



Gemeente Mook en Middelaar

OVEREENKOMST

Ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Mook en Middelaar, gevestigd te Raadhuisplein 6, 6585 AP te Mook, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. drs. W. Gradisen, burgemeester van de gemeente Mook en Middelaar, optredend namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Mook en Middelaar krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, handelende in de gemelde kwaliteit ter uitvoering van een besluit van burgemeester en wethouders d.d. ...december 2016 met besluitnummer MM1600 . . . , hierna te noemen "*de gemeente*",

en

[Redacted signature] hierna te noemen:
"*initiatiefnemer*"

De gemeente en initiatiefnemer, hierna gezamenlijk ook te noemen: 'partijen'.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen als volgt

Artikel 1 Verklaring, gebruik en recht van eerste koop

1. In de brief van 20 augustus 2016 en de daarbij behorende verklaring (bijlage 1) heeft initiatiefnemer duidelijk aangegeven wat haar bedoeling is met het aankopen van het pand Groesbeekseweg 3 en met het overnemen van Centrum Mook B.V.
2. Initiatiefnemer naar aanleiding van de bespreking tussen partijen op 15 december 2016 het volgende met de gemeente wil overeenkomen:
 - a. De Mookse verenigingen en maatschappelijke organisaties kunnen ook na de overname gebruik blijven maken van de accommodatie Groesbeekseweg 3;
 - b. De huidige huurtarieven worden gehandhaafd en mogen wel geïndexeerd worden volgens het CBS;
 - c. Indien mocht blijken dat binnen 10 jaar na datum overdracht de exploitatie van het pand Groesbeekseweg 3 niet haalbaar is, wordt het pand teruggegeven aan SCM zoals omschreven in de overeenkomst tussen SCM en initiatiefnemer;
 - d. Indien initiatiefnemer na het beëindigen van de overeenkomst met SCM, of na een periode van meer dan 10 jaar, besluit om het pand Groesbeekseweg 3 te verkopen dan heeft de gemeente Mook en Middelaar het recht van eerste koop. In dit geval benoemen beide partijen een eigen taxateur om de dan de geldende waarde te bepalen. Bij verschil van inzicht zal een derde taxateur benoemd worden die als scheidsrechter zal optreden en zijn eindoordeel wordt door de verkoper en de koper geaccepteerd.

Paraaf gemeente:

paraaf initiatiefnemer:

Pagina 1 van 4

Artikel 2 Intentie aankoop grond

1. Initiatiefnemer wil graag een stuk grond van de gemeente overnemen op de hoek van de Gelrestraat en de Graaf Gerardstraat. Op deze grond wil initiatiefnemer nieuwbouw realiseren. Initiatiefnemer wil graag een symbolisch bedrag betalen voor deze grond.
2. Het voorstel van initiatiefnemer zal worden beoordeeld aan de hand van het gemeentelijk grondbeleid. Indien dit niet passend is, spreekt het college van burgemeester en wethouders de intentie uit dat zij de gemeenteraad wil vragen om in te stemmen met de verkoop van de grond voor een symbolisch bedrag onder de voorwaarde dat:
 - a. Er geen sprake is van verboden staatssteun;
 - b. Er een koppeling wordt gemaakt ten aanzien van het maatschappelijk gebruik van het gemeenschapshuis en de nieuw te realiseren zaal op de hoek van de Gelrestraat en de Graaf Gerardstraat.
3. Er vindt voor de grond een afrekening plaats zodat voor het perceel een marktconforme waarde is betaald indien initiatiefnemer zich niet houdt aan de afspraken ten aanzien van:
 - a. het gebruik van het gemeenschapshuis door verenigingen en stichtingen;
 - b. de gymactiviteit van de basisschool in Mook indien de basisschool gebruik wenst te maken van het onroerend goed van Groesbeeskeweg 3 (er mag geen sprake zijn van onvrijwillige beëindiging van de gymactiviteit).
4. Initiatiefnemer heeft de intentie om een parkeerstrook gelegen aan de Gelrestraat, aan de gemeente voor een symbolisch bedrag over te dragen.

