

**OVEREENKOMST TER ZAKE EIGENDOM, VERBOUW, BEHEER EN GEBRUIK, EXPLOITATIE EN ONDERHOUD VAN GEMEENSCHAPSHUIS PEY TER BEVORDERING VAN DE LEEFBAARHEID BINNEN DE KERN GROOT PEY**

De ondergetekenden;

1. De gemeente Echt-Susteren p/a postbus 450, 6100 AL Echt, te dezer zake krachtens artikel 171 van de gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer dr J.W.M.M.J. Hessels, wonende te Montfort, hierna te noemen "gemeente";
2. De Stichting Peyer Multifunctioneel Centum, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur, te weten Jan Pirovano en Louis Koppen hierna te noemen "stichting"

De twee contractpartijen worden gezamenlijk aangeduid als "partijen",

**IN AANMERKING NEMENDE DAT:**

- De gemeente in haar beleid ten aanzien van de gemeenschapshuizen heeft bepaald dat gemeenschapshuizen essentiële voorzieningen zijn voor behoud en ontwikkeling van de leefbaarheid en daarom op peil en in stand gehouden moeten worden;
- Het gemeentelijk beleid gemeenschapshuizen tot doel heeft er voor te zorgen dat in elke kern minimaal een gemeenschapsvoorziening de komende 25 jaar voor handen is;
- Het college van Burgemeester en Wethouders van Echt-Susteren in zijn vergadering van december 2018 heeft besloten in het kader van de gebiedsvisie Pey medewerking te geven aan de aankoop van de Peyerhaof, Houtstraat 7 te Pey met als doel dit pand geschikt te maken als gemeenschapshuis
- Partijen randvoorwaarden wensen te scheppen waarbinnen de gemeente aan de gemeenschap Pey gedurende een periode van minimaal 25 jaar het recht verleent om het nieuwe gemeenschapshuis te gebruiken, waarbij de lasten (gebruikersvergoeding) voor de gebruikers van het gemeenschapshuis laag worden gehouden met het oog op een bloeiend sociaal- en verenigingsleven in Pey en waarbij de gemeente de intentie heeft om ook na genoemde periode van 25 jaar het gebruiksrecht te continueren indien het gemeenschapshuis dan nog steeds een belangrijke rol vervult in het kader van de leefbaarheid in Pey.
- Partijen afspraken wensen te maken over de eigendomssituatie, beheer, gebruik, exploitatie en onderhoud van het nieuwe gemeenschapshuis: zoals gevestigd op de perceel kadastraal bekend gemeente Echt-Susteren, sectie nummer

**VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

**ARTIKEL 1. TOTSTANDKOMING VAN DEZE OVEREENKOMST**

De totstandkomings procedure vangt aan door oprichting van een stichting, die tot doel heeft het gemeenschapshuis in belang van de gemeenschap Pey te beheren en te exploiteren.

Paraaf namens Gemeente Echt-Susteren  
Paraaf namens Stichting MFC-Pey



Van zijde van de gemeente wordt aan Stichting MFC Pey deze schriftelijke overeenkomst aangeboden met het verzoek deze overeenkomst te ondertekenen. Het aanbod van de gemeente is geen onherroepelijk aanbod nu deze van deze zijde wordt aangeboden onder opschortende voorwaarde (zie lid 2).

1. Deze overeenkomst wordt van de zijde van de gemeente ter ondertekening aangeboden aan de stichting onder de opschortende voorwaarde dat deze overeenkomst eerst tot stand komt zodra Burgemeester en Wethouders van de gemeente Echt-Susteren hebben besloten tot het aangaan van deze overeenkomst, hetgeen blijkt uit ondertekening van de overeenkomst namens de gemeente.
2. Uiterlijk binnen één maand nadat de gemeente, de aan de stichting aangeboden overeenkomst door de stichting voor akkoord getekend terug heeft ontvangen, zal bij Burgemeester en Wethouders, een voorstel tot het aangaan van deze overeenkomst in behandeling worden gebracht.
3. Voor zover de stichting binnen een termijn van twee maanden na ontvangst door de gemeente van de overeenkomst zoals getekend door stichting geen bericht heeft ontvangen, dat ook Burgemeester en Wethouders hebben ingestemd met betreffende overeenkomst, wordt geacht dat Burgemeester en Wethouders niet hebben ingestemd met deze overeenkomst, reden dat dan wordt geacht, dat de overeenkomst niet tot stand is gekomen.

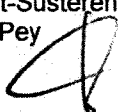
## ARTIKEL 2. VERANTWOORDELIJKHEDEN

1. De gemeente verplicht zich in overleg met de stichting het aangekochte pand geschikt te maken voor de gemeenschapsactiviteiten van de gemeenschap Pey zoals weergegeven op bijlage ... bij deze overeenkomst. Uitgangspunt is dat het pand Houtstraat 7 waar mogelijk in combinatie met de naastgelegen fanfarezaal Lei van Naer de functie van Multifunctioneel centrum voor de kern Groot Pey gaat vervullen.
2. Partijen maken een plan om de noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw te realiseren en maken afspraken over de samenwerking met SPZ en het gezamenlijk gebruik van beide zalen.  
De gemeente bekostigt in principe – onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad - de noodzakelijke investeringen voor de bouwkundige aanpassingen.  
De stichting bekostigt in principe – onder voorwaarde van verwerving van de benodigde middelen - de kosten van inrichting en inventaris van het pand.  
Bij het maken van een plan voor de noodzakelijke aanpassingen aan het pand worden de begrippen functioneel, sober en doelmatig als uitgangspunt gehanteerd.
3. Het beoogde resultaat van de aanpassingen voorziet in een accommodatie, die voldoet aan de hedendaagse wet- en regelgeving, waarbij bovendien wordt voorzien in een plan voor het planmatig en preventief onderhoud.
4. De gemeente heeft de plicht het gemeenschapshuis als gebouw voldoende te verzekeren tegen schade als gevolg van brand en/of andere gevaren. De stichting draagt zorg voor een deugdelijke verzekering van de inboedel.

## ARTIKEL 3. BEHEER

1. De stichting voert namens haarzelf en de gemeente ingaande de datum van ingebruikname (zie art. 2 van deze overeenkomst), het beheer van het nieuwe gemeenschapshuis.

Paraaf namens Gemeente Echt-Susteren  
Paraaf namens Stichting MFC-Pey

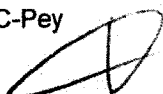


Pagina 2



Dit betreft het beheer van de te realiseren (binnen) ruimten, buitenterrein met parkeerplaatsen en voorzieningen/installaties gelegen aan de Houtstraat 7 te Pey, zoals aangegeven op bijlage 4. Het beheer zal worden aangegaan voor onbepaalde tijd en kan door de gemeente enkel worden opgezegd op grond van artikel 4 lid 2m van deze overeenkomst. De stichting is niet aan te merken als huurder. Zij stelt namens de gemeente als beheerder, ruimten in het nieuwe gemeenschapshuis ter beschikking aan personen/samenwerkingsverbanden met een binding met Pey ten behoeve van sociaal-maatschappelijke, culturele en onderwijs gerelateerde activiteiten.

