

Intentieovereenkomst (ver-)huur Botenloods, Fortweg 1 te Heijningen

De ondergetekenden:

IEP Houtwerk te deze vertegenwoordigd door de heer M. van Ipenburg, eigenaar en bestuurder,

en

Stichting Botenloods Fort Sabina.nl, te deze vertegenwoordigd door de bestuurders, mevrouw J.C.M. Wijtvliet-Janssens, de heer L.H.E. Herbert en de heer. J.W.P.M. Mutsaers, en hierna te noemen 'de Stichting',

Ondergetekenden worden hierna gezamenlijk als 'Partijen' aangeduid.

overwegende dat,

- Partijen de intentie hebben een huurovereenkomst aan te gaan voor het gebouw aan de Fortweg 1 te Heijningen, hierna benoemd als de 'Botenloods';
- de Stichting de beoogd exploitant is van het perceel en de opstallen, waaronder de Botenloods, aan de Fortweg 1 te Heijningen;
- de Stichting met de verhuur van (een deel van) de Botenloods wil bijdragen aan de duurzame instandhouding van het cultuurhistorisch erfgoedcomplex Fort Sabina;
- IEP Houtwerk de beoogd huurder is en zich graag wil vestigen in een deel van de Botenloods;
- de Botenloods wordt gezien als cultuurhistorisch erfgoed en bescherming geniet als rijksmonument;
- IEP Houtwerk hiermee bekend is en accepteert dat de Botenloods (wellicht) niet aan de eisen voldoet die aan een modern bedrijfsgebouw gesteld mogen worden;
- om de Botenloods geschikt (of zo geschikt mogelijk) te maken voor gebruik door IEP Houtwerk als bedrijfsruimte, de Stichting en IEP Houtwerk moeten investeren;
- de Stichting daartoe investeert in het casco en de aansluitingen voor water, elektriciteit en riolering;
- IEP Houtwerk investeert in de door haar te benutten bedrijfsruimtes en de inrichting daarvan;
- Partijen afspraken gaan maken over het gezamenlijk investeren voor zover er sprake is van gezamenlijk gebruik van delen van de Botenloods;
- de Stichting heeft aangegeven pas te willen investeren nadat tussen Partijen deze intentieovereenkomst tot (ver-)huur van de Botenloods tot stand is gekomen;
- Partijen de bereidheid hebben om samen te werken op het gebied van het behoud van erfgoed, verduurzaming, creatief ondernemerschap, horeca en natuureducatie;
- in de periode tot aan ingebruikneming van de Botenloods door IEP Houtwerk verkennen de Partijen de mogelijkheden tot verdere samenwerking. Afspraken hieromtrent worden schriftelijk vastgelegd
- Partijen bekend zijn met de concept huurovereenkomst die als bijlage bij deze intentieovereenkomst is gevoegd.

Komen het volgende overeen:

1. Vertegenwoordiging partijen

- 1.1. De huurder wordt vertegenwoordigd door de bestuurder(s) van IEP Houtwerk.
- 1.2. De verhuurder wordt vertegenwoordigd door het bestuur van de Stichting.

2. Object en ligging

- 2.1. Het object is gelegen aan de Fortweg 1 te 4794 SC Heijningen op een perceel ter grootte van 0,198 ha en kadastraal bekend gemeente Fijnaart, sectie FNTOI-L, nr. 181 en zoals geduid in bijlage 1;

Intentieovereenkomst (ver-)huur Botenloods, Fortweg 1 te Heijningen

- 2.2. het perceel waarop de Botenloods is gelegen op een perceel dat is bezwaard met een zakelijk recht ten gunste van de gemeente Moerdijk voor een door de gemeente verstrekte financiering aan de Stichting;
- 2.3. de Stichting is, conform de door haar met de gemeente aangegane exploitatieovereenkomst, bevoegd tot het aangaan van een huurovereenkomst met IEP Houtwerk.