Artikel 3 Bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft de intentie om de gemeenteraad te vragen het bestemmingsplan te wijzigen. Het college denkt hierbij aan een wijziging van bestemming centrum naar een bestemming 'gemengd' waarbinnen de functies maatschappelijk en horeca zijn toegestaan. De eventuele mogelijkheid voor woningbouw zal uit het bestemmingsplan worden gehaald.

Artikel 4 Wet Bescherming Persoonsgegevens

1. De initiatiefnemer verstrekt bij het aangaan van deze overeenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan de gemeente (en aan de eventuele beheerder) om de persoonsgegevens van initiatiefnemer in een bestand op te nemen/te verwerken.
2. De gemeente verklaart hierbij de persoonsgegevens uitsluitend te gebruiken ten behoeve van een efficiënt beheer van het gebruikersbestand.

Artikel 6 Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst wordt uitsluitend door Nederlands recht beheerst.
2. De Algemene termijnen wet is van toepassing op deze overeenkomst.
3. De initiatiefnemer erkent dat de gemeente als publiek orgaan gehouden is aan de wetgeving inzake de openbaarheid van bestuur (o.a. Wet openbaarheid van bestuur). De gemeente is jegens de initiatiefnemer danwel andere partijen die een belang bij deze overeenkomst hebben in dit kader niet tot enig schadevergoeding - hoe ook genaamd - gehouden vanwege haar handelen op grond van deze wetgeving.
4. Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide partijen en duurt voort zolang de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst niet geëindigd zijn.

Paraaf gemeente:

paraaf initiatiefnemer:

Pagina 2 van 4

ONDERTEKENING

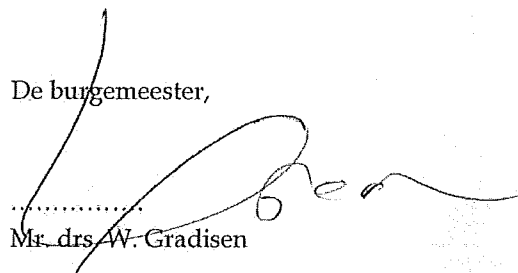
Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

te Mook, d.d. 20-12-2016

De initiatiefnemer,

[Redacted signature]

De burgemeester,


.....
Mr. drs. W. Gradisen

Bijlage 1
brief van 20 augustus 2016 en de daarbij behorende verklaring



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burgemeester en Wethouders,
Gemeente Mook & Middelaar

Datum: 19-08-2016

Betreft: beweegredenen overname Centrum Mook BV en het onroerend goed
Groesbeekseweg 3 te Mook.

Al geruime tijd zijn er gesprekken tussen het bestuur van de Stichting Centrum Mook en ondergetekende [REDACTED] over een mogelijke aankoop van het onroerend goed, eigendom van de Stichting Centrum Mook en de overname van de aandelen van Centrum Mook B.V.

Ook zijn er gesprekken geweest met vertegenwoordigers van de gemeente Mook over deze kwestie.

Bij deze wil ik u graag ten behoeve van uw besluitvorming laten weten wat mijn beweegredenen zijn en onder welke voorwaarden ik bereid ben om het onroerend en de aandelen van de BV over te nemen.

In 2003 heb ik in Milsbeek van Stichting Trefpunt '68 overgenomen het gebouw en de exploitatie van het gemeenschapshuis. Er waren forse bouwkundige investeringen nodig om te zorgen dat dit gebouw voldeed aan alle wettelijke, technische en kwalitatieve voorwaarden. In al die jaren tot heden ben ik er in geslaagd om in een combinatie van sociaal maatschappelijk gebruik en commerciële inspanningen een financieel gezonde onderneming te creëren. Alle verenigingen die voorheen tegen lage kosten gebruik maakten van het gemeenschapshuis doen dat nog steeds en dit gebruik is sindsdien verder uitgebreid met jeugdactiviteiten en nieuwe activiteiten voor ouderen.