2. Onder het beheer van de stichting wordt verstaan hetgeen verwoord is in art 2 lid. 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2 h, 2i en 2j.
  - 2a. De stichting organiseert de beschikbaarstelling van de ruimten in het gemeenschapshuis. Zij is zonder toestemming van de gemeente gerechtigd ruimten in het gemeenschapshuis ter beschikking te stellen aan personen/samenwerkingsverbanden met een binding met Pey ten behoeve van sociaal-maatschappelijke, culturele en onderwijs gerelateerde activiteiten. Voor zover de stichting ruimten beschikbaar wenst te stellen voor andersoortige activiteiten dan hierboven omschreven is het geldende bestemmingsplan hiervoor leidraad en dient zij – bij afwijking of niet voorzien van het bestemmingsplan - hiervoor toestemming te hebben van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren.
  - 2b. De stichting dient als beheerder van het gemeenschapshuis aan de gebruikers een gebruikersvergoeding in rekening te brengen. De initiële hoogte van deze vergoeding wordt in samenspraak met de gemeente vastgesteld. Uitgangspunt hierbij vormen de begroting van inkomsten en uitgaven en de gebruikersvergoedingen die door 'vergelijkbare' gemeenschapshuizen worden gehanteerd. De hoogte van deze gebruikersvergoeding wordt jaarlijks geëvalueerd en geïndexeerd op basis van het consumenten jaarprijsindexcijfer (CPI) voor alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. (CBS) Bij deze indexering wordt gebruik gemaakt van de door het CBS aangeboden indexeringsmodule. ([www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)). Voor zover het indexcijfer van het laatste jaar nog niet bekend is, zal het bedrag slechts worden verhoogd met het laatste door het CBS bekend gemaakte jaarprijsindexcijfer.
  - 2c. Het energieverbruik van de gebruikers wordt aan hen doorbelast en is in de gebruikersvergoeding begrepen (m.a.w. gebruikersvergoeding is inclusief energieverbruik). De stichting draagt zorg voor de rechtstreekse betaling van de kosten van energieverbruik en overige nutsvoorzieningen. In voorkomende gevallen brengt de stichting de meerkosten van het energieverbruik die het gevolg zijn van handelingen door gebruikers, aanvullend in rekening.
  - 2d. De stichting is verantwoordelijk voor de regulering van de binnentemperaturen en maakt met het oog op het verkrijgen van een besparing op de gasrekening daarover afspraken met de gebruikers. De eigenaar faciliteert de stichting in het energiemanagement en treft daarvoor in overleg met de stichting voorzieningen.
  - 2e. Negatieve exploitatieresultaten – voor zover veroorzaakt door handelen van de eigenaar - zijn voor rekening van de eigenaar.
  - 2f. De stichting stelt voor ieder boekjaar vooraf een begroting en achteraf een jaaroverzicht van kosten en opbrengsten met betrekking tot beheer en gebruik van het nieuwe gemeenschapshuis op. Daartoe zet de stichting haar vigerende begrotingssystematiek op een bestendige en consistente wijze voort.





Het jaaroverzicht dient uiterlijk voor 1 juni opvolgend op 31 december van ieder boekjaar aan de gemeente overgelegd te worden en de begroting van het opvolgend boekjaar dient uiterlijk voor 1 november van het betreffende boekjaar aan de gemeente overgelegd te worden;

- 2g Door de eigenaar is een meerjarig onderhoudsprogramma (zowel lange termijn als regulier) opgesteld voor de eerstkomende 25 jaar. Op basis van dit onderhoudsprogramma is de bijdrage bepaald, die de stichting jaarlijks dient af te dragen aan de gemeente als storting in de voorziening onderhoud gemeenschapshuizen / MFC Pey.  
Het meerjarig onderhoudsprogramma is aan deze overeenkomst bijgevoegd als bijlage 8. De door de stichting jaarlijks af te dragen bijdrage aan het meerjarig onderhoudsprogramma (zowel lange termijn als regulier) wordt ingaande het jaar 2020 vastgesteld op een bedrag van € 4.000 per jaar (prijsspeil 1 januari 2020). Deze bijdrage dient te worden gestort op een nader te bepalen rekening t.b.v. meerjarig onderhoudsprogramma "MFC Pey. Een na afdracht van de bijdrage voor het meerjarig onderhoudsprogramma resterend positief exploitatie resultaat komt ten goede aan de stichting, die daarmee de mogelijkheid krijgt te reserveren voor vervangingsinvesteringen in inrichting en inventaris.  
De door de stichting MFC Pey jaarlijks voor 1 juni van ieder jaar te betalen bijdrage aan het meerjarig onderhoudsprogramma, te betalen voor het eerst voor 1 juni 2020, die is vastgesteld op een bedrag van € 4000 per jaar (prijsspeil 1 januari 2020) zal jaarlijks worden geïndexeerd voor het eerst op 1 januari 2021 aan de hand van de algemene prijsstijging ten opzichte van het jaarprijsindexcijfer 2020 zoals die blijkt uit het consumenten jaarprijsindexcijfer (CPI) voor alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Bij deze indexering wordt gebruik gemaakt van de door het CBS ([www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)) aangeboden indexeringsmodule. Voor zover het indexcijfer van het voorafgaande jaar nog niet bekend is, zal het bedrag slechts worden verhoogd met het laatst door het CBS bekend gemaakte jaarprijsindexcijfer.
- 2h Voor zover de bijdrage genoemd in artikel 2g niet toereikend is voor uitvoering van het in dit artikel genoemde meerjarig onderhoudsprogramma streven partijen ernaar bij aanvang van het beheer een voorziening te vormen ter dekking van het tekort in de onderhoudskosten. Partijen treden in overleg om te bezien hoe deze voorziening de benodigde inhoud kan worden gegeven. Hierbij wordt uitgegaan van het prijspeil 2020 en de werkelijke kosten van de onderhoudscontracten.  
In het geval van een te verwachten onvoldoende exploitatieoverschot ter dekking van de overeengekomen jaarlijkse bijdrage in het meerjarig onderhoudsprogramma zullen de gemeente en de stichting in overleg treden waarbij de gemeente het recht heeft aanwijzingen te geven aan de stichting met het oog op het genereren van voldoende overschotten ter dekking van de overeengekomen bijdrage in het meerjarig onderhoudsprogramma. Indien de stichting voor het opvolgend boekjaar een onvoldoende overschot voorziet, is zij verplicht de gemeente hiervan op de hoogte te brengen en met de gemeente te overleggen welke maatregelen genomen kunnen worden om het voorziene tekort te voorkomen. De gemeente zal ook in de situatie dat er een onvoldoende overschot wordt gerealiseerd ter dekking van de kosten van het meerjarig onderhoudsprogramma er naar streven dat er een oplossing hiervoor wordt gevonden zonder dat de lasten voor de gebruikers van het gemeenschapshuis verhoogd dienen te worden.
- 2i De stichting en de gemeente zijn een onderhoudsverdeling met betrekking tot het gemeenschapshuis overeengekomen.  
Deze onderhoudsverdeling blijkt uit het meerjarig onderhoudsprogramma (bijlage 8),





alsmede uit bijlage 9 "Splitsing verantwoordelijkheid en kosten van onderhoud tussen eigenaar en gebruiker".

- 2j De stichting zal het gemeenschapshuis, behoudens de ruimten die in gebruik zijn bij vaste gebruikers met een specifiek gebruik voorzien van voldoende inrichting en inventaris ten behoeve van de gebruikers van de gemeenschapshuis. Gebruikers die gebruik wensen te maken van specifieke ruimten zullen deze zelf voor de (specifieke) inrichting zorg moeten dragen. Dit geldt ook voor commerciële gebruikers. (bijv dansschool)
- 2k De stichting ziet erop toe dat de ruimten enkel voor sociaal-maatschappelijk, culturele en onderwijs of zorg gerelateerde activiteiten worden gebruikt (gebruik overeenkomstig de voorschriften van het bestemmingsplan).
- 2l De stichting is een ideële organisatie die geen vergoeding van de gemeente verkrijgt voor haar activiteiten ten behoeve van het beheer van het gemeenschapshuis tenzij partijen dienaangaande specifiek schriftelijk anders overeenkomen.
- 2m Het beheer door de stichting kan door de gemeente enkel schriftelijk worden opgezegd per onmiddellijke ingang in de volgende situaties:
- indien de stichting wordt ontbonden;
  - indien de stichting failliet is verklaard, dan wel aan de stichting surséance van betaling is verleend, dan wel dat er een verzoek tot faillissement is ingediend door twee of meer schuldeisers
  - indien de stichting het beheer ter zake het gemeenschapshuis heeft gestaakt;
  - in het geval de stichting aantoonbaar wanbeheer pleegt en de gemeente dientengevolge wordt geconfronteerd met onvoorziene significante exploitatieverliezen.
3. De stichting heeft het recht, de overeengekomen beheersituatie op elk moment op te zeggen met een opzegtermijn van één maand. De stichting en de gemeente zullen dan in overleg treden om te komen tot een goede overdracht van de beheersituatie aan de gemeente. In deze situatie dient de stichting in ieder geval zorg te dragen voor een deugdelijke overdracht van de boekhouding met betrekking tot de looptijd van de overeenkomst. De boeken van de stichting dienen te worden afgesloten en er wordt een staat van baten en lasten opgemaakt betreffende het lopende boekjaar per datum van overdracht van de beheersituatie.

4. Eventueel aanwezige batige exploitatiesaldi, reserves en bezittingen van de stichting verbonden aan het gemeenschapshuis gaan in voorkomende situatie over naar de opvolgende beheerinstantie.

#### ARTIKEL 4. DOORBEREKENING LASTEN NAMENS GEMEENTE

1. De stichting dient vanaf het moment van ingebruikneming van het nieuwe gemeenschapshuis als beheerder aan de gebruikers van de ruimten in het gemeenschapshuis, de gebruikersvergoedingen in rekening te brengen zoals bepaald conform het gestelde in artikel 3, de leden 2b en 2c. Voor zover van toepassing wordt in de te gebruiken gebruikersovereenkomst met gebruikers onderscheid gemaakt in incidentele, algemene gebruikers en vaste gebruikers met specifiek gebruik van ruimten en voorzieningen.
2. De stichting is zelf verantwoordelijk voor het al dan niet vragen van vergoeding aan haar gebruikers voor het beschikbaar stellen van inventaris en of andere voorzieningen.

#### ARTIKEL 5. EXPLOITATIE VAN HET GEMEENSCHAPSHUIS

Paraaf namens Gemeente Echt-Susteren  
Paraaf namens Stichting MFC-Pey



1. De gemeente wenst het nieuwe gemeenschapshuis in beheer bij de stichting op een zodanige wijze te exploiteren, dat de exploitatielasten kunnen worden voldaan uit de jaarlijkse exploitatieopbrengsten. Deze doelstelling wordt door de stichting onderschreven, reden dat zij een inspanningsverplichting heeft exploitatieoverschotten te realiseren die ten dele ingezet zullen worden ten behoeve van het eigenarenonderhoud (zie art 3 lid 2g van de overeenkomst).
2. Gelijktijdig streeft de gemeente er naar, met het oog op een goede bezetting van het gemeenschapshuis, de te vragen gebruikersvergoeding op een zo'n laag mogelijk niveau te houden; voor de hoogte van deze gebruikersvergoedingen wordt verwezen naar het gestelde in artikel 3, de leden 2b en 2c.
3. Partijen zullen afspraken maken hoe om te gaan met eventuele exploitatietekorten ter zake de ruimten die de stichting namens de gemeente beheert en ter beschikking stelt van gebruikers.
4. De stichting draagt zorg of laat zorg dragen voor de buffetexploitatie in het gemeenschapshuis voor eigen rekening en risico en ziet er op toe dat de geldende wettelijke en fiscale bepalingen dienaangaande worden nageleefd.

#### ARTIKEL 6. ONDERHOUD

Partijen hebben afspraken gemaakt omtrent onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen van het nieuwe gemeenschapshuis. De verdeling van het onderhoud is vastgelegd in het meerjaren onderhoudsprogramma. Dit meerjaren onderhoudsprogramma is aan deze overeenkomst toegevoegd als bijlage 8.

#### ARTIKEL 7. ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

Artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.

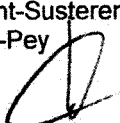
#### ARTIKEL 8. STATUTENWIJZIGING

De stichting past haar statuten zodanig aan dat deze statuten geen strijdigheden bevatten met de verplichtingen die de stichting in deze overeenkomst op zich neemt. In de doelomschrijving zoals vastgelegd in de statuten van de stichting zal zij tot uiting brengen dat in ieder geval haar doel is: het beheren en instandhouden van het gemeenschapshuis MFC Pey gelegen te Pey aan de Houtstraat no 7. Zij streeft er naar het gemeenschapshuis o.a. op zodanige wijze te beheren dat uit de te behalen exploitatieoverschotten, de overeengekomen bijdrage ten behoeve van het meerjarig onderhoudsprogramma voldaan kan worden. De statuten en de laatst doorgevoerde wijziging van deze statuten zijn opgenomen als bijlage 5 bij deze overeenkomst.

#### ARTIKEL 9. SLOTBEPALINGEN

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing
2. Indien een geschil ontstaat inzake hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, zal dit geschil bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Roermond.
3. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van het recht deze overeenkomst om welke reden dan ook in of buiten rechte te (doen) ontbinden en/of vernietigen.
4. Indien een bepaling uit deze overeenkomst nietig is of vernietigd wordt, laat dit de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen uit deze overeenkomst onverlet en dient een wél rechtsgeldige bepaling aangenomen te

Paraaf namens Gemeente Echt-Susteren  
Paraaf namens Stichting MFC-Pey




worden welke partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij van de nietige of vernietigde bepaling zouden hebben afgezien.

5. Wijziging of aanvulling van deze overeenkomst is slechts schriftelijk mogelijk bij een door beide partijen ondertekend geschrift.

#### ARTIKEL 10. BIJLAGEN

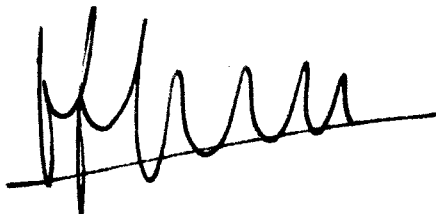
1. Als bijlagen bij deze overeenkomst behoren de volgende, door partijen als zodanig erkend en ondertekend:
1. Kaart met daarop aangegeven het in beheer over te dragen kadastrale perceel Gemeente Echt-Susteren, kadastraal ECH sectie K nummer 6638. nummer
  2. a) Tekening betreffende nog noodzakelijke aanpassing; b) indicatieve tijdsplanning
  3. Kaart met terrein en opstal met voorzieningen, die Stichting MFC Pey namens gemeente Echt-Susteren gaat beheren
  5. Statuten Stichting MFC Pey
  6. raming bouw en stichtingskosten kosten – maart 2019
  7. Afwerkstaat van de in het gemeenschapshuis te onderscheiden ruimten.
  8. Meerjaren onderhoudsprogramma.
  9. Splitsing verantwoordelijkheid en kosten van onderhoud tussen eigenaar en gebruiker.
  10. Akte van erfdiensbaarheid van pad ten behoeve en ten laste van de percelen 2226 en 3433
2. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze overeenkomst en de inhoud van zijn bijlagen, prevaleert de inhoud van de bijlagen die woordelijk onderdeel uitmaken van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend:

 1. Handtekening van dhr. dr J.W.M.M.J. Hessels namens gemeente Echt-Susteren

te Echt, d.d.

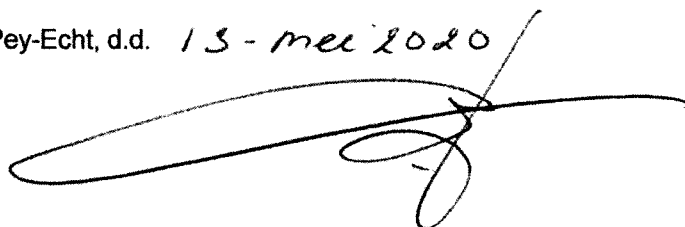
2020



2. Handtekeningen namens de Stichting MFC Pey

te Pey-Echt, d.d. *13 - mei 2020*

2020



Paraaf namens Gemeente Echt-Susteren  
Paraaf namens Stichting MFC-Pey 