



Overeenkomst

Beheer Wielercentrum Assen

Ondergetekenden

Partij 1:

De publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Assen**, gevestigd aan de Noordersingel 33 te Assen, ingeschreven in het handelsregisters van de Kamers van Koophandel onder nummer 50788590, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.M. Wester, Teamleider Vastgoed & Grondzaken, krachtens de Mandaatregeling gemeente Assen 2015, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2015.

hierna te noemen: 'Gemeente'

en

Partij 2:

De **Stichting Wielercentrum Assen**, gevestigd te Assen, aan de Kortbossen 5 ingeschreven in het stichtingenregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 64088766, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuursleden: de heer G. Heeringa en de heer F. Snoep.

hierna te noemen 'Stichting Wielercentrum',

In aanmerking nemende:

- Gemeente is voornemens in de gemeente Assen een wielercentrum te realiseren met clustervoorzieningen en/of multifunctioneel te gebruiken ruimten;
- In verband met de voorgenomen realisering van het wielercentrum is op 03-10-2011, later vervangen op 13-03-2012, een convenant gesloten tussen de gemeente Assen en een aantal op het gebied van de wielersport actieve organisaties;
- De realisering van het wielercentrum is gestart en zal binnen afzienbare tijd worden voltooid, en partijen wensen vooruitlopend op de ingebruikneming van het wielercentrum afspraken vast te leggen omtrent de exploitatie, het beheer en het onderhoud van het wielercentrum;
- Gemeente zal het wielercentrum aan Stichting Wielercentrum ter beschikking stellen op basis van een huurovereenkomst, welke separaat tussen partijen gesloten zal worden;
- Gemeente en Stichting Wielercentrum leggen hun afspraken aangaande het beheer en de exploitatie vast in de onderhavige overeenkomst;
- Deze beheerovereenkomst en de huurovereenkomst tussen partijen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden;

Paraaf gemeente

Paraaf stichting

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Beheer Wielercentrum Assen

- a. Gemeente besteedt het beheer van de accommodatie Wielercentrum Assen, verder aan partijen genoegzaam bekend, zodat zij daarvan geen nadere beschrijving nodig achten, voor onbepaalde tijd uit aan Stichting Wielercentrum.
- b. De opdracht gaat in per 17 december 2015, afhankelijk van de oplevering van het complex door de aannemer en de ingebruikneming daarvan door Stichting Wielercentrum.
- c. De opdracht behelst het volledige beheer en exploitatie van de accommodatie, behoudens voor zover hierna uitdrukkelijk anders is bepaald. Op de als bijlage bij deze overeenkomst behorende demarcatietekening (**bijlage 2**) is aangegeven, wat partijen aanmerken als de aan Stichting Wielercentrum in beheer uitbestede accommodatie. Op de tekening is het complex onderverdeeld in drie Deelgebieden en voor elk Deelgebied aangegeven of Gemeente dan wel Stichting Wielercentrum het beheer en het onderhoud verzorgt. Voorts is op de tekening de demarcatie voor de groenvoorzieningen aangegeven.
Leidraad voor het totaalbeheer is het Beheerplan Wielercentrum, dat als bijlage (**bijlage 1**) bij deze overeenkomst is gevoegd en door Stichting Wielercentrum voor akkoord is getekend. De inhoud van dit Beheerplan is van toepassing voor zover de aard van de accommodatie en de aldaar uit te oefenen activiteiten zich daar niet tegen verzetten.
- d. Stichting Wielercentrum draagt er zorg voor dat alle onderdelen van de accommodatie overeenkomstig hun doelstelling kunnen worden gebruikt.
- e. Gemeente stelt voor het beheer en de exploitatie van het complex geldmiddelen ter beschikking aan de Stichting Wielercentrum zoals hierna in artikel 9. nader gespecificeerd.

Artikel 2. Onderhoud en keuringen

- a. Ten aanzien van het onderhoud van het complex gelden tussen partijen de afspraken welke voortvloeien uit de huurovereenkomst tussen partijen (**bijlage 3**). Uitgangspunt is daarbij, dat het vervangingsonderhoud door en voor rekening van Gemeente wordt verricht en het overige onderhoud door en voor rekening van Stichting Wielercentrum.
- b. Stichting Wielercentrum dient ter voorkoming van besmetting van het leidingwater in de accommodatie met de legionellabacterie de door de Gemeente verstrekte richtlijnen (legionella beheersplan) te volgen. Hiervoor zal Stichting Wielercentrum een logboek bijhouden.
- c. Stichting Wielercentrum signaleert onderhoudsgebreken en storingen aan technische installaties en buitenschil, voor zover het zaken betreft welke onder de verantwoordelijkheid van Gemeente vallen, en meldt deze aan de Gemeente.

Artikel 3. Toezicht

- a. Stichting Wielercentrum draagt zorg voor het algeheel toezicht in en op de accommodatie. Hieronder wordt ook verstaan het toezicht op het gebruik van, en de inventaris in de accommodatie. Leidend voor het toezicht is de inhoud van het Beheerplan (**bijlage 1**).
- b. Stichting Wielercentrum ziet toe op energiebewust gebruik van verlichting en verwarming.
- c. Stichting Wielercentrum is verantwoordelijk voor het naleven van de voorwaarden/regels zoals aangegeven in de gebruiksvergunning.
- d. Tevens dient de Stichting Wielercentrum/gebruiker, al of niet op aangeven van de brandweer, zorg te dragen voor die maatregelen die nodig zijn voor het (brand) veilig houden van het object, zoals het vrijhouden nooduitgangen en branddoorgangen, gesloten houden van branddeuren, niet aanbrengen dan wel verwijderen van brandbare materialen of stoffering.
- e. Stichting Wielercentrum hanteert bij zijn toezicht de voorwaarden en huisregels, zoals deze zullen worden vastgelegd in een door Stichting Wielercentrum op te stellen Huishoudelijk Reglement. Gemeente zal aan Stichting Wielercentrum voorafgaand aan de start van de exploitatie van het wielercentrum opgave doen van zaken welke zij van belang acht voor opnemng in het Huishoudelijk Reglement.




Artikel 4. Voorzieningen, inventaris, materialen en gereedschappen

- a. Bij de aanvang van deze overeenkomst worden in de accommodatie niet gebouw gebonden inventaris, materialen en gereedschappen ingebracht, welke eigendom zijn van de gebruikers van de accommodatie. In hoeverre en op welke wijze deze zaken door de Stichting Wielercentrum in eigendom of beheer worden overgenomen dient tussen de gebruikers en Stichting Wielercentrum onderling nader te worden geregeld. Gemeente draagt voor deze zaken geen verantwoordelijkheid.
- b. Door Stichting Wielercentrum dan wel een of meer gebruikers noodzakelijk geachte aanvulling van de in lid a. bedoelde zaken en/of vervanging daarvan, komen voor rekening van Stichting Wielercentrum c.q. de gebruikers overeenkomstig de daartoe tussen deze onderling gemaakte afspraken. Gemeente heeft ten deze geen aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid of andere verplichtingen.
- c. De accommodatie kent bij de start van de exploitatie geen horecavoorziening, evenwel partijen streven er naar om in een later stadium, afhankelijk van de ontwikkelingen en de financieringsmogelijkheden, alsnog een horecavoorziening te creëren. In principe zal de realisering plaats vinden door en in opdracht van de Stichting Wielercentrum. Daarbij is de Stichting Wielercentrum gehouden om rekening te houden met de belangen van Gemeente als eigenaar van de accommodatie en om plannen, ontwerpen en bestekken ter instemming voor te leggen aan Gemeente.
- d. Omtrent de realisering, de aard en omvang van de horecavoorziening en de wijze van exploitatie daarvan zullen partijen te gelegener tijd nader overleg plegen en afspraken maken. Daarbij zullen partijen ook de fiscale voor- en nadelen in het overleg betrekken en in de te maken afspraken incorporeren.

Artikel 5. Veiligheid en alarmering

- a. Stichting Wielercentrum draagt zorg voor de BHV-organisatie t.b.v. de accommodatie, met inachtneming van het bepaalde in de gebruiksvergunning en de actuele wet- en regelgeving.
- b. Stichting Wielercentrum draagt zorg voor een calamiteitenplan voor de accommodatie, waarbij de richtlijnen en regelgeving van Gemeente in acht zullen worden genomen.
- c. Stichting Wielercentrum is verantwoordelijk voor de coördinatie van de calamiteitenprocedures en wijst hiervoor één of meerde personen aan, die in het bezit dienen te zijn van een geldig BHV- en AED-certificaat.
- d. Stichting Wielercentrum bepaalt de procedure voor de alarmopvolging, waarbij de richtlijnen en regelgeving van Gemeente in acht zullen worden genomen.
- e. Alle kosten voortvloeiend uit onjuist gebruik van de alarminstallatie komen voor rekening van de Stichting Wielercentrum.

