

Intentieovereenkomst

Gemeente Oudewater

en

Promad Ontwikkeling B.V.

inzake

Ontwikkeling De Klepper, plaatselijk bekend als Kapellestraat 1-3 te Oudewater, kadastraal bekend Gemeente Oudewater, sectie B, nummers 5267, 5317 en 3831.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad:



INTENTIEOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN:

1. **De Gemeente Oudewater**, kantoorhoudende aan Waardsedijk 219, 3421 NE Oudewater ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53878388, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 160 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Walther Kok, wethouder en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 17 september 2024, hierna te noemen “**de Gemeente**”,

en

2. **Promad Ontwikkeling B.V.**, gevestigd aan de Populierenweg 29, 3421 TX te Oudewater, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **30214863**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Promad Holding B.V.**, gevestigd aan de Populierenweg 29, 3421 TX te Oudewater, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **30205287**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Stekelenburg in zijn functie van Directeur, hierna te noemen “**Promad**”,

Hierna gezamenlijk ook te noemen “**Partijen**” of afzonderlijk te noemen “**partij**”.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Gemeente in eigendom heeft een perceel grond met de daarop aanwezige gebouwen, parkeerplaatsen, werken en beplantingen, plaatselijk bekend als De Klepper, Kapellestraat 1-3 te Oudewater, kadastraal bekend Gemeente Oudewater, sectie B, nummers 5267, 5317 en 3831, ter grootte van ongeveer 1.930m² (hierna te noemen: “**De Klepper**”);
- Gemeente De Klepper, met uitzondering van de Parkeerplaatsen, wenst te verkopen en ten behoeve van deze verkoop een selectieprocedure heeft georganiseerd op basis van het biedboek “**Transformatie De Klepper**” d.d. 1 december 2022 (hierna te noemen: “**het Biedboek**”);
- Promad zich heeft ingeschreven voor deze selectieprocedure en daartoe een eerste voorstel op basis van het Biedboek heeft ingediend op 24 maart 2023, waarna Promad dit voorstel op 7 juni 2023 aan de Gemeente heeft gepresenteerd;
- Promad naar aanleiding van deze presentatie op 9 augustus 2023 een herzien plan bij de Gemeente heeft ingediend, welk plan onder andere een presentatiedocument, huurverdeling en tekeningen bevat (hierna te noemen: “**Plan Promad**”);
- het Plan Promad ook ziet op de realisatie van 42 parkeerplaatsen op de percelen kadastraal bekend Gemeente Oudewater, sectie B, nummers 5317 en 3831;
- Promad, op verzoek van de Gemeente, ten behoeve van de parkeersituatie op 28 november 2023 het parkeervoorstel “**Parkeersituatie De Klepper**” bij de Gemeente heeft ingediend, als aanvulling op het Plan Promad;
- Promad door de Gemeente bij besluit van 6 februari 2024 is geselecteerd als partij waarmee de Gemeente een intentieovereenkomst wenst te sluiten, waarmee Promad de kans krijgt om De Klepper te (her)ontwikkelen tot “het huis van de stad” conform het Biedboek en in eigendom te

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad:

verwerven (hierna te noemen: '**de Ontwikkeling**'), zoals tot uitdrukking komt in de raadsinformatiebrief van 6 februari 2024 met kenmerk Z/21/028661 / D/23/128704;

- Promad, als een koopovereenkomst (hierna te noemen: '**de Koopovereenkomst**') wordt gesloten, een voor de Ontwikkeling nieuwe, aan Promad gelieerde vennootschap opricht, aan wie de rechten en verplichtingen uit deze Intentieovereenkomst en de Koopovereenkomst worden overgedragen;
- Gemeente een Koopovereenkomst met Promad wil sluiten voor verkoop van De Klepper, met uitzondering van de Parkeerplaatsen, indien Partijen overeenstemming bereiken over de voorwaarden ten aanzien (van de mogelijkheid en haalbaarheid) van de Ontwikkeling;
- de Raad op 27 februari 2024 in beslotenheid is geïnformeerd over de uitkomst van de selectieprocedure en dat Promad als beste beoordeeld is, alsmede het voornemen van de Gemeente om met Promad een Intentieovereenkomst aan te gaan;
- Partijen de mogelijkheid en haalbaarheid van de Ontwikkeling gaan onderzoeken en hun afspraken wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst (hierna te noemen: '**de Intentieovereenkomst**').

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1 Totstandkomingsvoorbehoud

1. Deze Intentieovereenkomst komt niet tot stand en aan deze Intentieovereenkomst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het College niet is besloten deze Intentieovereenkomst aan te gaan en deze Intentieovereenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de Gemeente is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De Gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming.
2. Partijen zijn zich ervan bewust dat de inhoud van deze Intentieovereenkomst mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen van de Raad.

Artikel 2 Definities

De hierna opgenomen definities maken integraal onderdeel uit van deze Intentieovereenkomst:

College	Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.
Biedboek	Het door de Gemeente vastgestelde biedboek "Transformatie De Klepper" d.d. 1 december 2022.
Intentieovereenkomst	Onderhavige overeenkomst met bijbehorende bijlagen.
Concept-Plan	Het Concept-plan dat door Promad is opgesteld om met het oog op de transformatie van monumentaal pand De Klepper c.q het Plangebied te komen tot zogenoemde "het huis van de stad".
Definitief Plan	Uitgewerkt en goedgekeurd plan voor De Klepper (De Nieuwe Klepper), wat in ieder geval bevat: een definitief ontwerp, een planning, een financieel plan en een concept-huurovereenkomst met de Gemeente, zoals tot uitdrukking komt in artikel 7.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad:

De Ontwikkeling

De (her)ontwikkeling van De Klepper tot “het huis van de stad” conform het Biedboek, voor zover daarvan in het Plan Promad niet is afgeweken, en het door Promad in eigendom verwerven van De Klepper, zoals tot uitdrukking komt in de raadsinformatiebrief van 6 februari 2024 met kenmerk Z/21/028661 / D/23/128704.

Parkeerplaatsen

De percelen kadastraal bekend Oudewater, sectie B, nummers 5317 en 3831 ter grootte van ongeveer 1.120 m² met de daarop aanwezige parkeerplaatsen, met uitzondering van het gedeelte op die percelen die benodigd zijn voor De Nieuwe Klepper en (dus) onderdeel uitmaken van de Koopovereenkomst, zoals tot uitdrukking komt in artikel 8 lid 4.

Plangebied / De Klepper

Het perceel kadastraal bekend Oudewater, sectie B, nummers 5267, 5317 en 3831 ter grootte van ongeveer 1.930m² met de daarop aanwezige opstallen en parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als De Klepper, Kapellestraat 1-3 te Oudewater, zoals weergegeven op bijgevoegde eigendomsinformatie met kadastrale kaart van 19 augustus 2022 (*Bijlage 1*).

Planning

Het in artikel 5 aangeduide overzicht waarin de werkzaamheden van elk der Partijen zijn opgenomen. Voor zover in deze Intentieovereenkomst niet anders is bepaald, geldt dat dit overzicht met de daarin genoemde data, dient (dienen) te worden beschouwd als streefplanning, welke – indien nodig – wordt geactualiseerd. De door beide Partijen geaccordeerde Planning geldt als uitgangspunt bij de uitvoering van deze Intentieovereenkomst en wordt als bijlage bij deze Intentieovereenkomst gevoegd.

Plan Promad

Het op 9 augustus 2023 door Promad bij de Gemeente ingediende plan inclusief presentatiedocument, huurverdeling en tekeningen, op basis waarvan Promad als beste is beoordeeld en door de Gemeente is geselecteerd als partij waarmee de Gemeente een intentieovereenkomst wenst te sluiten.

Koopovereenkomst

De in navolging van de Intentieovereenkomst – indien Partijen overeenstemming bereiken over de verkoopvoorwaarden – tussen Gemeente en Promad te sluiten koopovereenkomst voor De Klepper.

Raad

De Gemeenteraad van gemeente Oudewater.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad:

