OVEREENKOMST

tussen de Coöperatie Appelscha regio 3.0 U.A. en Gemeente Ooststellingwerf

betreffende het dagelijks onderhoud van de Bosbergtoren en het Bosbergpad en het operationeel hebben en houden van de de Bosbergtoren

CONCEPT

Versie 2
Datum 15 september 2021

Overeenkomst betreffende het dagelijks onderhoud van de Bosbergtoren en het Bosbergpad en het operationeel hebben en houden van de de Bosbergtoren.

Ondergetekenden,

De publiekrechtelijke rechtspersoon, de Gemeente Ooststellingwerf, gevestigd aan 't Oost 11 , 8431 LE te Oosterwolde, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw mr. S. Korthuis, burgemeester, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van de Gemeente Ooststellingwerf d.d. Datum , hierna te noemen "**de Gemeente**";

en

Coöperatie Appelscha Regio 3.0 U.A., gevestigd aan Venekoterweg 42, 8431 HH te Oosterwolde, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. Veenhouwer, voorzitter, hierna te noemen "**de Coöperatie**";

hierna, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, gezamenlijk te noemen: **Partijen**,

Overwegende dat:

- de Gemeente streeft naar naamsbekendheid van Appelscha en omgeving en de gemeente Ooststellingwerf;
- de Gemeente het toerisme wenst te bevorderen;
- de Gemeente de vitaliteit, leefbaarheid, uitstraling en attractiviteit van de regio graag ziet vergroten;
- de Gemeente graag een economisch impuls ziet;
- de Gemeente in het bezit is van één van de mooiste uitkijktorens van Nederland op een unieke locatie;
- de Gemeente zorgdraagt voor de exploitatie, het beheer en het onderhoud van de uitkijktoren de "Bosbergtoren" en het Bosbergpad;
- de exploitatie, het beheer en het onderhoud van de Bosbergtoren niet tot de publieke taak van de Gemeente behoort;
- de Coöperatie tot doel heeft het stimuleren van recreatie en toerisme in de Gemeente Ooststellingwerf in de ruimste zin van het woord;
- de coöperatie de toeristische voorzieningen promoot;
- de Coöperatie zich in staat ziet, in samenwerking met de lokale ondernemers, verenigingen en stichtingen, om de toren en het pad operationeel te hebben en het houden en te onderhouden;
- de coöperatie zich in staat acht de Bosbergtoren operationeel te hebben en te houden en het Bosbergpad en de Bosbergtoren te onderhouden en te beheren;
- Staatsbosbeheer als eigenaar en verpachter van de grond zich kan vinden in de wijze waarop Partijen afspraken wensen te maken;
- Partijen hun afspraken schriftelijk willen vastleggen in onderhavige Overeenkomst.

Komen als volgt overeen:

CONCEPT

Artikel 1 Begrippen

In deze overeenkomst worden de navolgende begrippen met een beginhoofdletter gebruikt. Met begrippen genoemd in enkelvoud wordt tevens aangeduid de meervoudige betekenis. Onder de begrippen in deze overeenkomst wordt verstaan

Overeenkomst	De overeenkomst tussen de Coöperatie Appelscha 3.0 en Gemeente Ooststellingwerf betreffende het dagelijks onderhoud van de Bosbergtoren en het Bosbergpad en het operationeel hebben en houden van de de Bosbergtoren.
Toren	De Bosbergtoren en het toegangspad zoals weergegeven op bijlage 1.
Pad	Het Bosbergpad zoals weergegeven op bijlage 2.
Beheer en onderhoud	Alle dagelijkse taken die noodzakelijk zijn om de noodzakelijke functionaliteit van de Toren en het Pad in stand te houden, waaronder ook het schoon houden. Tot de dagelijkse taken behoren onder andere de in de bijlage 5 genoemde werkzaamheden.
Groot onderhoud	Onderhoud niet zijnde dagelijks onderhoud. Tot Groot onderhoud behoren onder andere de in de bijlage 4 genoemde onderhoudswerkzaamheden.
Operationele exploitatie	Het voor bezoekers tegen betaling openstellen van de Toren, waarbij de toegang ordelijk verloopt.
Pachtovereenkomst	Vestiging erfpacht en opstal, dossier 1050612 mpo, bijlage 3.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

Partijen beogen met deze Overeenkomst de uitgangspunten en randvoorwaarden voor:
- de wijze waarop de Bosbergtoren operationeel gehouden wordt; en
- de wijze waarop het Beheer en het onderhoud plaatsvindt van het Pad en de Toren;
vast te leggen waarbij inhoudelijke en procedurele afspraken gemaakt worden.

Artikel 3 Algemene verplichtingen

1. Partijen verplichten zich over en weer om elkaar steeds gevraagd en ongevraagd adequaat en volledig tijdig te informeren over alle ontwikkelingen in de operationele Exploitatie, het Beheer en onderhoud en gebiedsontwikkeling in de omgeving van de Toren en het Pad.
2. Partijen spannen zich over en weer maximaal in, al datgene te doen, respectievelijk na te laten, wat het doel van de Overeenkomst zal kunnen bevorderen, respectievelijk belemmeren.
3. Partijen verplichten zich over en weer jegens elkaar om, indien door enige oorzaak de Overeenkomst wordt vertraagd of verhinderd, of de dreiging daartoe aanwezig is, onverwijld met elkaar in overleg te treden teneinde gezamenlijk te bezien of en zo ja op welke wijze alsnog aan het doel van deze Overeenkomst kan worden tegemoet gekomen.
4. Partijen nemen in ieder geval de volgende uitgangspunten in acht:
   a. Het beperken van schade aan de Toren en het Pad;
   b. Het waarborgen van de bereikbaarheid van de Toren en het Pad;
   c. Het waarborgen van de toegankelijkheid van de Toren en het Pad;
   d. De uitkijkfunctie van de Toren blijft ongehinderd in stand;
   e. De veiligheid van het Pad en de Toren.
5. Partijen dragen zorg voor de juiste verzekeringen in verband met risicoaansprakelijkheid;
6. De Coöperatie draagt zelfstandig zorg voor een goede samenwerking met en het betrekken van de lokale ondernemers, verenigingen en stichtingen om tot een goed Beheer en onderhoud en een gezonde Operationele explotatie te komen.

CONCEPT

Artikel 4 Eigendom, Exploitatie, Beheer en onderhoud

1. De Gemeente draagt de Operationele exploitatie over aan de Coöperatie waarbij de Coöperatie als tegenprestatie zorg draagt voor het Beheer en onderhoud en het stimuleren van recreatie en toerisme in de gemeente Ooststellingwerf;
2. Het Pad en de Toren blijven eigendom van de Gemeente;
3. De ondergrond is niet in eigendom van de Gemeente. De Gemeente draagt dan ook zorg voor de informatieverstrekking aan de grondeigenaar voor wat betreft de Overeenkomst;
4. De Coöperatie draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de Operationele exploitatie;
5. De Coöperatie draagt voor eigen rekening en riscio zorg voor het Beheer en onderhoud;
6. De Gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Groot onderhoud.
7. De Coöperatie treedt bij de Operationele exploitatie en het Beheer en onderhoud niet buiten de in de Pachtovereenkomst gestelde beperkingen.

Artikel 5 Taakverdeling

1. De Coöperatie is verantwoordelijk voor:

   a. Het Beheer en onderhoud van het Pad en de Toren.
   b. De toegankelijkheid van de Toren en het Pad.
   c. De instandhouding van de uitkijkfunctie.
   d. De Operationele exploitatie van de Toren, waaronder de kaartverkoop.

2. De Gemeente is verantwoordelijk voor:
   a. Het in standhouden van een goede ontsluiting tot de Toren en het pad.
   b. Het Groot onderhoud.
   c. De juiste onderhoudscontracten en verzekeringen betreffende de opstallen (pad en toren). Hiertoe behoort niet de verzekering door de Coöperatie af te sluiten aangaande aansprakelijkheid.

Artikel 6 Financiën

1. De opbrengsten voortvloeiend uit de Overeenkomst zijn afkomstig van de verkoop van toegangstickets tot de Toren en eventuele arrangementen of evenementen op het terrein van de Toren en het Pad. De kosten voortvloeiend uit de Overeenkomst bestaan uit de kosten ten behoeve van de Operationele exploitatie, het Beheer en onderhoud, het Groot onderhoud, promotiekosten en administratieve kosten.
2. Partijen komen overeen dat:
   a. De Coöperatie begunstigde is van de opbrengsten uit de verkoop van de toegangskaarten, arrangementen of andere inkomsten uit activiteiten door de Coöperatie georganiseerd;
   b. De Coöperatie zorgdraagt voor de kosten die noodzakelijk zijn voor de Operationele exploitatie, waaronder kosten van het inrichten van een meldpunt, promotie en de kosten voor Beheer en onderhoud;
   c. Gemeente zorgdraagt voor de kosten die noodzakelijk zijn voor Groot onderhoud;
   d. De opbrengsten uit de Operationele exploitatie aantoonbaar terugvloeien in de kosten van Beheer en onderhoud en het stimuleren van recreatie en toerisme in de gemeente Ooststellingwerf.
   e. De Coöperatie alles in het werk stelt een negatieve exploitatie te voorkomen;
3. Partijen komen overeen dat bij een aanmerkelijk structureel exploitatieoverschot in overleg wordt getreden over een wijziging van de overeenkomst voor wat betreft de kostenverdeling.
4. Schade van derden, die op grond van de wet voor vergoeding in aanmerking komt en voortvloeien uit of verband houden met de uitvoering van deze Overeenkomst komt voor rekening van de verantwoordelijke Partij zoals bedoeld in artikel 5.

Artikel 7 Communicatie

1. Partijen stellen ten behoeve van de Overeenkomst een Werkgroep in, waarin zorggedragen wordt voor onderlinge afstemming over de communicatie en woordvoering over de wijze van de Operationele exploitatie en het Beheer en onderhoud.
2. De Coöperatie richt een meldpunt in waar bezoekers klachten en meldingen kunnen indienen.
3. Calamiteiten, klachten en meldingen die niet kunnen worden opgelost door de Coöperatie, of niet tot de taken van de Coöperatie behoren worden direct gemeld bij de medewerker van de Gemeente.
4. De Gemeente levert contactgegevens aan bij de Coöperatie van medewerkers die benadert moeten worden bij calamiteiten, klachten en of meldingen zoals bedoeld in lid 3.
5. Communicatie met de media over niet-dagelijkse aangelegenheden zoals bijvoorbeeld een ongewoon voorval of een calamiteit vindt uitsluitend plaats nadat de persvoorlichter van de Gemeente hierin is gekend

CONCEPT

en nadere afspraken zijn gemaakt over de wijze van communiceren. Hieronder valt niet de marketingcommunicatie.
6. De Werkgroep bestaan uit twee vertegenwoordigers van elk van de Partijen.
7. De Werkgroep komt bijeen op verzoek van één der Partijen, maar minmaal eens per drie maanden. De Coöperatie zal hierin het initiatief nemen.
8. Indien de Werkgroep dit noodzakelijk acht sluit een bestuurder aan bij een gepland overleg.

Artikel 8 Evaluatie

1. Partijen zullen de uitvoering en werking van de Overeenkomst jaarlijks evalueren voor het eerst op maandag 28 februari 2023;
2. Voor de evaluatie in 2025 zal Staatsbosbeheer uitgenodigd worden;
3. De Gemeente draagt zorg voor de uitnodiging en een agenda;
4. De Coöperatie draagt in ieder geval zorg voor het tijdig aanleveren van een financieel overzichtelijk voor aanvang van de evaluatie.
5. Tijdens de evaluatie is in ieder geval een bestuurder van de gemeente en de voorzitter van de Coöperatie aanwezig.
6. Van de evaluatie zal een verslag worden opgemaakt door een medewerker van de Gemeente.

Artikel 9 Onvoorziene omstandigheden

Indien deze Overeenkomst niet onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet van een Partij mag worden verwacht, zullen Partij in overleg treden, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast.

