

Intentieovereenkomst huur/verhuur sportschoolruimte

De ondergetekenden:

- 1 De gemeente Hellevoetsluis, ten deze op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer H. van Lith en handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2017 (adviesnummer 20170545) hierna te noemen “de Gemeente”;
- 2 de heer Ronald Albertus Mattheus Evers en mevrouw Sharon Natascha Evers-Verbeek, wonende aan de Veenakker 2, (2632 AJ) Nootdorp, ten deze handelend als vennoten van de vennootschap onder firma Evers Health Factory, gevestigd aan de Sportlaan 2a, (3223 EV) Hellevoetsluis, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 58128794, hierna te noemen “The Health Factory”;

Hierna gezamenlijk aan te duiden als “partijen”;

Overwegende dat:

- de Gemeente de intentie heeft om op basis van een design and build opdracht een nieuw sportcentrum te (laten) realiseren op de percelen bij partijen bekend als het terrein “Vermaat”, gelegen aan de Amnesty Internationallaan in Hellevoetsluis, ter vervanging van het bestaande sportcentrum “De Eendraght” aan de Sportlaan 2 in Hellevoetsluis;
- de gemeente in vergevorderde onderhandeling is met de eigenaar van het terrein “Vermaat” over de aankoop ervan;
- het nieuwe sportcentrum bij voorkeur bestaat uit een sporthal, zwembad(en) en een sportschool;
- de exploitatie van het nieuwe sportcentrum door de Gemeente zal worden aanbesteed aan een derde partij;
- The Health Factory thans in De Eendraght een ruimte huurt van Sportfondsen Hellevoetsluis B.V. ten behoeve van de door haar geëxploiteerde sportschool;
- gelet op het vorenstaande The Health Factory haar sportschool zou willen hervestigen in het nieuwe te realiseren sportcentrum en de Gemeente bereid is om hierover afspraken te maken op voorwaarde, dat de huurovereenkomst met betrekking tot de ruimte in De Eendraght wordt beëindigd zonder dat The Health Factory aanspraak maakt op enige vergoeding terzake;
- de Gemeente bereid is bij de aanbesteding van de exploitatie te bedingen dat de nieuwe exploitant en The Health Factory een huurovereenkomst voor de sportschool in het nieuwe sportcentrum aan zullen gaan;
- The Health Factory naast de sportschool tevens de planologische mogelijkheid wenst om in de betreffende bedrijfsruimte een praktijk van een fysiotherapeut te vestigen;
- de Gemeente de intentie heeft om De Eendraght te sluiten op het moment dat het nieuwe sportcentrum in gebruik is genomen, zodat de overgang zo goed mogelijk verloopt en gebruikers daar zo min mogelijk overlast van zullen ervaren;
- partijen overeenstemming hebben bereikt over de randvoorwaarden waaronder een huurovereenkomst met betrekking tot het nieuwe sportcentrum kan worden aangegaan en deze randvoorwaarden schriftelijk vast wensen te leggen in onderhavige intentieovereenkomst;

zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Overwegingen

1. De overwegingen maken deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 2

Project

1. Het project omvat de door en voor rekening van de Gemeente tot stand te brengen nieuwbouw van een nieuw sportcentrum op het terrein "Vermaat" aan de Amnesty Internationallaan in Hellevoetsluis (verder: het nieuwe sportcentrum), waarbij de onderdelen zwembad, sporthal en sportschool fysiek en functioneel integraal onderdeel vormen van het nieuwe sportcentrum.
2. De bouw zal worden aanbesteed door de Gemeente op basis van een design and build opdracht en een Programma van Eisen Nieuwbouw Sportcentrum d.d. 25 augustus 2017, dat als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht. Het Programma van Eisen voor de bouw van de sportschool dat door beide partijen is goedgekeurd, is hierin opgenomen als bijlage.
3. De exploitatie van het nieuwe sportcentrum zal door de Gemeente worden aanbesteed aan een derde partij, die te zijner tijd een huurovereenkomst zal aangaan met The Health Factory.
3. Het project wordt gerealiseerd binnen de financiële en ruimtelijke kaders die door de gemeenteraad van Hellevoetsluis vastgesteld zijn op 24 mei 2017 (adviesnummer 20170217).