Artikel 3 Doel en uitgangspunten

1. De Intentieovereenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en gerechtvaardigde (economische) belangen, tot doel afspraken vast te leggen om te komen tot overeenstemming over de voorwaarden voor de Ontwikkeling. Deze afspraken hebben betrekking op onder meer:
 - het gezamenlijk door Partijen nader uitwerken van het Concept-Plan van Promad, het uitvoeren van daartoe nodige onderzoeken en het uitwerken van de voorwaarden waaronder het Plangebied kan worden verkocht aan Promad;
 - het opstellen van een Definitief Plan voor de realisatie van het Concept-Plan door Promad;
 - het vastleggen van afspraken over de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan om de Koopovereenkomst te kunnen sluiten.
2. Partijen zullen zich optimaal inspannen teneinde het doel van de Intentieovereenkomst te bereiken. Gedurende de looptijd van de Intentieovereenkomst onthouden partijen zich, onverminderd de publiekrechtelijke verplichtingen, taken en bevoegdheden van de Gemeente, van handelingen die het bereiken van het doel van de Intentieovereenkomst kunnen belemmeren. Dit betekent onder andere dat de Gemeente, gedurende de looptijd van de Intentieovereenkomst, exclusief met Promad onderhandelt over de Ontwikkeling.

Artikel 4 Informatie-uitwisseling en samenwerking

1. Onverminderd het in deze Intentieovereenkomst bepaalde ten aanzien van verantwoordelijkheden van Partijen, onderkennen Partijen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling.
2. Partijen streven naar continuïteit en zullen in dit verband streven naar vaste gesprekspartners.
3. Partijen streven er naar om:
 - a) zorg te dragen voor de totstandkoming van het Definitief Plan en de Koopovereenkomst, en dit zodanig te begeleiden dat de daarvoor noodzakelijke besluiten door de daartoe bevoegde organen van Partijen worden genomen binnen de termijnen die in deze Intentieovereenkomst zijn overeengekomen;
 - b) met elkaar te overleggen, elkaar te informeren en elkaar te adviseren over alle zaken die van belang zijn voor de uitvoering van deze Intentieovereenkomst.
4. Partijen hebben regelmatig, doch in ieder geval één keer per maand, overleg over de voortgang van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst.
5. Promad is gehouden om Bibliotheek Het Groene Hart te betrekken bij het ontwerpproces voor de bibliotheek in De Klepper.
6. Alle correspondentie tussen Partijen, gedurende de looptijd van de Intentieovereenkomst, verloopt via de contactpersonen.

Als contactpersonen treden namens Promad op:

 - Rob Stekelenburg
 - Mike Steenkamer

Als contactpersonen treden namens de Gemeente op:

 - Eduard Felitsiant
 - Maarten Adriaensen
7. Indien genoemde personen worden vervangen c.q. niet meer de betreffende partij vertegenwoordigen, wordt dit terstond en schriftelijk aan de wederpartij medegedeeld.
8. Partijen spannen zich in, de benodigde of gewenste onderzoeken ten behoeve van het opstellen van het Definitief Plan, zo spoedig mogelijk uit te (laten) voeren. Partijen houden elkaar op de hoogte ten aanzien van de voortgang van hun werkzaamheden en de daaruit voortvloeiende onderzoeksresultaten.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad:

- Partijen verstrekken elkaar over en weer, op eerste schriftelijk verzoek, alle informatie die voor de uitvoering van deze Intentieovereenkomst nodig zijn. Partijen verplichten zich tot geheimhouding over de verkregen informatie van de andere Partij, tenzij uit de aard van de verstrekte informatie volgt dat dit geen vertrouwelijk karakter heeft. Deze geheimhouding vervalt als (i) een partij op basis van wet- en regelgeving verplicht is die informatie te verstrekken aan een derde, (ii) een partij die informatie verstrekt aan een adviseur (waaronder accountants en advocaten) die (bijvoorbeeld op grond van beroepsregels) tot geheimhouding van vertrouwelijke gegevens verplicht is of (iii) informatie dient te worden verstrekt in het kader van het doorlopen van publiekrechtelijke procedures. Deze geheimhoudingsverplichting geldt zowel gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst als nadien.

Artikel 5 Planning

- De Planning, voor de periode vanaf de ondertekening van onderhavige Intentieovereenkomst tot de ondertekening van de nog op te stellen Koopovereenkomst, is bijgevoegd als **Bijlage 2** en maakt integraal deel uit van deze Intentieovereenkomst.
- Partijen nemende in de Planning vastgelegde tijdsduur voor de te verrichten werkzaamheden in acht, met dien verstande dat de Planning dient te worden beschouwd als streefplanning. Indien de Planning door overschrijding aanpassing behoeft, zal de meest gerede partij hiervoor een voorstel aan de wederpartij voorleggen.
- Onverminderd het bepaalde in dit artikel zullen Partijen artikel 12 getiteld "Looptijd" in acht nemen.

