

OVEREENKOMST

Definities

De Gemeente:	De gemeente Oldambt, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer P. Smit.
De Ontwikkelaar:	Simon Benus Vastgoed B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair directeur de heer S. Benus.
Partijen:	De Gemeente en De Ontwikkelaar
De Exploitant:	De onderneming in wiens handen de exploitatie van De Evenementenhal rust
De Eigenaar:	De juridisch eigenaar van De Evenementenhal
De Bijdrage:	De bijdrage groot € 500.000,-
De Tegenprestatie:	De marktconforme mix van het aantal dagen van terbeschikkingstelling, de periode (hoog-laagseizoen) van terbeschikkingstelling en de duur van de overeenkomst bepalen.
De Toekomst:	De voormalige strokartonfabriek te Scheemda, genaamd De Toekomst, kadastraal bekend Midwolda, sectie M, nummers 1754.
De Evenementenhal:	De nog te ontwikkelen Evenementenhal in (een gedeelte van) De Toekomst.

Partijen hebben het volgende overwogen

- De Gemeente heeft als wens dat er in de gemeente Oldambt een evenementenhal wordt gerealiseerd en geëxploiteerd.
- De Gemeente wil aan organisaties die direct of indirect door De Gemeente gesteund worden, een evenementenhal om niet of tegen een gereduceerd tarief ter beschikking kunnen stellen.
- Om te stimuleren dat De Ontwikkelaar De Toekomst als een evenementenhal zal ontwikkelen, wil de gemeente een Bijdrage ter beschikking stellen aan De Ontwikkelaar.
- Als Tegenprestatie voor de Bijdrage wenst De Gemeente dat De Evenementenhal aan haar ter beschikking wordt gesteld voor een bepaald aantal dagen gedurende een bepaald aantal jaren, op zo'n wijze dat de tegenprestatie marktconform is ten opzichte van De Bijdrage.
- De Ontwikkelaar is niet voornemens De Evenementenhal zelf te gaan exploiteren. Hij wenst de Evenementenhal al dan niet als onderdeel van De Toekomst te verkopen aan een derde. Deze derde zal De Evenementenhal dan (laten) exploiteren.

- De Ontwikkelaar wil onder voorwaarden de Bijdrage en de gestelde Tegenprestatie aanvaarden.
- Partijen hebben nadere afspraken gemaakt onder welke voorwaarden De Bijdrage zal worden verstrekt, en op welke wijze de Tegenprestatie nagekomen dient te worden. Zij hebben deze afspraken in onderhavige overeenkomst vastgelegd.

Artikel 1 - Geen nadere technische eisen

De Ontwikkelaar zal een gedeelte van de Toekomst ontwikkelen als Evenementenhal. De Gemeente stelt geen nadere eisen aan de invulling van de wijze waarop de Evenementenhal vorm gegeven zal worden.

Artikel 2 - De marktconforme Tegenprestatie

- 2.1 De Gemeente en de Ontwikkelaar zijn overeengekomen dat de Tegenprestatie marktconform dient te zijn in verhouding tot De Bijdrage. Omdat de Toekomst nog niet als Evenementenhal is verbouwd, en omdat er relatief weinig vergelijkingsobjecten in de omgeving zijn, voorzien Partijen dat het nu niet mogelijk is om definitief en tot in detail te bepalen hoe de Tegenprestatie zal worden geleverd. Wel willen Partijen beiden voldoende houvast over de algemene aard en omvang van de Tegenprestatie. Partijen zijn ter zake het volgende overeengekomen.
- 2.2 De Tegenprestatie dient binnen een periode van tien jaar geleverd te zijn aan De Gemeente. Uitgangspunt is dat De Gemeente tien jaar lang ieder jaar een Tegenprestatie ontvangt ter waarde van € 50.000,=.
- 2.3 Partijen zullen daartoe jaarlijks in gezamenlijk overleg bepalen:
 - het aantal dagen van terbeschikkingstelling,
 - de periode (hoog- laagseizoen) van terbeschikkingstelling
- 2.4 Partijen hebben een deskundige opdracht gegeven om te taxeren wat de indicatieve huurwaarde van de Evenementenhal is. Dit taxatierapport dient als basis voor het bepalen van de marktconformiteit van de Tegenprestatie, totdat er andere (markt)ontwikkelingen zijn die indiceren dat het taxatierapport niet (langer) correct is.
- 2.5 De ontvangen Tegenprestatie zal uiteindelijk worden getoetst op marktconformiteit door een door de Gemeente in samenspraak met De Ontwikkelaar ingeschakelde externe ter zake deskundige.

- 2.6 Mocht de deskundige achteraf bepalen dat de door de Gemeente ontvangen Tegenprestatie boven een marktconforme Tegenprestatie uitstijgt, dan rust op de Gemeente geen terugbetalingsplicht, noch een natuurlijke verbintenis ten aanzien van het ontvangen meerdere jegens één der betrokkenen.
- 2.7 Mocht de deskundige achteraf bepalen dat de door de Gemeente ontvangen Tegenprestatie onder een marktconforme Tegenprestatie blijft, dan rust op de Eigenaar en de Exploitant de verplichting om de Evenementenhal ter beschikking te blijven stellen totdat de Gemeente een marktconforme Tegenprestatie heeft ontvangen.
- 2.8 De ontvangen (en nog te ontvangen) Tegenprestatie kan ook tussentijds worden getoetst wanneer daar bij de Gemeente, de Ontwikkelaar, de Eigenaar of de Exploitant behoefte aan is. Degene op wiens verzoek de tussentijdse toetsing plaatsvindt, dient de kosten voor de deskundige- die door alle betrokkenen moet worden goedgekeurd- te voldoen. Indien het deskundigenbericht alsdan aanleiding geeft om gemaakte afspraken over de Terbeschikkingstelling aan te passen, zullen de betrokkenen opnieuw in onderhandeling treden over het aantal dagen, het seizoen en de duur van de Terbeschikkingstelling.
- 2.9 Een tussentijdse aanpassing van de duur, het aantal dagen of het seizoen is met instemming van de alsdan betrokkenen steeds mogelijk, mits bij ommekomst van de overeenkomst, de terbeschikkingstelling minimaal marktconform is geweest ten opzichte van de ontvangen bijdrage.

Artikel 3 - Alleen terbeschikkingstelling van in pandige ruimte

- 3.1 De Tegenprestatie omvat uitsluitend de terbeschikkingstelling van de ruimte van De Evenementenhal. Het gebruik van overige ruimten of faciliteiten is hierbij niet inbegrepen. De Tegenprestatie omvat in ieder geval niet:
- Het gebruik van gas, water en elektriciteit
 - Het gebruik van de parkeergelegenheid of de omliggende terreinen c.q. faciliteiten
 - Het gebruik van aanwezig personeel
 - Toegang tot het omliggende park
 - Toegang tot het strokartonmuseum

Deze opsomming is indicatief, niet limitatief.

Artikel 4 - Horeca

- 4.1 Het is De Gemeente niet toegestaan om horeca activiteiten te (doen) ontplooiën in De Evenementenhal, zonder uitdrukkelijke toestemming van degene die alsdan het exclusieve recht op de horecaexploitatie toekomt.
- 4.2 Tijdens de terbeschikkingstelling is het Exploitant toegestaan om horeca-activiteiten te ontplooiën.

Artikel 5 - Verplichting tot terbeschikkingstelling rust op De Eigenaar

- 5.1 De verplichting tot nakoming van De Tegenprestatie, rust op De Eigenaar van de Evenementenhal.
- 5.2 Wanneer eigendom en exploitatie van de Evenementenhal niet langer in één hand zijn, dient De Eigenaar er zelf voor zorg te dragen dat hij voldoende waarborgt dat de Exploitant zijn medewerking verleent aan de correcte nakoming van de in dit contract opgenomen verplichtingen jegens De Gemeente.

Artikel 6 - Derden- en kettingbeding, kwalitatieve verplichting

- 6.1 Bij overdracht van of vestiging van een beperkt recht op (een gedeelte van) De Toekomst of De Evenementenhal zal Ontwikkelaar de verplichting tot terbeschikkingstelling bij wijze van derdenbeding (en tevens kettingbeding) als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek opleggen aan de opvolgend Eigenaar/gerechtigde. Voor zover mogelijk zal daarbij tevens worden bepaald dat de verplichting tot terbeschikkingstelling kwalitatief zal zijn in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Indien Ontwikkelaar of de opvolgende Eigenaar/gerechtigde deze verplichting niet nakomt, zal de betreffende partij daardoor een onmiddellijk en zonder ingebrekestelling opeisbare boete verbeuren jegens De Gemeente ter grootte van € 500.000,--.
- 6.2 De redactie van deze verplichting in de betreffende notariële akte zal vooraf ter goedkeuring worden overgelegd aan De Gemeente.

Artikel 7 - Ingang van de verplichting tot De Tegenprestatie

- 7.1 De Gemeente is verplicht tot het verstrekken van De Bijdrage zodra de daartoe bevoegde organen binnen De Gemeente toestemming hebben gegeven om deze overeenkomst aan te gaan.

- 7.2 De Gemeente zegt toe zich maximaal in te spannen om de voor de realisatie en exploitatie benodigde vergunningen en ontheffingen zo spoedig mogelijk te verlenen.
- 7.3 De Ontwikkelaar of De Eigenaar is verplicht tot het leveren van De Tegenprestatie wanneer De Bijdrage door De Gemeente aan De Ontwikkelaar is voldaan en De Evenementenhal is gerealiseerd.
- 7.4 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de evenementenhal uiterlijk op 1 april 2012 is gerealiseerd.
- 7.5 Wanneer voorzienbaar is voor één van beide Partijen dat De Evenementenhal niet binnen voornoemde periode is gerealiseerd, dan treden Partijen in overleg, met als doel om een nieuwe periode overeen te komen. Wanneer Partijen geen overeenstemming bereiken over de verlenging van de periode, dan dient De Bijdrage door De Ontwikkelaar aan De Gemeente te worden gerestitueerd.

Artikel 8 - Forum en Rechtskeuze

- 8.1 Op deze overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing. Alle geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst zullen ter beslechting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde sector van de rechtbank Groningen.

De Gemeente

Datum
Plaats

rechtsgeldig vertegenwoordigd door

(naam).....

(handtekening).....

De Ontwikkelaar

Datum
Plaats

rechtsgeldig vertegenwoordigd door

(naam).....

(handtekening).....