Artikel 3

Huurovereenkomst sportschool

1. De Gemeente verbindt zich om ten behoeve van The Health Factory bij de aanbesteding van de exploitatie van het nieuwe sportcentrum te bedingen dat de exploitant een huurovereenkomst met The Health Factory aangaat met de navolgende uitgangspunten:
 - het huurobject betreft de ruimte voor de sportschool overeenkomstig het Programma van Eisen voor de bouw van de sportschool (onderdeel van bijlage 1) met een oppervlakte van circa 800 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) met een afwerkingsniveau zoals beschreven in het Programma van Eisen.
 - een huurprijs van € 100,- per m² bvo, exclusief BTW, prijspeil 1 januari 2017. De huurprijs wordt per maand vooruit betaald. De energie- en servicekosten worden door de exploitant separaat aan The Health Factory in rekening gebracht.
 - De huurtermijn belooft twee aansluitende perioden van vijf jaar, ofwel tien jaar in totaal.
 - een huurovereenkomst gebaseerd op het model huurcontract met Algemene Bepalingen huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW van de Raad van Onroerende Zaken.
2. De hiervoor in lid 1 bedoelde verplichting van de Gemeente geldt uitsluitend indien tussen The Health Factory en Sportfondsen Hellevoetsluis B.V. tenminste twee maanden vóór de datum van oplevering van de sportschoolruimte in het nieuwe sportcentrum overeenstemming is bereikt omtrent een minnelijke beëindiging van de bestaande huurovereenkomst met betrekking tot de sportschool in De Eendracht zonder dat door The Health Factory aanspraak wordt gemaakt op enigerlei tegenprestatie of vergoeding. Bij gebreke hiervan zullen noch de Gemeente noch de exploitant gehouden zijn een huurovereenkomst als omschreven in lid 1 aan te bieden of aan te gaan en zijn zij vrij met derden een overeenkomst aan te gaan.
3. Gelet op de door de Gemeente te verrichten investeringen in de sportschoolruimte verbindt The Health Factory zich tot medewerking aan de tijdige beëindiging van de bestaande huurovereenkomst met betrekking tot de sportschool in De Eendracht en tot het aansluitend aangaan van een huurovereenkomst als omschreven in lid 1 van dit artikel.

Artikel 3

Kosten , waarborgsom en bankgarantie

1. The Health Factory verstrekt aan de gemeente naar keuze een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 2 maanden bruto huur (incl. BTW), zulks binnen twee weken na ondertekening van deze intentieovereenkomst. Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor de tijdige en juiste nakoming van de verplichtingen van The Health Factory uit hoofde van deze overeenkomst. De waarborgsom of bankgarantie wordt terug gegeven aan respectievelijk vervalt nadat een huurovereenkomst tussen de exploitant en The Health Factory tot stand is gekomen.

Artikel 4

Looptijd

1. Deze intentieovereenkomst gaat in bij ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen en eindigt bij de totstandkoming van een huurovereenkomst tussen de exploitant en The Health Factory.

Artikel 5

Fasering en prestatie

1. De Gemeente streeft ontwikkeling en realisatie van het nieuwe sportcentrum volgens een planning waarbij oplevering plaatsvindt uiterlijk 31 augustus 2020. Partijen realiseren zich echter, dat sprake is van diverse onzekerheden en risico's, onder meer ten aanzien van de verwerving van het terrein

Vermaat, het doorlopen van de benodigde planologische en vergunningprocedures en de daadwerkelijke bouw van het nieuwe sportcentrum. Gelet daarop kan de planning dienovereenkomstig worden aangepast. Omdat De Eendraght pas zal worden gesloopt na oplevering van het nieuwe sportcentrum en de exploitatie door The Health Factory dus kan worden voortgezet, achten partijen dat aanvaardbaar.

Artikel 6

Planning en overleg

1. De gemeente Hellevoetsluis stelt een projectleider aan die zorg draagt voor een goed verloop van het proces met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe sportcentrum.