Artikel 6 Kaders

- Het Definitief Plan zal door en op kosten van Promad, maar in samenspraak met de Gemeente, worden uitgewerkt. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
 - het vigerende Omgevingsplan;
 - het Biedboek inclusief Programma van Eisen, voor zover daarvan in het Plan Promad niet is afgeweken;
 - eventueel aanvullende huurderseisen.
- De Parkeerplaatsen worden tijdens de Ontwikkeling door Promad ingezet als bouwplaats. De Gemeente draagt zorg voor het oplossen van eventuele parkeerproblemen als gevolg van de onttrekking van de Parkeerplaatsen tijdens de uitvoering van het Definitief Plan c.q. de realisatie van De Nieuwe Klepper. Voor de realisatie van het aantal vereiste parkeerplaatsen als gevolg van het Definitief Plan zullen Partijen zich gezamenlijk inspannen, teneinde er voor te zorgen dat Promad voldoet aan de parkeernorm van de Gemeente (onder andere in het kader van het verkrijgen van de benodigde vergunningen). Partijen onderzoeken bijvoorbeeld in hoeverre gebruik kan worden gemaakt van parkeermogelijkheden die kunnen ontstaan als gevolg van de beoogde realisatie van zorgwoningen ter plaatse van het huidige Stadskantoor of het realiseren van een parkeerdek achter De Nieuwe Klepper.
- Promad spant zich in dit Definitief Plan zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op 31 januari 2025 gereed te hebben. Deze datum wordt met een door Partijen nader overeen te komen, doch redelijke termijn verlengd als het doorlopen van de in artikel 7 lid 2 omschreven procedure daartoe noopt.
- Partijen zijn zich bewust van de huidige situatie op het elektriciteitsnetwerk (netcongestie) en dat dit het risico meebrengt dat de realisatie van een gasloze installatie in De Nieuwe Klepper niet mogelijk is. Als dit onverhoopt het geval is, treden partijen met elkaar in overleg om te kijken naar alternatieven.
- Promad vraagt, indien Partijen een Koopovereenkomst sluiten, voor eigen rekening en risico de benodigde vergunningen voor het alsdan opgestelde Definitief Plan aan. De Gemeente heeft alsdan

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad:

een inspanningsverplichting om, onverminderd haar publiekrechtelijke verplichtingen, taken en bevoegdheden, te bevorderen en medewerking te verlenen dat in verband met de realisering van het Definitief Plan benodigde ruimtelijke besluiten en (omgevings)vergunning(en) na indiening van de betreffende (ontvankelijke) aanvragen op voortvarende wijze worden behandeld en verleend. Ook zal de Gemeente zoveel mogelijk bevorderen dat eventuele ten behoeve van de Ontwikkeling van andere overheden benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen zullen worden verleend. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel en deze Intentieovereenkomst is bepaald volledig de publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van (schadeplichtigheid op grond van) een toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad, indien het handelen overeenkomstig bedoelde verantwoordelijkheid met zich brengt dat de Gemeente rechtshandelingen verricht die ten nadele strekken van Promad bij de totstandkoming of uitvoering van het Definitief Plan. Evenmin is sprake van schadeplichtigheid indien bezwaren van derden aan (het onherroepelijk worden van) publiekrechtelijke besluitvorming in de weg staan. In dit kader wordt opgemerkt dat de Gemeente bekend is met het Plan Promad en de daarbij behorende ontwerpstukken. De Gemeente heeft een positieve grondhouding voor de Ontwikkeling en ziet tot op heden geen barrières om medewerking te verlenen aan de benodigde ruimtelijke besluiten en (omgevings)vergunning(en), waarbij bekend is dat onderdelen van De Klepper een monumentale status bezitten en hiervoor extra aandacht noodzakelijk is. In dat verband zal de Gemeente zich onthouden van het vaststellen van gemeentelijk beleid en verordeningen die hetzij direct hetzij indirect conflicteren of van negatieve invloed zijn op de Ontwikkeling en het Definitief Plan.

6. Als een belemmering van publiekrechtelijke aard zich voordoet, kan vertraging in de Planning ontstaan (bijvoorbeeld als de Ontwikkeling c.q. het beoogde gebruik niet past binnen het vigerend omgevingsplan en/of de benodigde vergunningen niet (tijdig) worden verkregen). Partijen voeren dan overleg over deze situatie en zullen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassingen of het aanpassen van gesloten overeenkomsten.