Vanuit die kennis heb ik gekeken naar de Stichting Centrum Mook en de exploitatie bv, Centrum Mook B.V.

Op basis daarvan moet ik u melden dat na bestudering van de balans en de jaarcijfers van de afgelopen jaren er al jaren een negatief resultaat is.

Dit negatief resultaat is met name ontstaan doordat SCM heeft besloten de laatste jaren fors te investeren in onderhoud en aanpassing aan de huidige bouwkundige normen.

Er is op dit moment (31-12-2015) sprake van een totaal compensabel verlies van € 110.944, grotendeels ontstaan door versnelde afschrijvingen op genoemde investeringen. Wat het resultaat over 2016 zal zijn is uiteraard nog niet bekend.

Daarnaast is er een negatief eigen vermogen (31-12-2015) van € 70.583. Dat betekent dat er sprake is van meer schulden dan bezittingen, ook ontstaan door genoemde versnelde afschrijvingen op de investeringen.

Voor dit bedrag zal ik na een overname wel garant moeten staan en dienen aan te zuiveren. Kortom een eventuele overname vergt een forse investering mijnerzijds, daarbij komt dan ook nog de overnamesom van het gebouw.

Gezien de reeds gemaakte investeringen en vanuit mijn ervaring denk ik dat een goede exploitatie mogelijk is.

[REDACTED]


Zoals gesteld dient er dan wel aan de volgende voorwaarden te worden voldaan en waar ik de hulp van de Gemeente (college en raad) bij nodig heb. Bij deze kan ik toezeggen dat alle verenigingen en overige activiteiten die nu gebruik maken van Centrum Mook dat kunnen blijven doen tegen de huidige afgesproken huurtarieven.

Deze toezegging kan ik doen voor de aankomende 10 jaar zolang dat economisch verantwoord is. Jaarlijks zal alleen een maximale prijsverhoging worden doorbelast die in overeenstemming is met het landelijke prijsindexcijfer dat door het CBS wordt vastgesteld. In die 10 jaar zal ik er alles aan doen om nog meer verenigingen of andere activiteiten te binden aan Centrum Mook.

Dat is zowel sociaal maatschappelijk goed voor de gemeente als voor mijzelf t.b.v. van de exploitatie.

Na 10 jaar zal ik en de Gemeente (zoals het er nu naar uit ziet) er een belang bij hebben een en ander voort te zetten zoals het dan gaat.

Mocht ik ondertussen het onroerend goed of de exploitatiemaatschappij Centrum Mook B.V. aan derden overdragen dan worden de gemaakte afspraken gehandhaafd.

Om nu echter nu al afspraken te maken en toezeggingen te doen na die tijd is in de huidige maatschappij met zijn snelle veranderingen niet verstandig.

Het is voor een financieel goede exploitatie in ieder geval nodig dat er in het gebouw veranderingen worden doorgevoerd.

Hiervoor wordt er door mij aan een overzichtstekening gewerkt waaruit e.e.a. duidelijk zal blijken.

O.a. zal in overleg met de gemeente een gedeelte van het grasveld (gelegen hoek Gelrestraat – Graaf Gerardstraat) voor een nader te bepalen symbolisch bedrag aan mij worden overgedragen om hierop een uitbreiding van de zaal "KION" inclusief toiletten te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan moet dan ook worden aangepast en op het gehele pand moet een horeca-, en een maatschappelijke bestemming van toepassing zijn.

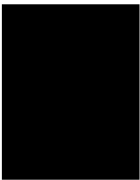
Als tegenprestatie ben ik bereid om de gymzaal in zijn huidige vorm te handhaven zodat de Adalbert Basisschool, volleyballers, zaalvoetballers en de korfbal- en voetbalvereniging "Eendracht" er gebruik van kunnen blijven maken.

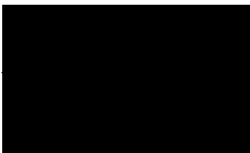
Verder ben ik bereid om de parkeerstrook aan de Gelrestraat die het eigendom is van Stichting Centrum Mook over te dragen aan de gemeente Mook en Middelaar.

De gemeente zal op haar beurt de inrichting van de parkeervoorziening hoek Gelrestraat – Graaf Gerardstraat voor haar rekening nemen.

Met de directie van Adalbert Basisschool als huurder van de gymzaal wordt door mij een overeenkomst gesloten waarin o.a. bepaald wordt dat de kosten van aanschaf van verbruiksartikelen zoals ballen, hulpmiddelen, etc. voor rekening komen van de huurder alsmede de keuring van gymattributen en toestellen. De aanwezige verbruiksartikelen worden eigendom van de school.

Ik ga ervan uit dat de Gemeente bovenstaande toezegging definitief kan doen voordat ik overga tot overname.



Ik hoop u overtuigd te hebben dat het mijn doel is het gemeenschapshuis te behouden zoals dat nu wordt gebruikt, waarbij ik extra commerciële activiteiten nodig heb om geen verlieslatende exploitatie te krijgen en om de in het verleden opgelopen verliezen weg te werken.

Met vriendelijke groeten,



Milsbeek, 20 augustus 2016



VERKLARING

Ondergetekende [REDACTED] verklaart hierbij onder de hieronder genoemde voorwaarden, de economisch verwerving van het onroerend goed dat gelegen is aan de Groesbeekseweg 3, 6585KE Mook en aan de Graaf Gerardstraat 2, 6585XS Mook, bekend onder de resp. kadastrale-nummers D 859 en D 445 te accepteren en na te komen. Het onroerend goed zal op een later tijdstip aan mij worden overgedragen middels het verlijden van een akte.

[REDACTED] verklaart dat deze voorwaarden mede van toepassing zullen zijn ten aanzien van de aankoop van alle aandelen in Centrum Mook BV en wel in het bijzonder ten aanzien van de exploitatie van het z.g. Mëks Café in het voornoemd verworven onroerend goed.

Tot meerdere zekerheid zal deze verklaring gehecht worden aan voornoemde akte en als zodanig met voornoemde akte een juridisch geheel vormen.

VOORWAARDEN

[REDACTED] verplicht zich dat alle activiteiten van verenigingen, scholengemeenschap (voor deze laatste geldt dit alleen mits de Gemeente akkoord gaat met verwerving grond en wijziging naar juiste bestemming) etc. die thans plaats vinden in het gemeenschapshuis te Mook Groesbeekseweg 3 en Graaf Gerardstraat 2 te Mook, plaats kunnen blijven vinden met in achtneming van de thans geldende huurtarieven. Deze tarieven kunnen alleen worden herzien op basis van door het CBS uit te brengen prijsindexcijfers. Deze toezegging kan ik doen zolang dat economisch verantwoord is. Deze toezegging kan gestand worden gedaan voor een periode van 10 jaar.

[REDACTED] zal zowel ten behoeve van het algemeen sociaal belang binnen de gemeenschap Mook alsook voor het belang van de exploitatie er alles aan doen om nog meer verenigingen etc. ten dienste te zijn en activiteiten te organiseren.

[REDACTED] verplicht zich de voorwaarden, vastgelegd in deze verklaring, bij, eventuele toekomstige overdracht van het gemeenschapshuis te Mook Groesbeekseweg 3 en Graaf Gerardstraat 2 aan een andere partij, in de akte van overdracht op te nemen dan wel in een afzonderlijke verklaring vast te leggen. Deze verplichting zal tevens gelden bij eventuele verkoop of overdracht van alle aandelen of een gedeelte daarvan in Centrum Mook BV aan een andere partij.

Aldus verklaard door [REDACTED] op 20 augustus 2016 te Milsbeek

[REDACTED]