Artikel 7

Tussentijdse wijzigingen en planologische procedure

1. Mede gelet op de diverse onzekerheden en risico's van het project, onder meer ten aanzien van de verwerving van het terrein Vermaat, het doorlopen van de benodigde planologische en vergunningprocedures en de daadwerkelijke bouw van het nieuwe sportcentrum, is het mogelijk dat de Gemeente wijzigingen in het plan voor het nieuwe sportcentrum doorvoert die van invloed zijn op de voortgang van het proces en de ontwikkeling van de sportschool. Deze zullen in voorkomend geval door de projectleider met The Health Factory worden besproken.
2. Teneinde de realisering van het nieuwe sportcentrum mogelijk te maken, zal een planologische en een vergunningprocedure moeten worden gevoerd. De Gemeente zal zich inspannen die procedures voortvarend te doorlopen, echter wel met inachtneming van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de betreffende bestuursorganen, te weten het college van burgemeester en wethouders en de raad van Hellevoetsluis. Partijen realiseren zich dat als gevolg van (gewijzigde) wet- en regelgeving, inspraakreacties, zienswijzen en gerechtelijke uitspraken dan wel uitspraken van hogere overheidsorganen het bouwplan mogelijk niet, gedeeltelijk, of anders gerealiseerd kan worden. Partijen zullen in dat geval overleg met elkaar hebben. De Gemeente is voor de gevolgen van de bestuursrechtelijke besluitvorming en procedures niet aansprakelijk en is niet gehouden tot enige compensatie terzake aan The Health Factory.
3. Gelet op de wens van The Health Factory om in de door haar te huren ruimte ook een fysiotherapeut praktijk te laten uitoefenen, is de Gemeente bereid om dit in de hiervoor genoemde planologische procedure te betrekken teneinde dit (planologisch) mogelijk te maken. Het bepaalde in lid 2 is hierop van dienovereenkomstige toepassing.

Artikel 8

Opzegging en tussentijdse beëindiging

1. Deze overeenkomst kan door de Gemeente op de volgende gronden tussentijds worden opgezegd en beëindigd zonder dat The Health Factory daaraan enige aanspraak op vergoeding, hoe ook gemaand, kan ontlenen:
 - a. in geval van (een aanvraag tot) faillissement of surséance van betaling van The Health Factory;
 - b. in geval van fusie of overname van de The Health Factory of anderszins wijziging van de zeggenschap in de onderneming;
 - c. in het geval van ontbinding, liquidatie of feitelijke liquidatie van The Health Factory alsmede indien The Health Factory haar onderneming heeft beëindigd of blijkt heeft gegeven van haar voornemen haar onderneming te beëindigen;
 - d. indien de Gemeente besluit af te zien van realisering van het nieuwe sportcentrum.

Artikel 9

Verzuim

1. Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting dient de wederpartij haar schriftelijk in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van 8 werkdagen worden gesteld waarbinnen de nalatige partij haar gebrek alsnog kan herstellen zonder dat zij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is zij in verzuim jegens de wederpartij.
2. Indien een nalatige partij in verzuim is, is deze partij gehouden aan de wederpartij haar schade ten gevolge van niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan haar kan worden toegerekend. De nalatige partij is tevens verplicht haar verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en haar verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven, zulks onverlet de overige rechten van de wederpartij uit hoofde van de wet.

Artikel 10

Toepasselijk recht en geschillen

1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen uit hoofde van deze overeenkomst zullen, tenzij gelet op de aard van het geschil op

grond van de wet een andere rechter bevoegd is, ten overstaan van de bevoegde civiele rechter te Rotterdam worden beslecht.

Artikel 11

Totstandkoming

1.1 Deze overeenkomst komt tot stand nadat:

- The Health Factory de onderhavige overeenkomst heeft ondertekend;
- het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellevoetsluis heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst;
- de vertegenwoordigingsbevoegde persoon namens de gemeente deze overeenkomst op grond van het genomen collegebesluit heeft ondertekend.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Gemeente Hellevoetsluis (H. van Lith),

..... Hellevoetsluis, 3 november 2017

Stichting FeelGoodClub The Health Factory (namens deze R. Evers),

..... Hellevoetsluis, 3 november 2017

Bijlagen:

1. Programma van eisen Nieuwbouw Sportcentrum d.d. 25 augustus 2017