Artikel 7 Vaststelling Definitief Plan

1. Partijen streven naar spoedige vaststelling van het Definitief Plan. Van het Definitief Plan maken onder andere, doch niet uitsluitend, deel uit:
 - Voorlopig Ontwerp, welk reeds onderdeel uitmaakt van het Plan Promad;
 - Definitief Ontwerp van het Plangebied (De Nieuwe Klepper);
 - Planning;
 - Financieel Plan;
 - Communicatieplan;
 - Een concept-huurovereenkomst met de Gemeente.

De Gemeente zal de hierboven genoemde onderdelen toetsen op:

- Ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid;
- Economische haalbaarheid;
- Kwaliteitsaspecten;
- Economische en maatschappelijke betekenis.

Ten aanzien van de toetsing van het (exploitatieplan als onderdeel van het) Definitief Plan behoudt de Gemeente zich het recht voor om niet akkoord te gaan met het Definitief Plan als een risico op ondermijning bestaat. Een Bibob-toets kan onderdeel uitmaken van de beoordeling.

2. De Gemeente zal uiterlijk binnen drie kalenderweken na ontvangst van het elk onderdeel als genoemd in lid 1, aan Promad schriftelijk kenbaar maken of het onderdeel de gemeentelijke toets met positief

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad:

resultaat doorstaat. Of het onderdeel de gemeentelijke toets met positief resultaat doorstaat, is volledig ter beoordeling van de Gemeente, met dien verstande dat de Gemeente een positief resultaat niet op onredelijke gronden mag onthouden. Indien het onderdeel de toets niet met positief resultaat doorstaat, dient de Gemeente dit uiterlijk binnen drie kalenderweken na ontvangst van het onderdeel schriftelijk en met redenen omkleed, kenbaar te maken aan Promad. In dat geval treden Partijen terstond met elkaar in overleg over de bezwaren van de Gemeente en wordt Promad in de gelegenheid gesteld om het onderdeel binnen drie kalenderweken aan te passen. In dat geval spannen Partijen zich gezamenlijk in om alsnog tot een positief resultaat van het onderdeel te komen. Als Partijen daarin niet slagen binnen een termijn van drie maanden, gerekend vanaf het moment dat Promad het betreffende onderdeel heeft aangepast, eindigt deze Intentieovereenkomst zoals tot uitdrukking komt in artikel 12 lid 1 onder (c).

Artikel 8 Koopovereenkomst

1. Als het Definitief Plan is vastgesteld sluiten Partijen een Koopovereenkomst op grond waarvan De Klepper door de Gemeente in eigendom wordt overgedragen aan Promad. De notariële levering vindt plaats nadat alle in verband met de realisering van het Definitief Plan benodigde ruimtelijke besluiten en (omgevings)vergunning(en) onherroepelijk zijn verkregen.
2. De Gemeente betaalt aan Promad een bedrag van EUR 1.600.000,- exclusief eventueel verschuldigde btw. Partijen zullen zich inspannen de fiscaal meest optimale structuur te hanteren en zullen hierover nadere afspraken maken, welke afspraken mede voorwaardelijk zijn aan de totstandkoming van de Koopovereenkomst en Huurovereenkomst.
Promad draagt zorg voor de nodige zekerheid. Dit heeft betrekking op: gefaseerde uitbetaling van de EUR 1.600.000,- op basis van vooraf door partijen te bepalen mijlpalen aan de hand van de op dat moment verrichte prestaties (vast te stellen aan de hand van het door Partijen op te stellen (deel-)opleveringsprotocol, welke afhankelijk is van de looptijd en termijnen van het bouwdepot van de financier);
Partijen treden in overleg over deze zekerheid en/of eventuele alternatieve zekerheden, met als doel om te garanderen dat bij onverhoopte niet-nakoming of faillissement er (delen van de) werkzaamheden zijn uitgevoerd ten bedrage van hetgeen op dat moment door de Gemeente aan Promad is betaald.
3. De vergoeding in lid 2 wordt jaarlijks, voor het eerst per 1 januari 2024, geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100). Deze vergoeding wordt niet gewijzigd als indexering tot een lagere vergoeding leidt.
4. De Parkeerplaatsen blijven in eigendom van de Gemeente. De Gemeente draagt voor haar rekening en risico zorg voor de (her)ontwikkeling van de Parkeerplaatsen voor zover dat noodzakelijk is tijdens de uitvoeringsfase van het Definitief Plan c.q. de realisatie van De Nieuwe Klepper (denk onder andere aan het weghalen en terugplaatsen van lichtmasten, bomen, elektrische oplaadpunten en het realiseren van invalideparkeerplaatsen etc.). De Gemeente neemt in overweging om te eniger tijd een verdere herinrichting van de Parkeerplaatsen te realiseren.
Een gedeelte van het perceel kadastraal bekend Oudewater, sectie B, nummer 5317, dat een ondergeschikt deel uitmaakt van de Parkeerplaatsen, is benodigd voor de realisatie van De Nieuwe Klepper en zal onderdeel uitmaken van de Koopovereenkomst en wordt derhalve in eigendom overgedragen aan Promad. Na afloop van de werkzaamheden vindt, op kosten van de Gemeente, een kadastrale inmeting plaats.