Artikel 6. Gebruik

- a. Stichting Wielercentrum draagt zorg voor het gelegenheid geven tot sportbeoefening op alle onderdelen van de accommodatie door middel van de in gebruikgeving daarvan aan gebruikers.
- b. De door gebruikers te betalen gebruiksvergoedingen, exclusief de daarover verschuldigde btw, worden jaarlijks door de Stichting Wielercentrum vastgesteld.
- c. Gedurende de tijden dat onderdelen van het complex aan een derde in gebruik zijn gegeven, is die derde verantwoordelijk voor een goed en ordentelijk verloop van de (sport)activiteit en een ordentelijk en correct gebruik van de betreffende onderdelen van het complex en het medegebruik van de algemene ruimten.

Artikel 7. Evaluatie en nakoming afspraken

- a. Minimaal één keer per jaar vindt er overleg plaats tussen Gemeente en Stichting Wielercentrum over de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst. Stichting Wielercentrum neemt het initiatief voor deze overleggen. Van dit overleg wordt een verslag gemaakt dat door beide partijen wordt ondertekend.
- b. Indien er tussen de Stichting Wielercentrum en de Gemeente geschillen ontstaan omtrent de onderhavige overeenkomst en de uitvoering daarvan zullen zij in overleg treden en trachten tot overeenstemming in der minne te komen. Indien partijen niet binnen een redelijke termijn tot een oplossing in der minne komen, zullen zij hun geschil onderwerpen aan mediation overeenkomstig de regeling van het NMI.




Artikel 8. Verzekeringen

- a. Stichting Wielercentrum verplicht zich om een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten tegen alle aansprakelijkheid waarvoor het gebruikelijk is dat een beheerder zich in het kader van de werkzaamheden zoals omschreven in deze overeenkomst, verzekert.
- b. Stichting Wielercentrum dient zelf een inboedelverzekering af te sluiten voor die zaken die haar eigendom zijn.
- c. Stichting Wielercentrum legt op verzoek van de Gemeente een gewaarmerkt afschrift over van de polis aansprakelijkheidsverzekering en het bewijs van premiebetaling van deze verzekering.
- d. Gemeente zal zorgdragen voor de opstalverzekering t.b.v. de accommodatie; alle overige verzekeringen in relatie tot de accommodatie vallen onder de verantwoordelijkheid van en zijn voor rekening van de Stichting Wielercentrum.

Artikel 9. Beheervergoeding en exploitatiebijdrage

- a. Gemeente stelt jaarlijks aan de Stichting Wielercentrum een bedrag beschikbaar ten behoeve van beheer en onderhoud van de accommodatie, ten bedrage van € 23.500,00.
- b. Stichting Wielercentrum zal jaarlijks, tijdig voor de aanvang van elk kalenderjaar, uiterlijk op 31 oktober, bij de Gemeente de kosten van het voor haar uit te voeren onderhoud en beheer in rekening brengen ten bedrage van maximaal € 23.500,00 met de daarover verschuldigde BTW.
- c. Gemeente zal jaarlijks op basis van een daartoe tijdig verkregen aanvraag zijdens de Stichting Wielercentrum aan deze een exploitatiebijdrage uitkeren, in de vorm van subsidie of anderszins, ten bedrage van € 89.000,00
- d. Stichting Wielercentrum verplicht zich om van de door haar ontvangen gelden jaarlijks een bedrag van tenminste € 40.000,00 te reserveren ten behoeve van eventuele aanpassing of uitbreiding van de accommodatie en onvoorziene kosten. Het gereserveerde bedrag dient door Stichting Wielercentrum te worden geplaatst op een aparte bankrekening, welke zodanig is ingericht, dat Stichting Wielercentrum daarover uitsluitend kan beschikken met de instemming en medeondertekening van de Gemeente.
- e. Indien en zodra de Stichting Wielercentrum de mogelijkheid heeft de uitbreiding van de accommodatie te realiseren met behulp van externe financiering, vervalt het bepaalde in lid d. hier voor en zal de Stichting Wielercentrum de financieringslasten dienen te dekken uit de door de Gemeente ter beschikking gestelde bijdragen zonder aanspraak op verhoging daarvan. Realisatie van de uitbreiding met behulp van externe financiering zal te allen tijde instemming behoeven van de Gemeente.
- f. Alle kosten, verband houdende met het beheer, het onderhoud en de exploitatie van het complex dient de Stichting Wielercentrum te voldoen uit de door de Gemeente voldane gelden, na aftrek van de onder artikel 9d. hier voor genoemde reservering, vermeerderd met de opbrengsten uit het (onder)verhuren en/of in gebruik geven aan derden van (delen van) de accommodatie, zoals bedoeld in artikel 6.b.
- g. Exploitatieoverschotten komen ten bate van de Stichting Wielercentrum, welke daaruit een voorziening zal vormen waaruit toekomstige exploitatietekorten kunnen worden aangezuiverd; de door de Stichting Wielercentrum te vormen voorziening zal maximaal € 100.000,-- bedragen; daarboven zijn overschotten vrij besteedbaar door de Stichting Wielercentrum, nadat 50% daarvan is toegevoegd aan de onder 9.d. bedoelde reserve en is gestort op de daar bedoelde bankrekening. Op het in dit lid bepaalde is het bepaalde in artikel 9 lid e. van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10. Uitbreiding accommodatie

- a. Stichting Wielercentrum neemt de inspanningsverplichting op zich om binnen redelijke termijn te komen tot uitbreiding van de accommodatie.
- b. De kosten verband houdende met de realisering van de tweede fase zal Stichting Wielercentrum bij Gemeente in rekening brengen. Voldoening zal plaats vinden met verrekening van de reserve zoals bedoeld in artikel 9.d. hier voor. Zulks tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd met behulp van externe financiering, zoals bedoeld in artikel 9 lid e., in welk geval de ter zake tussen partijen nader te maken afspraken zullen gelden.

Paraaf gemeente



Paraaf stichting



Artikel 11. Raad van Advies

- a. Stichting Wielercentrum kent een Raad van Advies, waarin vertegenwoordigers van (onder)huurders/gebruikers van de accommodatie zitting hebben.
- b. Stichting Wielercentrum zal afspraken maken met de Raad van Advies over de wijze waarop de Raad van Advies betrokken zal worden bij het nemen van besluiten in het kader van de exploitatie, beheer en onderhoud van de accommodatie.

Artikel 12. Einde overeenkomst

- a. Opzegging van de overeenkomst kan door elk van beide partijen plaats vinden met in acht neming van een opzegtermijn van twaalf maanden; opzegging dient te geschieden per aangetekend schrijven, waarin gemotiveerd de grond voor de opzegging is vermeld.
- b. Indien een partij ten aanzien van de bepalingen van deze overeenkomst verwijtbaar tekortschiet, is de andere partij bevoegd de overeenkomst te beëindigen, doch niet eerder dan nadat partijen overleg hebben gepleegd over een minnelijke oplossing van hun geschil, en daarin niet zijn geslaagd, en vervolgens zij de tekortschietende partij schriftelijk tot nakoming heeft gesommeerd en deze in verzuim blijft binnen een redelijke, in de sommatie genoemde, termijn alsnog aan haar verplichtingen te voldoen. In dat geval eindigt de overeenkomst op de vervaldag in de sommatie genoemd.
- c. Ontbinding van de onderhavige overeenkomst brengt automatisch met zich mee, dat ook de huurovereenkomst tussen partijen (**bijlage 3**) wordt ontbonden.

Artikel 13. Rangorde

Bij strijdigheid of onverenigbaarheid tussen de onderhavige overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen geldt in volgorde van belangrijkheid de navolgende opsomming, waarbij een stuk met een lager nummer prevaleert boven een stuk met een hoger nummer:

1. Deze overeenkomst
2. Beheerplan Wielercentrum
3. Huurovereenkomst
4. Algemene Bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Artikel 14. Geschillenregeling

- a. Ieder geschil tussen partijen ter zake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde instantie van de rechtbank Noord-Nederland, tenzij partijen alsnog een andere vorm van geschillenbeslechting zullen overeenkomen.
- b. Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.

Bijlage(n)

1. Beheerplan Wielercentrum
2. Demarcatietekening
3. Huurovereenkomst

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend,

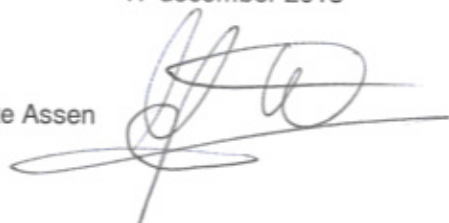
plaats

datum

ASSEN

17 december 2015

Gemeente Assen



plaats

datum

ASSEN

17 december 2015

Stichting Wielercentrum Assen



Paraaf gemeente



Paraaf stichting



