



**Exploitatieovereenkomst zwembaden
Aqualaren – De Leemdobben – De Lemferdinge
Gemeente Tynaarlo – Stichting Zwembaden gemeente Tynaarlo**

Gemeente Tynaarlo

September 2014

Concessieovereenkomst

Concept Exploitatieovereenkomst

1. De gemeente Tynaarlo, ter zake van deze overeenkomst op grond van artikel 171, tweede lid Gemeentewet vertegenwoordigd door dhr P. Adema, burgemeester van de gemeente Tynaarlo, handelend ter uitvoering van het besluit van <<keuze>> d.d. <<datum>>, in deze overeenkomst genoemd "De gemeente" enerzijds

en
2. Stichting Zwembaden gemeente Tynaarlo, statutair gevestigd te en kantoorhoudende aan, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, in hoedanigheid van voorzitter, in deze overeenkomst genoemd "de exploitant" anderzijds

De gemeente en de exploitant hierna gezamenlijk aangeduid als: "partijen"

In overweging nemende:

- Dat de gemeente eigenaar is van de grond en opstallen waarop en waarin de huidige zwembaden Aqualaren, Leemdobben en Lemferdinge zijn gesitueerd en thans de noodzaak bestaat om daarvoor een gewijzigde eigendomssituatie en beheersituatie van toepassing te laten zijn omdat de exploitatie overgedragen wordt naar een stichting
- Dat als uitgangspunt voor de exploitatie van de zwembaden geldt het door de projectgroep opgestelde beleids- en bedrijfsplan drie zwembaden gemeente Tynaarlo 2015-2029 d.d. 6 mei 2014, zoals besloten door de gemeenteraad van de gemeente Tynaarlo op 10 juni 2014.
- Dat de exploitant de erfpacht verkrijgt van de (onder)grond en tevens eigenaar zal worden van de opstallen op de terreinen.

Dat partijen in het kader van de nieuwe beheersituatie en de overdracht van opstallen van de gemeente aan de exploitant tot afspraken zijn gekomen welke zijn vastgelegd in de onderhavige exploitatieovereenkomst, alsmede in een separate 'erfpacht en opstalovereenkomst'.

Verklaren het volgende overeen te komen:

Artikel 1. De exploitatie

1. De exploitatie heeft betrekking op:

- a. Zwembad Aqualaren aan de Wilhelminalaan 1 te Zuidlaren op het perceel kadastraal bekend gemeente Zuidlaren sectie G nummer(s) 3366 (ged.), en Zuidlaren, sectie M, nummer 46 (ged.),
- b. Zwembad De Leemdobben aan de sportlaan 6 te Vries op het perceel kadastraal bekend gemeente Vries sectie T nummer 2977 (ged.)
- c. Zwembad De Lemferdinge aan de Lemferdingelaan 1 te Paterswolde op het perceel kadastraalbekend gemeente Eelde sectie C nummer 2668 (ged.)

Hierna gezamenlijk te noemen "de zwembaden"

2. De exploitant exploiteert de zwembaden en bijbehorende inventaris geheel voor eigen rekening en risico met inachtneming van de daarvoor geldende wet- en regelgeving en het gestelde in onderhavige exploitatieovereenkomst.
3. De exploitatie vindt minimaal plaats conform de geformuleerde openingstijden en activiteiten in bijlage D van deze overeenkomst.
4. De exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van de zwembaden aan een derde uit te besteden en/of op te dragen, behoudens met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente.
5. De exploitant geeft de exploitatie van de zwembaden op slagvaardige en marktgerichte wijze gestalte, rekening houdend met de maatschappelijke functies van een zwembad en daarbij behorende accommodatie in termen van een klant- en servicegerichte aanpak, aantrekkelijk aanbod, marktconforme tarieven, beschikbaarheid voor de verschillende gebruikersgroepen en doelmatige besteding van maatschappelijke middelen.
6. De exploitant draagt er zorg voor dat er vakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig is tijdens openstellings- c.q. gebruikstijden van de zwembaden en dat het personeel in de Nederlandse taal communiceert en correspondeert. De exploitant is gerechtigd met georganiseerde gebruikers van de zwembaden afspraken te maken over vormen van sleutelverhuur (verhuur zonder dat personeel van de zwembaden aanwezig zijn).
7. De exploitant stelt de zwembaden en daarbij behorende accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers, in overeenstemming met de richtlijnen van het Keurmerk Veilig en Schoon. De exploitant staat open voor uitbreiding van het aantal te exploiteren zwembaden indien dit zich voordoet ten gevolge van gemeentelijke herindeling of samenwerkingsverbanden met andere gemeentes. Na overeenstemming over de exploitatiebijdrage kan een zwembad toegevoegd worden aan deze overeenkomst.

Artikel 2. Duur, evaluatie

1. De exploitatieovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 15 (vijftien) jaren, Deze start op 1-1-2015 en loopt af op 31-12-2029.
2. In de jaren 2018, 2021, 2024 en 2027 vinden evaluaties plaats van de exploitatie.
3. In de evaluatie van 2027 geeft de gemeente aan of de intentie bestaat om de overeenkomst na 2029 te verlengen en onder welke condities deze verlenging plaats kan vinden.
4. Deze exploitatieovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de erfpacht-en opstalovereenkomst, met kenmerk @@@, zoals aan partijen genoegzaam bekend, een en ander tenzij in deze overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald. Deze overeenkomst treedt in werking onder de opschortende voorwaarde dat die erfpacht-en opstalovereenkomst rechtsgeldig door alle partijen is ondertekend.

Artikel 3. Beëindiging, ontbinding

1. Onverminderd alle rechten van partijen is de gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:

- Bij staking van de activiteiten van de exploitant;
- Bij niet voldoen aan de voorwaarden van de deze overeenkomst;
- Indien de exploitant fuseert met een andere rechtspersoon;
- Bij overname van de exploitant door een andere rechtspersoon;
- Bij faillissement van de exploitant of een verleende surseance van betaling aan de exploitant;
- Indien de statutaire doelstellingen van de exploitant wijzigen.

Indien een van bovenstaande gevallen zich voor doet heeft de exploitant de plicht om tijdig melding hier van te doen bij de gemeente.

2. Partijen hebben daarnaast ieder het recht om deze overeenkomst tussentijds te ontbinden indien de erfpacht-en opstalovereenkomst wordt ontbonden.
3. Indien een partij van haar recht van ontbinding als vermeld in lid 1 of 2 van deze overeenkomst gebruik wenst te maken, dient zij daarvan bij aangetekende brief mededeling te doen aan de andere partij.

Artikel 4. Exploitatiebijdrage

1. Vanaf de aanvang van deze overeenkomst draagt de gemeente jaarlijks, gedurende een periode van 15 (vijftien) jaar, voor een vast bedrag van € 653.000 (prijspeil 2015) bij in de exploitatie van de zwembaden. Deze exploitatiebijdrage wordt jaarlijks conform artikel lid 7 geïndexeerd.
2. Tijdens de evaluaties op grond van artikel 2.2, kunnen alleen de deelbedragen voor onderhoud en energie worden aangepast op grond van prijsontwikkelingen, dit in zowel in negatieve als positieve zin.
3. Bij aanvang van deze overeenkomst ontvangt de exploitant een eenmalige bedrag van € 50.000 bestemd als exploitatiereserve.
4. De exploitatiebijdrage wordt voor het eerst uitgekeerd op ### of zoveel eerder als de accommodatie feitelijk in gebruik wordt genomen en de exploitatie van het zwembad daarmee aanvangt. Partijen gaan er vanuit dat over de exploitatiebijdrage géén BTW verschuldigd is. Indien dit wel het geval blijkt te zijn kan de exploitant de verschuldigde BTW bij de gemeente in rekening brengen.
5. Uitbetaling van de exploitatiebijdrage door de gemeente aan de exploitant vindt in 4 (vier) gelijke termijnen (4 kwartalen per jaar) plaats op rekening ### ten name van ###. Iedere termijn dient te worden betaald in de eerste maand van het betreffende kwartaal. Indien de ingebruikname van de accommodatie en de exploitatie van het zwembad tijdens een kwartaal aanvangt, dan zal de exploitatiebijdrage voor het resterende gedeelte van het kwartaal naar rato worden uitbetaald.
6. De exploitatiebijdrage wordt jaarlijks per boekjaar geïndexeerd gelijk aan de indexatie van de gemeentelijke begroting zoals deze jaarlijks wordt vastgesteld het meerjaren perspectief.
7. 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 zulks de gemeente de bevoegdheid om de exploitatiebijdrage 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 geconstateerde tekortkoming van de exploitant.

Artikel 5. Begroting

1. Het boekjaar van de Exploitant loopt van 1 januari tot en met 31 december.
2. De door de Exploitant vastgestelde exploitatiebegroting wordt jaarlijks voor ----- van het jaar voorafgaand aan het betreffende begrotingsjaar ter kennisgeving aan de gemeente verstrekt.
3. De exploitant reserveert middelen in een voorziening voor onderhoud van gebouw en installaties welke gevuld moet zijn op basis van meerjaren onderhoudsplanning.
4. De exploitant mag naast de voorziening voor het onderhoud een exploitatiereserve hebben van maximaal € 100.000, het teveel aan reserve wordt aan de gemeente terug gestort of verrekend met de bijdrage. Methode wordt in overleg bepaald.

Artikel 6. Jaarrekening/Jaarverslag

1. Jaarlijks zal door de exploitant een jaarrekening, worden opgesteld en vastgesteld over het voorafgaande boekjaar.
2. De jaarrekening zal worden beoordeeld door een door de exploitant te benoemen registeraccountant.
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 juli van elk jaar aan de gemeente worden verstrekt.
4. Ook stelt de exploitant jaarlijks een jaarverslag op dt bestaat uit de onderdelen zoals genoemd in bijlage E.

Artikel 7. Verzuim.

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is, in de bij de wet bepaalde gevallen.
2. Wanneer de partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

Artikel 8. Overig

1. Vanaf de aanvangsdatum van deze overeenkomst worden alle mededelingen van de gemeente aan de exploitant in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het adres van de exploitant.
2. 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 het zwembad.
3. 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.
4. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 9. Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het betreffende geschil worden

voorgelegd aan bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut of mediation door een gecertificeerd mediator overeenkomen.

Artikel 10. Bijlage(n).

1. De volgende bijlage(n) maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming. De bijlage(n) worden daartoe, voor zover dat nog niet is geschied alsnog, door partijen geparafeerd dan wel bij de nabije gereedkoming daarvan:
 - a. Kadastrale situatietekening Zwembad Aqualaren te Zuidlaren;
 - b. Kadastrale situatietekening Zwembad De Leemdobben te Vries;
 - c. Kadastrale situatietekening Zwembad De Lemferdinge te Paterswolde.
 - d. Openstelling en activiteiten
 - e. Onderdelen van het jaarverslag

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te ## op <<datum>>

De gemeente

De exploitant ###

##

##

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

Bijlage D Openstelling en activiteiten.

- Openstellingduur per jaar ten minste 80% ten opzichte van 2013
- De zwembaden dienen zoveel mogelijk de recreatieve/toeristische functie te behouden.

Onderstaande activiteiten dienen aangeboden te worden:

- Het geven van zwemles en de mogelijkheid voor het afzwemmen in een 25 meterbad voor de diploma's A, B en C volgens de NPZ-NRZ methode;
- Ouder-kindzwemmen;
- 50+ gymnastiek;
- aangepast(gehandicapten) zwemmen;
- therapeutisch zwemmen;
- zwangerschapszwemmen;
- aquasporten dienen alleen te worden aangeboden indien de financiële exploitatie hierdoor wordt versterkt.

Verhuur aan verenigingen

- Zwemverenigingen gevestigd in de gemeente Tynaarlo moeten het bad in voldoende mate kunnen huren.
- Zwemverenigingen en activiteiten van verenigingen en groepsgebruikers in de gemeente Tynaarlo dienen indien zoveel mogelijk in de eigen 3 zwembaden plaats te vinden.

Bijlage E Onderdelen van het jaarverslag

Het jaar verslag is bedoeld om aan te tonen dat de gemeenschapsmiddelen op een verantwoorde manier worden ingezet door de exploitant en dat de exploitant zich aan de bepalingen van de overeenkomsten houdt.

Het jaarverslag bestaat minimaal uit de volgende onderdelen

1. Sociale paragraaf met de minimaal de volgende gegevens:
 - a. per zwembad en van alle zwembaden samen: een 10 jaarsoverzicht* van de bezoekersaantallen naar activiteit: recreatief zwemmen, instructiezwemmen; doelgroepzwemmen, school- en verenigingszwemmen. Gegevens zowel in tabelvorm als grafisch presenteren;
 - b. per zwembad en van alle zwembaden samen: een 10 jaarsoverzicht* van elektra-, gas- en waterverbruik. De verbruiken weergeven zowel in verbruikseenheden als in Euro's. Gegevens zowel in tabelvorm als grafisch presenteren;
 - c. Inzicht in de beleidsmaatregelen de komende jaren ter verhoging van het sociale rendement en overzicht van behaalde resultaten van de maatregelen.

* Van de 10 jaarsoverzichten zijn 6 jaar gerealiseerde(historische) getallen en 4 jaar prognoses. In de eerste jaarrekeningen waarin nog geen sprake kan zijn van een 6 jaarsbeeld. In het begin volstaat opname van de gegevens 2013 en 2014. Voor het eerst bestaat dan een 6 jaarsbeeld in de jaarrekening 2018, waarin ook de gegevens van de jaren 2013-2017 zijn opgenomen.

2. Technische paragraaf
 - a. per zwembad het uitgevoerde onderhoud in maatregelen;
 - b. per zwembad een geactualiseerde meerjaren onderhoudsplanning van minimaal 10 jaar;
 - c. per zwembad uitvoeringsplan voor het komende boekjaar;
 - d. overzicht van uitgevoerde werkzaamheden ter verbetering van de zwembaden of ter verbetering van het energetisch rendement.
3. Financieel paragraaf
 - a. financieel jaarverslag van afgesloten boekjaar;
 - b. bij het financieel jaarverslag behorende accountantsverklaring overeenkomstig artikel 2:393 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek.