



Intentieovereenkomst Stichting dorps huis i.o. Stompetoren Versie d.d. 10 september 2024

De ondergetekenden:

Gemeente Alkmaar, te dezen 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 besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d., hierna te noemen 'de Gemeente';

en

Vereniging Dorps huis de Hoeksteen, statutair gevestigd te Stompetoren, gevestigd aan het adres Vangstraat 2A, 1841 GN Stomptoren, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 84852453, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door D.G. de Vries, voorzitter en P. Wenning, penningmeester hierna te noemen "de Vereniging".

Hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen':

In aanmerking nemende dat:

- de Gemeente eigenaar is van het gebouw aan de Vangstraat 2A te Stompetoren;
- de Gemeente voornemens is het verouderde gebouw te renoveren tot een nieuw multifunctioneel centrum c.q. dorps huis voor de burgers van Stompetoren hierna te noemen 'het Dorps huis';
- de Gemeente dat traject in 2022 is gestart. Naast 't Honk, de biljartvereniging, en de dorpsraad er ook diverse andere partijen zijn die gebruik maken van het dorps huis. De Vereniging de verhuur van het dorps huis de afgelopen jaren op zich heeft genomen.
- in april 2024 leden van het dagelijks bestuur van de Vereniging met de gemeente bijeengekomen zijn om mee te denken over de oprichting van een stichting dorps huis hierna te noemen 'de Stichting';
- het bestuur van de Vereniging is de toekomstige verhuurder van het dorps huis, en wordt gezien als (rechts)voorganger van de Stichting;
- de Gemeente de mogelijkheden gaat onderzoeken voor de uiteindelijke huur/verhuur van het Dorps huis aan de Stichting op basis van een ROZ-model, met als uitgangspunt dat de eigendom van het dorps huis bij de Gemeente blijft;
- de Gemeente aangeeft dat de Vereniging voor het beheer een 'Stichting Beheer' zou kunnen oprichten, om subsidie aan te vragen om de huur te kunnen betalen aan de gemeente;
- de Gemeente van de Stichting verlangt dat zij zorgdraagt voor een passende verhuur aan de betrokken verenigingen en zorgt voor cohesie binnen het dorps huis: om te komen tot een huiskamer voor het dorp. Activiteiten in het gebouw moeten bijdrage aan de maatschappelijke doelstellingen/sociale cohesie en het welzijn van de inwoners van Stompetoren;
- het doel van Partijen is om begin 2025 een exploitatieplan gereed te hebben voor de exploitatie van het Dorps huis en dat ter besluitvorming aan het college voor te leggen;
- Partijen deze intentieovereenkomst aangaan om voormelde intenties meer vorm te geven.

Paraaf Vereniging:

Paraaf gemeente:

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Intentie

1.1 De Gemeente streeft ernaar een bouwplan te maken voor de renovatie en de exploitatie, de invulling van het gebouw als ook de uiteindelijke exploitatie van het Dorpshuis. De verwachting is dat het Definitief Ontwerp (DO) van het gebouw in het najaar 2024 wordt aangeboden aan het gemeentebestuur, zodat vervolgens de voorbereidingen voor de daadwerkelijk renovatie kunnen worden opgepakt. De renovatie zou dan mogelijk in de zomer van 2025 kunnen plaatsvinden, waarbij het van belang is dat Partijen nauw samenwerken.

1.2. Partijen spannen zich in om draagvlak te creëren onder de inwoners van Stompvoren voor de renovatie van het Dorpshuis en om eventuele weerstand die er mogelijk onder de inwoners van Stompvoren bestaat tegen het Dorpshuis zoveel mogelijk weg te nemen.

1.3. De Gemeente beoogt daarbij transparant te zijn tegenover de Vereniging/Stichting in het proces, waarbij het zo is dat er sprake kan zijn van vertrouwelijke informatie of stukken die vallen onder de geheimhoudingsplicht.

Artikel 2: Oprichting Stichting

De Vereniging richt de Stichting op. 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 et cetera).

Artikel 3: Locatie

De locatie voor het Dorpshuis ligt aan de Vangstraat 2a in Stompvoren. 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 centraal in Stompvoren ligt;
- Het vele mogelijkheden heeft voor verschillende activiteiten, zowel binnen als buiten;
- Het gebouw qua investeringskosten 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 demarcatie-bijlage 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.