3. Gebruik, toegang, parkeren en onderverhuur

- 3.1. Het object wordt door IEP Houtwerk gebruikt voor de uitoefening van haar werk- en kantooractiviteiten, artistieke en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, atelier, beeldentuin en expositie;
- 3.2. het gebruik omvat de volgende delen van het object en zoals geduid in bijlage 1:
 - 3.2.1. Gebouwdeel 'atelier', met een oppervlakte van circa 290 m²;
 - 3.2.2. gebouwdeel 'binnentuin en overkapping' met een oppervlakte van circa 590 m², voor bedrijfsactiviteiten van IEP Houtwerk van maandag 06.00 uur tot en met vrijdag 17.00 uur, uitgezonderd feestdagen en/of voor zover anders afgesproken wordt met verhuurder' en met een verplichting tot openstelling voor bezoekers Fort Sabina op vrijdag tot en met zondag tussen 09.00 en 17.00 uur;
 - 3.2.3. 7 parkeerplaatsen op de aan de openbare weg gelegen parkeervoorziening op maandag tot en met vrijdag, uitgezonderd feestdagen en voor zover anders afgesproken wordt met verhuurder;
- 3.3. IEP Houtwerk ontplooit geen activiteiten die schadelijk zijn of op enige wijze nadelig kunnen werken voor de Stichting, haar imago en/of de door haar ontwikkelde activiteiten;
- 3.4. onderverhuur aan derden is toegestaan voor het gehuurde deel aangeduid als 'atelier' en tot een maximum van vier rechtspersonen en voor zover dit geen functies betreft die strijdig zijn met de activiteiten of functies op het Fort Sabina;
- 3.5. het aangaan van een overeenkomst tot onderverhuur heeft instemming nodig van de Stichting;
- 3.6. aanpassingen in de opbouw en inrichting van 'binnentuin en overkapping, behoeven de instemming van de Stichting.

4. Voorzieningen

- 4.1. IEP Houtwerk zal, tegen nader overeen te komen voorwaarden en prijzen, zoveel mogelijk gebruik maken van de voorzieningen (zoals de faciliteiten voor catering en bijeenkomsten) die beschikbaar zijn op Fort Sabina.

5. Huurovereenkomst

- 5.1. Het concept van de Huurovereenkomst Botenloods is opgenomen in bijlage 2 van deze overeenkomst.

6. Aanvang en duur

- 6.1. De huurovereenkomst zal ingaan nadat de Botenloods door de Stichting gerenoveerd is;
- 6.2. de verwachting is dat het gebouw medio september 2021 aan IEP Houtwerk beschikbaar kan worden gesteld;
- 6.3. de huurovereenkomst zal worden aangegaan voor een periode van vijf jaren en een optie tot verlenging voor de vijf opvolgende jaren.

7. Geschillenregeling

- 7.1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing;
- 7.2. elk geschil betreffende de totstandkoming, de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst, dat daaruit mocht voortvloeien, alsmede elk ander geschil ter zake van of in verband met deze overeenkomst, hetzij juridisch, hetzij feitelijk, zal in eerste aanleg ter beslechting aan de bevoegde rechter worden voorgelegd. Partijen zullen echter niet eerder een beroep op de rechter doen dan nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen om dit geschil in onderling overleg te beslechten;

Intentieovereenkomst (ver-)huur Botenloods, Fortweg 1 te Heijningen

- 7.3. Partijen kunnen overeenkomen dat een geschil, als in artikel 7 lid 2 bedoeld, wordt onderworpen aan arbitrage volgens een op te maken akte van compromis of dat daarover een bindend advies wordt gevraagd. Elk der partijen draagt in dit verband haar eigen kosten;
- 7.4. een geschil is aanwezig indien een der partijen dit in een aangetekende brief aan de wederpartij kenbaar maakt.

Deze overeenkomst treedt in werking met ingang van de dag van ondertekening door beide partijen.

Aldus overeengekomen te Heijningen, 2020

Namens IEP Houtwerk

Namens Stichting Fort Sabina.nl

M. van Ipenburg

J.M.C. Wijtvliet-Janssens

L.H.E. Herbert

J.W.P.M. Mutsaers

Bijlagen

1. Tekening van de locatie en het object met de gebouwdelen
2. Concept Huurovereenkomst Botenloods