Artikel 9 Huurovereenkomst

1. Na realisatie en oplevering van De Klepper gaan Partijen een huurovereenkomst aan waarbij Promad, of een aan Promad gelieerde vennootschap, aan de Gemeente verhuurt, en de Gemeente van Promad, of een aan Promad gelieerde vennootschap, huurt, een bibliotheek, diverse kantoren, co-working-cabines en verenigingsruimten in De Nieuwe Klepper (hierna te noemen: "de

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad:

- Huurovereenkomst**). De theaterzaal en bijbehorende horecaruimte(n) in De Nieuwe Klepper zal Promad verhuren aan een horeca-exploitant.
2. Het is de Gemeente toegestaan de verenigingsruimten onder te verhuren ten behoeve van maatschappelijke activiteiten.
 3. Gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst is Promad verplicht voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente te verkrijgen, ten aanzien van de horeca-exploitant die de theaterzaal en bijbehorende horecaruimte(n) in De Nieuwe Klepper van Promad gaat huren. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Dit toestemmingsvereiste geldt zolang de Gemeente huurder is van (een gedeelte van) De Nieuwe Klepper, ook als sprake is van huurdersmutatie.
 4. De Huurovereenkomst wordt aangegaan vanaf de datum van oplevering van De Nieuwe Klepper, voor een periode van minimaal vijftien jaar. Behoudens opzegging wordt de Huurovereenkomst telkens met perioden van vijf jaar verlengd. Opzegging dient plaats te vinden met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste achttien maanden.
 5. De huurovereenkomst wordt aangegaan op basis van het model "MODEL HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" zoals op 30 januari 2015 door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) vastgesteld en in april 2024 aangepast.
 6. De door de Gemeente te betalen huurprijs wordt vastgesteld op basis van het document "200050 – Verdeling huuropbrengst V3", welke als bijlage aan het Plan Promad is gehecht. De huurprijzen worden jaarlijks, voor het eerst per 1 januari 2024, geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100). De huurprijs wordt niet gewijzigd als indexering tot een lagere huurprijs leidt dan genoemd in het betreffende document.

Artikel 10 Kosten

Tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen in onderhavige Intentieovereenkomst, geldt voor overige kosten dat ieder van de Partijen zelf haar interne en externe kosten draagt ter uitvoering van onderhavige Intentieovereenkomst, met uitzondering van de situatie als bedoeld in artikel 12 lid 5.

Artikel 11 Communicatie

Het verstrekken van informatie aan derden c.q. de media geschiedt telkens in samenspraak tussen Promad en de Gemeente.

Artikel 12 Looptijd

1. Deze Intentieovereenkomst heeft een looptijd van één (1) jaar, met ingang van de dag dat deze Intentieovereenkomst door Partijen is ondertekend. Na verloop van één (1) jaar eindigt de Intentieovereenkomst van rechtswege, tenzij Partijen de Intentieovereenkomst schriftelijk hebben verlengd. Daarnaast eindigt de Intentieovereenkomst:
 - (a) op het moment dat er een onvoorwaardelijke Koopovereenkomst tussen Partijen tot stand is gekomen;
 - (b) in het geval Promad in staat van surséance van betaling of failliet is verklaard.
 - (c) als voor een onderdeel van het Definitief Plan, na de in artikel 7 lid 2 omschreven procedure te hebben doorlopen, geen positief resultaat wordt behaald;
 - (d) als Promad besluit dat geen sprake is van een haar conveniërende uitkomst van een juridische, bedrijfseconomische, financiële, fiscale, technische en milieukundig due diligence.
2. Indien Partijen uiterlijk één (1) jaar na ondertekening van de Intentieovereenkomst geen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden van de Koopovereenkomst c.q. geen Koopovereenkomst hebben ondertekend, eindigt deze Intentieovereenkomst.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad:

3. Bij beëindiging van deze Intentieovereenkomst, op welke grond dan ook, behoudt Promad te allen tijde het volledige intellectuele eigendom, waaronder de auteursrechten op de door of namens Promad in het kader van de Ontwikkeling vervaardigde documenten, tekeningen, berekeningen of anderszins. Dit is slechts anders als de Gemeente de vergoeding als bedoeld in lid 5 aan Promad heeft voldaan.
4. Bij beëindiging van deze Intentieovereenkomst wegens het verstrijken van de looptijd, dan wel op grond van lid 1 onder (b), (c) of (d), staat het de Gemeente vrij met een derde een intentie- en eventueel koopovereenkomst voor de (her)ontwikkeling van De Klepper te sluiten.
- 5.

Artikel 13 Overdracht van rechten

1. Geen van de Partijen is gerechtigd haar rechten en/of verplichtingen onder deze Intentieovereenkomst overdragen aan een derde, behoudens met voorafgaand schriftelijk akkoord van de andere Partij conform artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.
2. De Gemeente zal, als Promad haar rechten en verplichtingen uit deze Intentieovereenkomst en de (nog te sluiten) Koopovereenkomst wil overdragen aan een aan haar gelieerde vennootschap, haar schriftelijk akkoord niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 14 Bijzondere bepalingen

1. De Algemene Termijnenwet is op deze Intentieovereenkomst van toepassing.
2. De considerans maakt integraal deel uit van deze Intentieovereenkomst.
3. Wijzigingen of aanvullingen op deze Intentieovereenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.
4. Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
5. Er is sprake van een geschil, indien een Partij dat schriftelijk mededeelt aan de wederpartijen. Alle geschillen die ontstaan uit of met betrekking tot deze Intentieovereenkomst zullen exclusief worden voorgelegd aan de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht. Partijen zullen, alvorens een geschil aan de rechtbank voor te leggen, redelijke inspanningen leveren om het geschil minnelijk op te lossen.
6. Indien ter uitvoering van de Intentieovereenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het beslissingsbevoegde orgaan het College, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de Intentieovereenkomst zelf.

Artikel 15 Loyaal koopmanschap

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad:

Partijen verklaren te handelen naar beste weten en kunnen, waarbij uitgegaan wordt van de specifieke expertise van beide partijen. Echter in verband met de onvoorzienbaarheid van toekomstige ontwikkelingen kunnen de voorwaarden van deze Intentieovereenkomst niet alles omvattend en uitputtend zijn. Partijen zijn het er derhalve over eens dat voor de uitleg van deze Intentieovereenkomst de principes van loyaal koopmanschap gelden. Mocht zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst een onredelijkheid of iets onvoorziens voordoen, dienen de partijen zich in te spannen om op loyale doch zakelijke wijze tot een redelijke oplossing te komen, teneinde de Intentieovereenkomst zinvol te laten voortduren.

GEHEIM

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad:

Artikel 16 Bijlagen

De volgende, aan deze Intentieovereenkomst gehechte of nog te hechten bijlagen maken integraal deel uit van de Intentieovereenkomst en zijn/worden als zodanig door beide partijen geparafeerd. In geval van vermeende tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze Intentieovereenkomst en deze bijlagen geldt het bepaalde in deze Intentieovereenkomst, tenzij nadrukkelijk anders is/wordt overeengekomen door Partijen:

- **Bijlage 1:** Eigendomsinformatie met kadastrale kaart van 19 augustus 2022
- **Bijlage 2:** Planning d.d. <DATUM>
- **Bijlage 3:** Situatietekening Plangebied / De Klepper
- **Bijlage 4:** Biedboek
- **Bijlage 5:** Plan Promad

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te <PLAATS> op <DATUM>,

De Gemeente,

Promad,

(handtekening)

<NAAM>

<FUNCTIE>

(handtekening)

Rob Stekelenburg
Directeur

Paraaf Gemeente:

Paraaf Promad: