

Bijlage 11b: Concept exploitatieovereenkomst

EXPLOITATIEOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Franekeradeel, bezoekadres Harlingerweg 18 te Franeker (postadres: postbus 58, 8800 AB Franeker), ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer F. Veenstra, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van @@@@, nummer @@@@, hierna te noemen: “**De Gemeente**”;
2. de besloten vennootschap @@@@ (i.o.), welke statutair gevestigd zal worden te @@@@, en aldaar kantoor houdende (postadres: @@@@), en zal worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor 1 juli 2014, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@@ in zijn/haar hoedanigheid van @@@@, hierna te noemen “**De Exploitant**”.

hierna gezamenlijk te noemen “**partijen**”,

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente een sporthal c.a. in eigendom heeft, genaamd Sporthal De Trije, gelegen aan het Jan Rodenhuisplein 3 te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franekeradeel, sectie B, nummer 5339 A1 en nummer 5280 deels (enkel het gebouwdeel behorende bij sporthal De Trije), hierna te noemen “**de accommodatie**”, waarbij het volledig afgescheiden gebouwdeel waarin permanente gebruikers zijn gehuisvest alsmede de kantine en bijbehorende ruimten bij deze definiëring geen onderdeel uitmaken van de accommodatie;
2. De Gemeente de exploitatie (waaronder mede wordt inbegrepen het beheer) van de accommodatie wenst te laten verzorgen door de Exploitant, zoals blijkt uit de besluiten van de College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Franekeradeel d.d. @@@@;
3. De Exploitant bereid is gebleken de exploitatie van de accommodatie op zich te nemen overeenkomstig het bedrijfsplan, inclusief bijbehorende exploitatiebegroting, d.d. @@@@ zoals opgenomen in **bijlage 1** van voorliggende overeenkomst;
4. Partijen ter zake van het gebruik van voormelde accommodatie door de Exploitant een separate huurovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend en hiermee een onverbrekelijk geheel vormt;
5. De exploitant in aanmerking komt voor een exploitatiesubsidie;
6. Partijen hun onderlinge verhouding inzake de exploitatie van de accommodatie nader wensen te regelen en de daarbij gemaakte afspraken middels deze overeenkomst wensen vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

- De exploitatie
- 1.1 De exploitatie heeft betrekking op de accommodatie plaatselijk gelegen aan het Jan Rodenhuisplein 3 te Franeker. Het volledig afgescheiden gebouwdeel waarin permanente gebruikers zijn gehuisvest alsmede de kantine en bijbehorende ruimten maken geen onderdeel uit van de exploitatie.
 - 1.2 De Exploitant exploiteert de accommodatie en bijbehorende inventaris geheel voor eigen rekening en risico met inachtneming van de daarvoor geldende wet- en regelgeving en het gestelde in voorliggende exploitatieovereenkomst.
 - 1.3 De exploitatie vindt minimaal plaats conform de geformuleerde uitgangspunten in het bedrijfsplan zoals opgenomen in **bijlage 1**.
 - 1.4 De Exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van de accommodatie aan een derde uit te besteden en/of op te dragen, behoudens met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
 - 1.5 De Exploitant geeft de exploitatie van de accommodatie op slagvaardige en marktgerichte wijze gestalte, rekening houdend met de maatschappelijke functie van de accommodatie in termen van een van een klant- en servicegerichte aanpak, beschikbaarheid voor de verschillende gebruikersgroepen en doelmatige besteding van maatschappelijke middelen.
 - 1.6 De Exploitant draagt zorg voor vakbekwaam en bevoegd personeel en personeel dat in de Nederlandse en/of Friese taal communiceert en correspondeert.
 - 1.7 De Exploitant stelt de accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers.
 - 1.8 Door de Exploitant wordt als gesteld in artikel 1 lid 2 gestalte gegeven aan een volledig risicodragende exploitatie van de accommodatie. Mede in het kader hiervan heeft de Exploitant, bij aanvang van de exploitatie van de accommodatie, de verplichting om een bedrag van € 25.000,- (zegge: vijftientigduizend euro) als eigen vermogen in de exploitatie in te brengen.
 - 1.9 Het in voorgaande lid 8 genoemde eigen vermogen dient te worden aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening bij een in Nederland gevestigde bankinstelling. Betalingen vanaf deze rekening zijn uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Artikel 2

- Duur, opzegging en verlenging
- 2.1 De exploitatieovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 10 (tien) jaren, ingaande op @@@@ 2014. Indien de ingangsdatum van de deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van de daarmee corresponderende huurovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide overeenkomsten met elkaar overeenstemmen.
 - 2.2 Na het verstrijken van de exploitatieperiode, als bedoeld in lid 1, wordt deze overeenkomst verlengd voor een periode van 5 (vijf) jaren, tenzij deze overeenkomst door één der partijen met inachtneming van een termijn van ten

minste 1 (één) jaar voor dit verstrijken is opgezegd. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende exploitatieperioden van telkens 5 (vijf) jaren, tenzij deze overeenkomst door één der partijen met inachtneming van een termijn van ten minste 1 (één) jaar voor het verstrijken van een exploitatieperiode is opgezegd.

- 2.3 Een verlenging van deze overeenkomst houdt tevens een verlenging in met een zelfde termijn van de huurovereenkomst waarmee onderhavige overeenkomst een onverbrekelijk geheel vormt.
- 2.4 De opzegging geschiedt schriftelijk bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit.
- 2.5 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 3.
- 2.6 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de daaraan verbonden huurovereenkomst en vice versa. Indien de huurovereenkomst wegens gerechtelijke tussenkomst later eindigt, eindigt daarmee ook de onderhavige overeenkomst later, zodat de beëindigingsdatum voor beide overeenkomsten te allen tijde hetzelfde is.

Artikel 3

Beëindiging/
ontbinding

- 3.1 Onverminderd alle rechten van partijen is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:
 - a. door middel van een deurwaardersexploit en na gerechtelijke tussenkomst overeenkomstig artikel 7:231 BW, indien de Exploitant ondanks schriftelijke aanmaning tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
 - b. met onmiddellijke ingang door middel van een schriftelijke bij aangetekend schrijven gedane verklaring zonder rechterlijke tussenkomst indien de organisatie van de Exploitant wordt ontbonden, de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of aan de Exploitant, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
- 3.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst, zoals hiervoor bedoeld, is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

Artikel 4

Exploitatie
subsidie

- 4.1 De Exploitant is alleen gehouden de exploitatie van de accommodatie te verzorgen, indien en voor zover de Gemeente gedurende de duur van de exploitatie een vaste jaarlijkse subsidie verstrekt voor de exploitatie van de accommodatie, conform de voorwaarden zoals in de subsidievoorschriften bepaald.
- 4.2 Bij aanvang van deze overeenkomst draagt de Gemeente jaarlijks, gedurende een periode van 10 (tien) jaar, voor een vast bedrag van € @@@@,- (prijspeil 2014) (zegge: @@@@ euro) bij in de exploitatie van de accommodatie. Deze exploitatiesubsidie wordt jaarlijks conform artikel 4.7 en 4.8 geïndexeerd. De subsidie wordt verstrekt op basis van onherroepelijke subsidiebeschikkingen;

- 4.3 De exploitatiesubsidie wordt op basis van een subsidiebeschikking naar verwachting voor het eerst uitgekeerd op @@@@ 2014;
- 4.4 Uitbetaling van de exploitatiesubsidie door de Gemeente aan de Exploitant vindt in 4 (vier) gelijke termijnen plaats op rekening @@@@ ten name van @@@@. Iedere termijn dient te worden betaald voor de eerste dag van het betreffende kwartaal. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst zich tijdens een kwartaal bevindt, dan zal de exploitatiesubsidie voor het resterende gedeelte van het kwartaal naar rato worden uitbetaald.
- 4.5 Bij nalatigheid in de uitbetaling van de exploitatiesubsidie op de vervaldag verbeurt de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van 1% per maand of gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 150,- onverminderd het recht van de Exploitant op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.
- 4.6 Bij een eventuele verlenging van de exploitatieovereenkomst overeenkomstig artikel 2.2 gaat Gemeente met Exploitant in gesprek over het al dan niet continueren van de subsidieverstrekking en indien dat het geval is stelt Gemeente de omvang van de exploitatiesubsidie en de voorwaarden waaronder deze wordt verstrekt middels subsidiebeschikking opnieuw vast.
- 4.7 Jaarlijks per 1 januari wordt de exploitatiebijdrage geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De exploitatiesubsidie zal worden aangepast met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van de herziening van de exploitatiesubsidie en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Met dien verstande dat de exploitatiebijdrage nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag.
- 4.8 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening van de exploitatiesubsidie in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.
- 4.9 Indien de Exploitant haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet naar behoren nakomt, stelt de Gemeente de Exploitant in gebreke en geeft de Exploitant een redelijke termijn haar verplichtingen alsnog na te komen. Indien de exploitant na gestelde termijn in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen geeft de Gemeente de bevoegdheid om de exploitatiesubsidie voor de duur van de periode dat de Exploitant haar verplichtingen niet nakomt te verlagen. Het bedrag van de verlaging dient in redelijke verhouding te staan tot de aard, ernst en omvang van de tekortkoming van de Exploitant.
- 4.10 Het gestelde in artikel 4.9 laat onverlet de verplichtingen van de Exploitant als subsidieontvanger, dan wel de bevoegdheden van de Gemeente als subsidieverlener, op grond van geldende wet- en regelgeving.

Artikel 5

Boekjaar 5.1 Het boekjaar van de Exploitant loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Artikel 6

Jaarrekening 6.1 Jaarlijks zal door de Exploitant een jaarrekening worden opgesteld en vastgesteld over het voorafgaande boekjaar;
6.2 Een accountantsverklaring maakt onderdeel uit van de in te dienen jaarrekening;
6.3 De door de Exploitant opgestelde jaarrekening, inclusief de accountantsverklaring overeenkomstig artikel 2:393 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek, zal binnen één maand na vaststelling van de jaarrekening, doch uiterlijk voor 1 juni van het jaar volgend op het jaar waarop de jaarrekening betrekking heeft aan de Gemeente worden verstrekt.

Artikel 7

Tarieven 7.1 De door de Exploitant te hanteren tarieven voor de verhuur van de ruimten aan lokale sportverenigingen en hiermee gelijk te stellen lokale georganiseerde maatschappelijke gebruikers alsmede het lokale Voortgezet Onderwijs en de Kaatssport (deze laatste categorie ongeacht de herkomst van de vereniging) voor het seizoen 2014/2015 zijn weergegeven in **bijlage 2** bij deze overeenkomst.
7.2 De Exploitant is vrij om de tarieven voor het overig gebruik van de ruimten naar eigen inzicht vast te stellen. Voor sportverenigingen en hiermee gelijk te stellen georganiseerde maatschappelijke gebruikers afkomstig van buiten de Gemeente dient minimaal het tarief zoals bedoeld onder artikel 7.1 te worden gehanteerd.
7.3 De tarieven voor gebruik door lokale partijen waarbij sprake is van sport- of maatschappelijke functie kunnen eenmaal per jaar op 1 augustus maximaal worden aangepast op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De tarieven zullen maximaal worden aangepast met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand januari voorafgaande aan de datum van de herziening van de tarieven en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand januari van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Met dien verstande dat de nieuwe tarieven nimmer dalen beneden de laatstelijk gehanteerde tarieven.
7.4 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening van de tarieven in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 8

Programmering en

Gebruik algemeen

- 8.1 De Exploitant is gehouden de accommodatie te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening, inhoudende dat de accommodatie op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld wordt voor verenigingen en particulieren uit de gemeente Franekeradeel en voldoende is verwarmd en verlicht.
- 8.2 De gebruikers van de accommodatie dienen de in **bijlage 3** opgenomen uren te behouden. Aanpassingen kunnen uitsluitend plaats vinden indien in onderling overleg tussen gebruikers en Exploitant wordt besloten tot wijziging.
- 8.3 Lokale sportverenigingen, hiermee gelijk te stellen lokale georganiseerde maatschappelijke gebruikers en scholen (zie verder artikel 9) uit de Gemeente hebben bij de ingebruikgeving van het accommodatie voorrang boven overige (potentiële) gebruikers.
- 8.4 Het gebruik door verenigingen en andere gebruikers wordt geregeld in gebruiksovereenkomsten, die tussen de Exploitant en betreffende partijen worden gesloten.
- 8.5 Het staat verenigingen vrij om tijdelijk reclame in de accommodatie te voeren, gedurende de momenten dat zij gebruik maken de betreffende ruimte. Het aanbrengen en verwijderen van reclame-uitingen door verenigingen is voor hun eigen rekening en risico.
- 8.6 De Exploitant is gerechtigd de accommodatie te gebruiken voor commerciële activiteiten. Indien dit tot gevolg heeft dat aan een gebruiker van de accommodatie het gebruik tijdelijk moet worden ontzegd dient deze gebruiker hiervan uiterlijk 14 dagen van te voren op de hoogte te worden gebracht. Tevens dient aan deze gebruiker een zo gelijkwaardig mogelijk alternatief gebruiksmoment te worden aangeboden.
- 8.7 De Exploitant is gerechtigd horec afaciliteiten te verzorgen bij activiteiten zoals bedoeld onder artikel 8.6 voor zover passend binnen de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en voor zover de benodigde vergunningen zijn verstrekt. Het gaat dan om de inrichting van horec afaciliteiten buiten de in **bijlage 1** genoemde kantineruimte.
- 8.8 De Exploitant is verplicht om de accommodatie onmiddellijk en om niet aan de Gemeente beschikbaar te stellen in gevallen zoals bedoeld in het vigerende rampenplan en/of calamiteitenplan van de Gemeente voor de duur die door de Gemeente in het betreffende geval noodzakelijk wordt geacht;
- 8.8 De Exploitant verplicht zich tot het structureel gestalte geven aan een overleg met georganiseerde gebruikers dat minimaal eenmaal per kalenderjaar plaatsvindt. De verslagen van deze gebruikersoverleggen worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.
- 8.9 De Exploitant verplicht zich tot het eenmaal per twee kalenderjaren houden van een, vooraf met de gemeente afgestemd, klantentevredenheidsonderzoek onder de gebruikers van de accommodatie. Daar waar de klantentevredenheid op onderdelen een onvoldoende scoort, wordt door de Exploitant een plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen opgesteld. De uitkomsten van het onderzoek worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.

Artikel 9

- Schoolgebruik
- 9.1 Ingebruikgeving van de zalen voor gymnastiekonderwijs voor het primair en voortgezet onderwijs vindt plaats op basis van een door Exploitant op te stellen rooster. Dit rooster is gebaseerd op het bij aanvang van de exploitatie geldende rooster tenzij in onderling overleg tussen de betreffende school en de Exploitant is besloten tot het aanbrengen van aanpassingen;
- 9.2 Voor het opstellen van dit rooster inventariseert de exploitant ieder jaar in de maand mei het aantal uren dat de scholen het komend schooljaar gebruik willen maken van de accommodatie. De urenbehoefte wordt vertaald naar een rooster voor het komend schooljaar waarover scholen en Gemeente voor de zomervakantie voorafgaand aan het schooljaar waarop het rooster betrekking heeft worden geïnformeerd;
- 9.3 Het gebruik door scholen wordt geregeld in gebruiksovereenkomsten, die tussen de Exploitant en betreffende scholen worden gesloten.

Artikel 10

- Personeel
- 10.1 De Exploitant neemt de in **bijlage 4** aan deze overeenkomst genoemde medewerkers over conform de bepalingen van het eveneens in **bijlage 4** opgenomen sociaal plan.

Artikel 11

- Tussentijdse evaluatie
- 11.1 Gedurende het eerste exploitatiejaar vindt per kwartaal overleg plaats tussen de Exploitant en de Gemeente. Vanaf het tweede exploitatiejaar wordt de frequentie teruggebracht tot een overleg per half jaar. Tot de gespreksonderwerpen behoren in ieder geval de ontwikkeling van het gebruik in relatie tot de gebruiksprognose, het verloop van inkomsten en uitgaven in relatie tot de exploitatiebegroting, de onderhoudssituatie, het energieverbruik en de bereikte resultaten op de verschillende kwaliteitscriteria.
- 11.2 Het overleg over het afgesloten exploitatiejaar vindt plaats aan de hand van een door de accountant beoordeelde jaarrekening en een jaarverslag met alle voor de Gemeente relevante informatie, waaronder de ontwikkeling van het gebruik, het energieverbruik, de tarievenstructuur, de financiën en de onderhoudssituatie van de accommodatie. In het overleg vindt ook de terugkoppeling plaats van de specifieke aanpak die de Exploitant voorstaat met betrekking tot de kwaliteitsaspecten bedrijfsvoering, marketing en promotie, inrichting en inventaris, personeelsbeleid en maatschappelijk verantwoord ondernemen.
- 11.3 Partijen kunnen gezamenlijk besluiten op grond van dit overleg tot aanpassing van deze overeenkomst over te gaan.

Artikel 12

- Overige bepalingen
- 12.1 Vanaf de aanvangsdatum van de exploitatieovereenkomst worden alle mededelingen van de Gemeente aan de Exploitant in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het adres van de Exploitant.
- 12.2 De Gemeente vrijwaart de Exploitant van claims, van welke aard en omvang ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
- 12.3 De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle aansprakelijkheden, in welke vorm en onder welke benaming ook gedaan, die de Exploitant zelf of derden zouden kunnen doen gelden als gevolg van het hebben, het gebruiken of het doen gebruiken van de accommodatie.
- 12.4 De Exploitant verleent te allen tijde haar volledige medewerking in geval van overname van de exploitatie van de accommodatie door een andere exploitant.
- 12.5 De Exploitant is niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst, respectievelijk de directe of de indirecte zeggenschap in haar onderneming aan een derde over te dragen, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 13

- Toepasselijk recht en forumkeuze
- 13.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 13.2 Partijen wijzen de bevoegde rechter van de Rechtbank Noord Nederland bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen partijen kennis te nemen en uitspraak te doen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken. De uitspraak is bindend.

Artikel 14

- Bijlagen
- De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige exploitatieovereenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van de overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte.
- 1 Bedrijfsplan Sporthal in De Trije d.d. @@@@;
 - 2 Tarievenoverzicht 2014-2015 d.d. @@@@;
 - 3 Gebruiksrooster bij aanvang exploitatie d.d. @@@@
 - 4 Overzicht over te nemen medewerkers met netto salaris d.d. @@@@.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Franeker:

Getekend te Franeker op

.....

De gemeente Franekeradeel:
namens deze
dhr. F. Veenstra
Burgemeester van Franekeradeel

.....

De exploitant @@@@ (i.o.)
Namens deze

CONCEPT