen:
 - a) De villa Smits en de bijbehorende tuin kunnen niet zonder toestemming van de gemeente worden vervreemd of bezwaard.

Realiseringsovereenkomst

Voor zover de verkoop tot stand komt, zal de volgende realiseringsovereenkomst tussen partijen worden gesloten met de onderstaande inhoud.

Gegadigde – dan wel zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel - verplicht zich de villa Smits te gebruiken voor functies die onder punt 1 bovenstaand zijn omschreven en zal het gebruik aanvangen uiterlijk op: 1 januari 2020. Indien door omstandigheden – die niet te wijten zijn aan de gegadigde – het gebruik niet uiterlijk op 1 januari 2020 aanvangt dan treden partijen in overleg. Het is vervolgens aan de gemeente om eenzijdig al dan niet een ander moment te bepalen. Indien de gemeente voor een ander moment kiest dan geldt dat moment tevens voor de hieronder omschreven aanbiedingsplicht.

Teneinde het pand geschikt te maken voor het beoogde gebruik zal gegadigde binnen twee maanden na overdracht van de Villa Smits een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indienen. Indien de vereiste omgevingsvergunning niet binnen twee maanden na de overdracht van de Villa Smits wordt aangevraagd is de gegadigde een direct opeisbare boete verschuldigd van

€ 1.000,00 voor elke dag dat de aanvraag niet is ontvangen door het college, met een maximum van € 100.000,00.

Indien het omschreven gebruik niet uiterlijk op 1 januari 2020 is aangevangen dan is de gegadigde verplicht de villa Smits binnen één maand aan de gemeente aan te bieden tegen de aankoopwaarde. Indien er inmiddels een waardevermeerdering heeft plaatsgevonden door verbouw van het pand dan dient het pand aan de gemeente aangeboden te worden tegen marktwaarde. Een onafhankelijke deskundige bepaalt in dat geval de marktwaarde op het moment van teruglevering. Alle kosten die verband houden met deze overdracht en alle andere kosten gemaakt door de gemeente komen voor rekening van gegadigde. De gemeente beslist binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek of het aanbod wordt aanvaard of verworpen.

Namens de gemeente Berkelland
De burgemeester

Namens Nywerv B.V.

..... 2018

.....
Drs. J.H.A. van Oostrum