Artikel 10 Looptijd en verlenging, wijziging of aanvulling van Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst treedt in werking op 1 januari 2022 en eindigt op 1 januari 2027 Partijen treden uiterlijk zes maanden voor laatst genoemde datum in overleg over een mogelijke verlenging van de Overeenkomst.
2. Deze Overeenkomst kan niet eenzijdig worden beëindigd tenzij er sprake is van een ernstige toerekenbare tekortkoming in de naleving van verplichtingen uit deze Overeenkomst van één of meerdere Partijen.
3. Wijziging, aanvulling of verlenging van deze Overeenkomst geschiedt schriftelijk bij gezamenlijk besluit van Partijen.
4. Bepalingen die naar hun aard, ook na het beëindigen van deze Overeenkomst, van kracht horen te blijven, waaronder in ieder geval de regeling van aansprakelijkheid en geschillenregeling, blijven ook na het eventueel beëindigen van deze Overeenkomst van kracht voor zolang als nodig is voor de afdoening.

Artikel 11 Bijlagen

1. Bij de Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
   - Bijlage 1 Toren
   - Bijlage 2 Pad
   - Bijlage 3 Vestiging erfpacht en opstal
   - Bijlage 4 Groot onderhoud
   - Bijlage 5 Beheer en onderhoud
2. De in lid 1 genoemde bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. In geval van vermeende tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en deze bijlagen geldt het bepaalde in deze Overeenkomst tenzij nadrukkelijk anders is/wordt overeengekomen door Partijen.

CONCEPT

Artikel 12 Slotbepalingen

1. Partijen zullen, indien sprake is van een geschil, trachten dit geschil bij te leggen door middel van bestuurlijk overleg in het gemeentehuis te Oosterwolde, waarbij in ieder geval aanwezig is de porteufeuillehouder Toerisme en recreatie van de Gemeente en de voorzitter van de Coöperatie vóórdat zij zich wenden tot de rechter, spoedeisende gevallen daargelaten. Geschillen zullen in eerste aanleg met uitsluiting worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Nederland.
2. Een ieder verplicht zich alles wat hem bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan hij of zij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs kan vermoeden, op geen enkele manier bekend te maken aan derden, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of uitspraak van de rechter hem tot bekendmaking verplicht.
3. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud op …… te Oosterwolde.

De Coöperatie Appelscha regio 3.0 U.A.
Namens deze,

_____
De heer H.J. Veenhouwer
Voorzitter

Gemeente Ooststellingwerf
Namens deze,

_____
Mevrouw mr. S. Korthuis
Burgemeester

CONCEPT

Bijlage 1 Toren en toegangspad

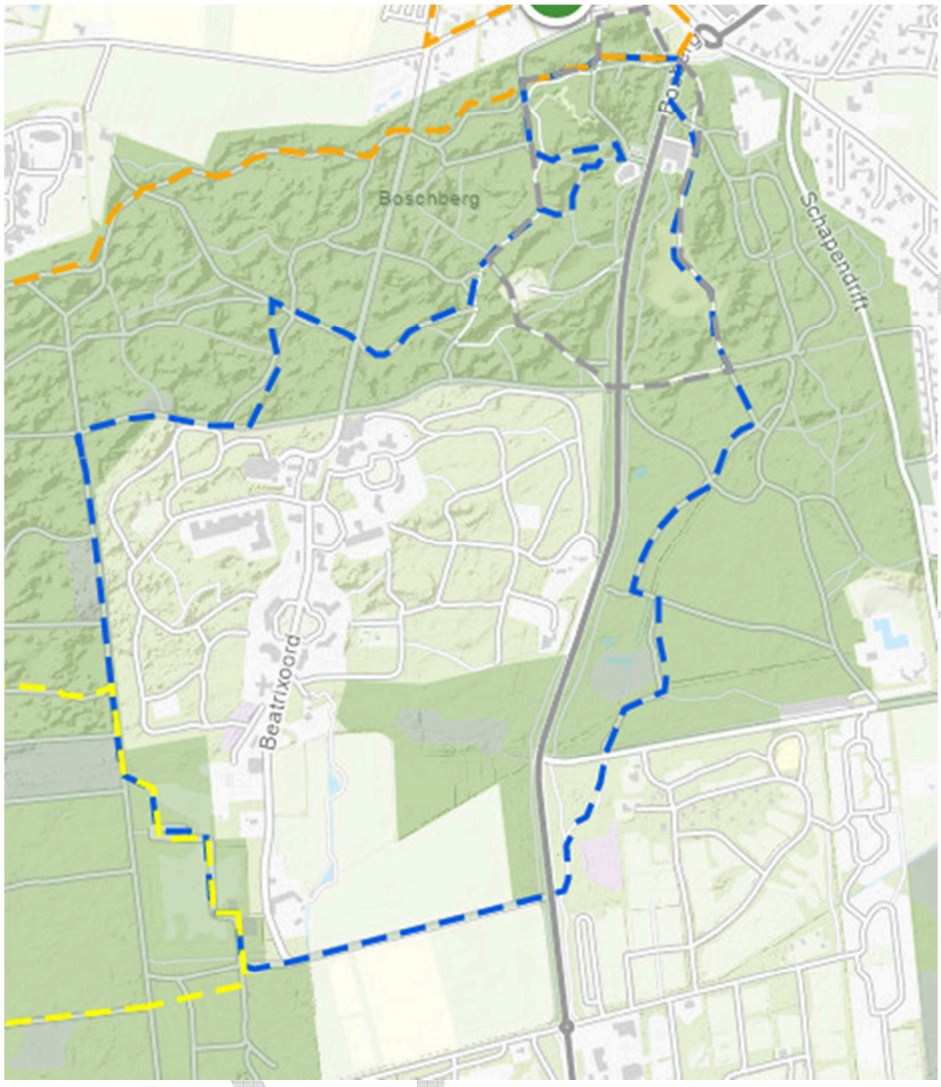
De Toren betreft het ronde bouwwerk gelegen binnen de groene lijnen.
Het toegangspad betreft het pad aangeduid met de kleur oranje en groen.



CONCEPT

Bijlage 2 Pad

Onder het Pad wordt verstaan het pad hieronder in blauw aangegeven.



Bijlage 3 Pachtovereenkomst

CONCEPT

Bijlage 4 Groot onderhoud

Tot Groot onderhoud wordt gerekend de werkzaamheden die niet tot het dagelijks onderhoud behoren, waaronder:

1. Het vervangen van:
   a. balkons,
   b. toegang tourniquet,
   c. groepenkasten laagspanning.

2. De renovatie en vervanging van de lift.

3. Tot het moment dat de institutionele problemen aan de in de Toren aanwezige lift volledig verholpen zijn behoren de werkzaamheden aan de lift tot Groot onderhoud.

4. Tot het moment dat de institutionele problemen aan de in de Toren aanwezige lift volledig verholpen zijn behoren de werkzaamheden aan de lift tot Groot onderhoud.

5. Herstellen van scheurvorming in het Pad en de Toren.

6. Vervanging/herplaatsen van toeristische informatieborden.

CONCEPT

Bijlage 5 Dagelijkse taken Beheer en onderhoud

Tot de taken van het dagelijks Beheer en onderhoud behoren in ieder geval:

1. Het schoonhouden van het Pad en de Toren;
2. Dagelijkse controle op functionaliteit en veiligheid op het Pad en in de Toren;
3. Het direct fysiek afzetten van gevaarlijke situaties (bijvoorbeeld scheurvorming in het asfalt of loszittende elementen in de Toren);
4. Kleine technische werkzaamheden waaronder bijvoorbeeld het vervangen van een lamp;
5. Eerste aanspreekpunt voor monteurs of een keuringsinstantie bij een reguliere onderhoudsbeurt of keuring op grond van een onderhoudscontract;
6. Meldpunt van klachten en meldingen en het coördineren van klachten en meldingen;
7. Communiceren met de Gemeente indien de klacht of melding niet zelfstandig door de Coöperatie kan worden afgehandeld;
8. Communicatie met het bedrijf waarmee een onderhoudscontract is gesloten indien zich storingen voordoen, waarbij tevens contact gezocht wordt met de Gemeente.

CONCEPT