4.3 De huurovereenkomst wordt aangegaan 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 voor en door de inwoners van Stompvoren

Het Dorpshuis wordt een plek voor de inwoners van Stompvoren en zal door de Gemeente aan de Stichting wordt verhuurd. Dat betekent dat de nog op te richten Stichting verantwoordelijk wordt voor het dagelijks beheer en de verhuur aan de diverse gebruikers. Het wordt een uitnodigende plek die centraal in Stompvoren 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 Stompvoren.

Artikel 6. Exploitatie

6.1 Informatie over de toekomstbestendigheid van het Dorpshuis wordt vastgelegd in een

nog door de Stichting op te stellen beleidsplan. Hierin komt informatie te staan over onder andere de uitgangspunten voor de organisatie, het beheer en de exploitatie van de accommodatie en hoe partijen er samen voor zorgen dat er een toekomstbestendig Dorpshuis komt. De Gemeente kan de Stichting faciliteren bij het opstellen van het beleidsplan. Het streven is om het beleidsplan in het voorjaar van 2025 gereed te hebben. De Stichting draagt er zorg voor dat de toekomstige gebruikers van het Dorpshuis kunnen instemmen met het beleidsplan.

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. Bij het vaststellen van de huurtarieven door de Stichting dient rekening gehouden te worden met:

- Tarieven voor structurele en incidentele huurders;
- Dal- en piektarieven en in maatschappelijke en commerciële tarieven;
- Afspraken over indexerende;
- Servicekosten;
- Werken met arrangementen.

Ten aanzien van elektra wordt afgesproken dat vooraf zal worden onderzocht 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 dan wel mogelijk meerjaarlijks -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: huur, nutsvoorzieningen, onderhoud, verzekering, belastingen, brandveiligheid;
- Personeel: beheer, administratie, schoonmaak, vrijwilligersvergoedingen;
- Organisatie: kantoor/ administratie, apparatuur, publiciteit, automatisering, bankkosten;
- Activiteiten: uitgesplitst naar organisatie. Plus de eigen bijdragen, zoals bijvoorbeeld gebruikelijk bij sociaal eetcafé, klaverjas, bingo, darts, handwerk- en knutselclubs;
- Horeca en verhuur: Bar inkoop en opbrengst, verhuuropbrengst.

Artikel 8. intenties verenigingen

Om een toekomstbestendig Dorpshuis te realiseren, zijn de intenties van de verenigingen nodig om gebruik te gaan maken van het Dorpshuis en daar te zijner tijd ook huur aan de Stichting voor te betalen (zie bijlage 2).

Artikel 9. Ingangsdatum, duur en beëindiging overeenkomst

- 9.1. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door partijen.
- 9.2. Deze overeenkomst eindigt op het moment waarop tussen de Gemeente en de Stichting een huurovereenkomst wordt gesloten voor de huur/verhuur van het Dorpshuis.
- 9.3. Deze overeenkomst eindigt indien Partijen gezamenlijk besluiten de overeenkomst te beëindigen.
- 9.4. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege indien uiterlijk op 31 december 2026 geen huurovereenkomst voor het Dorpshuis is gesloten tussen de Gemeente en de Stichting.

Artikel 10. wijzigen overeenkomst

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

Artikel 11. 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 12. 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 gerenoveerd wordt of verhuur van het Dorpshuis aan de Stichting niet mogelijk blijkt te zijn bijvoorbeeld in kader van het Didam arrest.

Artikel 13. 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 14. Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst en alle overeenkomsten die hieruit voortvloeien is Nederlands recht van toepassing
2. De kopjes boven de artikelen van deze overeenkomst hebben geen zelfstandige betekenis.
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 tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Alkmaar, d.d.....

Stompetoren, d.d.....

Gemeente Alkmaar,

Vereniging de Hoeksteen

drs. ing. C.L.A. Cuppen

D. de Vries, voorzitter

P. Wenning, penningmeester



Bijlagen:

Bijlage 1: ROZ-model huurovereenkomst.

Bijlage 2: voorbeeld intentieverklaring.

Bijlage 3: Voorlopig Ontwerp renovatie dorps huis de Hoeksteen (Vangstraat 2A te Stompvoren)