



**Intentieovereenkomst Stichting dorpshuis in oprichting Schermerhorn
Versie d.d. 24-10-2024**

De ondergetekenden:

1. Gemeente Alkmaar, te deze op grond van de volmacht van de burgemeester van die gemeente van 1 februari 2023 vertegenwoordigd door het hoofd van de unit Vastgoed, Gronden en Duurzaamheid, drs. Ing. C.L.A. Cuppen, handelend ter uitvoering van het desbetreffende besluit van het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen 'de gemeente';

en

2. Jeugdvereniging De Ruiterstok, gevestigd aan het adres Oosteinde 6, 1636 XV te Schermerhorn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40634331, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders R. Stoop, S. Lover en E.W. Stoop, hierna te noemen 'de Ruiterstok';

en

3. Stichting Welzijn Schermer, gevestigd aan het adres Hornplein 8, 1636 XE te Schermerhorn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41240059, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders P.C. Laan, F.C. van Baasbank, J.A.B. van der Linde-Bakker, J.F. van Zon, M. van Berkel, hierna te noemen 'SWS';

en

4. Zang- en Operettevereniging "Nieuw Leven", gevestigd aan het adres Westeinde 58B, 1636 VG te Schermerhorn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40634090, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders W.R. Borsjes, I. Stoop-Edam, P.A.M. Noë-Klaver, hierna te noemen 'Nieuw Leven';

en

5. Dorpsraad Schermerhorn, gevestigd aan het adres Westeinde 103, 1636 VD te Schermerhorn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40636353 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders F.J. Schuurman, J. Koning, R.J. Huijser, hierna te noemen 'Dorpsraad';

en

6. Werkgroep Dorpshuis Schermerhorn, een bewonersinitiatief om inwoners van Schermerhorn zonder belang in de hoofdhuurdersconstructie te vertegenwoordigen, te dezen vertegenwoordigd door leden K. Klinkenberg, L. Munster, N. Roelofsen, hierna te noemen 'Werkgroep';

Ondergetekenden 1 t/m 6, hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen';

Ondergetekenden 2 t/m 6, hierna gezamenlijk te noemen: 'belanghebbenden';

Ondergetekenden 2 t/m 4, hierna gezamenlijk te noemen: 'de toekomstige gebruikers';

Paraaf gemeente
Paraaf Dorpshuis:

Paraaf SWS
Paraaf Werkgroep:

Paraaf Nieuw Leven
Paraaf de Ruiterstok:



In aanmerking nemende dat:

1. de gemeente eigenaar is van het gebouw aan het Oosteinde 6 te Schermerhorn;
2. de gemeente voornemens is dit verouderde gebouw te herontwikkelen tot een nieuw multifunctioneel centrum voor de inwoners van Schermerhorn, hierna te noemen 'het Dorpshuis';
3. de gemeente dat traject in 2022 is gestart;
4. naast de (minimaal) drie toekomstige belangrijke gebruikers van het Dorpshuis, zijnde de Ruiterstok, SWS en Nieuw Leven ook de belangengroepen Werkgroep en Dorpsraad betrokken zijn bij de planvorming om te komen tot een herontwikkeling;
5. in april 2024 een afvaardiging van partijen bijeen gekomen zijn om mee te denken over de herontwikkeling;
6. partijen gezamenlijk voornemens zijn te bevorderen dat er een stichting wordt opgericht, hierna te noemen 'de Stichting', voor het exploiteren en huren van het Dorpshuis;
7. de gemeente aan de 'stichting Dorpshuis in oprichting' vraagt de exploitatie van het dorps huis te organiseren, waardoor onder andere de Ruiterstok, SWS en Nieuw Leven in het Dorpshuis als huurder daar gebruik van kunnen maken, waarbij zij al dan niet direct of in de toekomst tegelijkertijd ook ruimte ziet om andere dorps verenigingen of partijen in het Dorpshuis onder te brengen;
8. de Stichting in overleg gaat met de gemeente om ook andere (semi overheidspartijen), waaronder Welzijn Wonenplus, MEEdeWeering, de gemeente te faciliteren;
9. de gemeente de mogelijkheden voor de huur/verhuur van het Dorpshuis aan de Stichting op basis van een ROZ-model huurovereenkomst gaat onderzoeken met als uitgangspunt dat de eigendom van het Dorpshuis bij de gemeente is en blijft;
10. de gemeente van de Stichting verlangt dat zij de sociale doelstellingen om van dit pand een huiskamer te maken in de statuten opneemt;
11. de gemeente en de Stichting zich gezamenlijk zullen inspannen om in de eerste helft van 2025 een begroting op hoofdlijnen gereed te hebben voor de exploitatie van het Dorpshuis, welke ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd. Feitelijk een plan voor het organiseren van het dorps huis zoals onder meer de verhuur, de activiteiten, wie, wat, waar en wanneer;
12. partijen deze intentieovereenkomst aangaan om voormelde intenties meer vorm te geven.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Intentie

- 1.1 De gemeente streeft ernaar een bouwplan te maken voor de bouw van het Dorpshuis. De verwachting is dat het Voorlopig Ontwerp (VO) in het najaar van 2024 wordt aangeboden aan gemeentebestuur, en het Definitief Ontwerp (DO) in het voorjaar van 2025 gereed is, waarbij het van belang is dat partijen nauw samenwerken.
- 1.2 Partijen spannen zich in om draagvlak te creëren onder de inwoners van Schermerhorn voor het realiseren van het Dorpshuis en om eventuele weerstand die er mogelijk onder de inwoners van Schermerhorn bestaat tegen het Dorpshuis zoveel mogelijk weg te nemen.
- 1.3 De gemeente beoogt daarbij in het proces zoveel mogelijk transparant te zijn naar de belanghebbenden, waarbij er in sommige gevallen wel sprake kan zijn van vertrouwelijke informatie of stukken die vallen onder de geheimhoudingsplicht.

Paraaf gemeente
Paraaf Dorpshuis:

Paraaf SWS
Paraaf Werkgroep:

Paraaf Nieuw Leven
Paraaf de Ruiterstok:



Artikel 2. Oprichting Stichting

De toekomstige gebruikers van het Dorpshuis (onder andere SWS, Nieuw Leven en de Ruitersok) zullen met de Werkgroep en Dorpsraad de Stichting oprichten. Voordat de Stichting wordt opgericht vindt er overleg plaats tussen partijen over de inhoud van de statuten (o.a. doelstelling Stichting, taken, over stemprocedures, zittingstermijnen, benoemingsprocedures van bestuursleden etcetera).

Artikel 3. Locatie

De locatie voor het Dorpshuis is het perceel Oosteinde 6 te Schermerhorn. Momenteel maken de Ruitersok en Nieuw Leven al gebruik van het aanwezige te slopen pand. Deze locatie is beoordeeld als meest toekomstbestendige locatie omdat:

- Het voldoet aan de functionele en ruimtelijke wensen;
- Het ruimte biedt voor de voornoemde verenigingen en organisaties;
- Het in het dorpshart van Schermerhorn ligt;
- Het vele mogelijkheden heeft voor verschillende activiteiten, zowel binnen als buiten;
- Het nieuw te bouwen gebouw qua investeringskosten, beheerskosten en toekomstbestendigheid passend kan zijn.

Artikel 4. Huur en verhuur

- 4.1 De gemeente verhuurt en de Stichting is beoogd huurder en onderverhuurder van het Dorpshuis en wordt verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en de dagelijkse exploitatie van het Dorpshuis. Onderdeel van de huurovereenkomst vormt een demarcatiebijlage waaruit blijkt voor welk onderhoud de gemeente (verhuurder) verantwoordelijk is en voor welk onderhoud de Stichting (huurder) verantwoordelijk is hierbij zijn de algemene bepalingen behorende bij de huurovereenkomst altijd het uitgangspunt.
- 4.2 De Stichting wordt huurder en zal onderverhuren aan de toekomstige gebruikers en aan andere (dienstverlenende) partijen. Op de 1^e verdieping komen enkele dienstverlenende partijen (semi overheid), waaronder de gemeente, WelzijnWonenPlus, MEE&deWeering, en mogelijk zorginstellingen. Over deze ruimten op de 1^e verdieping worden in de te sluiten huurovereenkomst afspraken gemaakt, waarbij wordt vastgelegd dat de dienstverlenende partijen hiervan gebruik kunnen maken.
- 4.3 Er wordt onderzocht op welke wijze de huurovereenkomst wordt aangegaan. Gedacht wordt op basis van het ROZ-model. Daarbij verwijst de gemeente naar de voor haar te doen gebruikelijke voorwaarden voor dit soort instellingen (buurthuis).

Artikel 5. Het dorpshuis wordt van, voor en door de inwoners van Schermerhorn

Het Dorpshuis wordt een plek voor de inwoners van Schermerhorn en zal door de Stichting worden gehuurd en geëxploiteerd. Dat betekent dat de Stichting verantwoordelijk wordt voor het dagelijks beheer en de verhuur aan alle toekomstige gebruikers van het Dorpshuis. Het wordt een uitnodigende plek die in het dorpshart van Schermerhorn ligt met een uitstraling die daarbij past. Een plek waar jong en oud elkaar ontmoeten en met een uiteenlopende programmering die aansluit bij de wensen en behoeften van de inwoners van Schermerhorn.

Artikel 6. Exploitatie

- 6.1 Informatie over de toekomstbestendigheid van het Dorpshuis wordt vastgelegd in een nog door de Stichting op te stellen beleidsplan.
- Partijen maken afspraken over het te ontwikkelen beleidsplan, waarbij de gemeente de belanghebbenden en (na oprichting) de Stichting zal faciliteren en (laten) ondersteunen. Het te ontwikkelen beleidsplan dient ten tijde van het gereedkomen van het Definitief Ontwerp in concept gereed te zijn. Het beleidsplan bevat in ieder



geval de uitgangspunten en de vorm van de organisatie, het beheer, de exploitatie, de wijze van tarifiering van de huren en servicekosten en de wijze van inzet van vrijwilligers.

Het beleidsplan wordt voor de vaststelling van het bestuur van de Stichting ter instemming aan de gemeente voorgelegd. De Stichting communiceert het beleidsplan aan de toekomstige gebruikers van het dorpshuis.

- 6.2 Onderdeel van het beleidsplan is een exploitatieplan waarin is opgenomen wat de bezettingsgraad wordt van de diverse ruimtes. Waarbij wordt aangegeven of het gaat om incidenteel, dan wel structureel gebruik. Op die manier kan de exploitatie van het Dorpshuis geoptimaliseerd worden. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt welke huurprijs aan de diverse gebruikers wordt gevraagd.
- 6.3 Het exploiteren van het Dorpshuis kan niet zonder vrijwilligers. De Stichting spant zich in om gebruikers van het Dorpshuis vrijwilligerswerk te laten verrichten. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende taken:
- Programmabeheer, waaronder agendabeheer en organiseren van activiteiten;
 - Barbeheer, waaronder gastheerschap en sociale hygiëne;
 - Schoonmaak, waaronder veegschoon achterlaten, toiletten poetsen en ramen wassen;
 - Sleutelbeheer, waaronder het opstellen van een sleutelplan en openen en sluiten van het Dorpshuis;
 - Technisch beheer, waaronder klein onderhoud, ICT en brandveiligheid (op orde houden; dit is in de algemene bepalingen van de huurovereenkomst nader uitgewerkt);
 - Inkoopbeheer, waaronder contracten met leveranciers en inkoop voor de bar;
 - Financieel beheer.
- 6.4 De Stichting is verantwoordelijk voor het vaststellen van de huurtarieven en eventuele servicekosten welke in overeenstemming moeten zijn met tarieven die gangbaar zijn voor vergelijkbare maatschappelijke ruimten.
- Ten aanzien van elektra wordt afgesproken dat er diverse tussenmeters worden geplaatst (naast de hoofdmeter) om zo per gebruiker het verbruik goed in beeld te krijgen. Vooraf zal onderzocht worden of het Dorpshuis geheel zelfvoorzienend kan zijn in energiebeheer (door middel van zonnepanelen, energieopslag, grondwarmte en dergelijke) zodat de verrekening eenvoudiger in het verhuurtarief kan worden opgenomen.

Artikel 7. Subsidies

De Stichting kan jaarlijks -na het aangaan van de huurovereenkomst- bij de gemeente subsidie aanvragen voor de activiteiten en de huur, op basis van de begroting wordt ingegaan op alle inkomsten en uitgaven van de Stichting, zoals: huisvesting, personeel, organisatie, activiteiten en horeca en verhuur.

Artikel 8. Duur en beëindiging overeenkomst

- 8.1 Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door partijen.
- 8.2 Deze overeenkomst eindigt op het moment waarop tussen de gemeente en de Stichting een huurovereenkomst wordt gesloten voor de huur/verhuur van het Dorpshuis.
- 8.3 Deze overeenkomst eindigt indien partijen gezamenlijk besluiten de overeenkomst te beëindigen.



- 8.4 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege indien uiterlijk op 31 december 2027 geen huurovereenkomst voor het Dorpshuis is gesloten tussen de gemeente en de Stichting.

Artikel 9. Wijziging overeenkomst

Wijzigingen van deze overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming en ondertekening van partijen.

Artikel 10. Geschillen

Partijen verplichten zich om geschillen omtrent de uitleg van deze overeenkomst, dan wel de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in der minne te beslechten.

Mocht een geschil niet in der minne beslecht kunnen worden, dan kan het geschil aanhangig gemaakt worden bij de bevoegde rechter te Noord-Holland Noord.

Artikel 11. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Bij de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst behouden de gemeente en haar bestuursorganen volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Van de zijde van de gemeente zal er geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming of aansprakelijkheid in welke vorm dan ook indien het Dorpshuis niet gerealiseerd wordt of verhuur van het Dorpshuis aan de Stichting niet mogelijk blijkt te zijn, bijvoorbeeld in kader van het Didam arrest.

Artikel 12. Didam arrest

De Gemeente zal te zijner tijd voorafgaand aan het sluiten van een eventuele huurovereenkomst met de Stichting, voor de verhuur van het Dorpshuis aan de Stichting, gelet op het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam arrest), de voorgenomen verhuur publiceren.

Artikel 13. Verantwoordelijkheden en bevoegdheden van belanghebbenden

De samenstelling van de Werkgroep, Dorpsraad en de samenstelling van besturen van de andere ondergetekenden wijzigen in de loop der tijd. Als een ondertekenaar zijn rol of functie neerlegt, zal er geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming of aansprakelijkheid van hem of haar in welke vorm dan ook indien het Dorpshuis niet gerealiseerd wordt of anderszins belemmeringen ontstaan.

Artikel 14. Informatievoorziening

Zoals in de overwegingen opgenomen, zal de gemeente aan belanghebbenden en de Stichting in oprichting geanonimiseerde statuten en beleidsplannen beschikbaar stellen, zodat deze gebruikt kunnen worden voor de ontwikkeling van de statuten en het beleidsplan van het Dorpshuis.

Artikel 15. Slotbepalingen

- 13.1 Op deze overeenkomst en alle overeenkomsten die hieruit voortvloeien is Nederlands recht van toepassing
- 13.2 De kopjes boven de artikelen van deze overeenkomst hebben geen zelfstandige betekenis.
- 13.3 Partijen zullen vertrouwelijk omgaan met informatie die hen in het kader van deze overeenkomst ter ore komt, met uitzondering van alle informatie waarvan uit een algemeen toegankelijke bron kennis kan worden genomen.

Aldus in zesvoud opgemaakt en ondertekend,

Paraaf gemeente
Paraaf Dorpshuis:

Paraaf SWS
Paraaf Werkgroep:

Paraaf Nieuw Leven
Paraaf de Ruiterskok:



te Alkmaar, d.d.....

te Schermerhorn, d.d.....

Gemeente Alkmaar,

Jeugdvereniging de Ruiterstok

Drs. Ing. C.L.A. Cuppen
Unitmanager Vastgoed en Gronden

R. Stoop

S. Lover

E.W. Stoop

Stichting Welzijn Schermer

P.C. Laan

F.C. van Baasbank

J.A.B. van der Linde-Bakker

J.F. van Zon

M. van Berkel

'Nieuw Leven'

W.R. Borsjes

I. Stoop-Edam

P.A.M. Noë-Klaver



Dorpsraad Schermerhorn

G.F. Schuurman

J. Koning

R.J. Huijser

Werkgroep Dorpsraad Schermerhorn

K. Klinkenberg

L. Munster

N. Roelofsen

Bijlage 1: Voorlopig Ontwerp dorpshuis Schermerhorn, Oosteinde 6 te Schermerhorn