

Z1038076
A11 087817

Exploitatieovereenkomst 2019 - 2022

Gemeente Boekel - Stichting Gemeenschapshuis Venhorst

De partijen:

Enerzijds, het College van Burgemeester en Wethouders, vertegenwoordigd door de heer P.M.J.H., burgemeester van Boekel, hierna te noemen "de gemeente" en

Anderzijds, de Stichting Gemeenschapshuis Venhorst, vertegenwoordigd door mevrouw A. van der Horst (voorzitter) respectievelijk mevrouw H. Donkers (secretaris), hierna te noemen "SGV",

In aanmerking nemende dat:

- 1) de gemeente SGV beschouwt als de organisatie die het gemeenschapshuis te Venhorst beheert en exploiteert;
- 2) de gemeente en SGV willen komen tot een overeenkomst tot exploitatie;
- 3) dat partijen tevens drie huurovereenkomsten hebben afgesloten die jaarlijks stilzwijgend voor telkens één jaar worden verlengd;
- 4) de gemeente erfpachter/opstalhouder is, vastgelegd in dossiernummer 12048/20052329/JB/tg bij notarissen Otten&Beks te Gemert, met alle daaruit voortvloeiende verplichtingen,

verklaren partijen dat ze hun afspraken wensen te bekrachtigen en vast te leggen in deze exploitatieovereenkomst, met een looptijd van 4 jaar ingaande 1-1-2019, en wel onder de navolgende voorwaarden en condities:

Artikel 1. Taakomschrijving SGV

1. SGV draagt zorg voor het beheer en exploitatie van gemeenschapshuis De Horst te Venhorst, gemeente Boekel.
2. SGV verhuurt de diverse ruimten aan zowel vaste als incidentele gebruikers, al dan niet tegen een vergoeding (zie artikel 8, tarifiering)
3. SGV geeft met haar activiteiten onder lid 1 en 2, de inwoners van de gemeente Boekel gelegenheid tot verenigingsactiviteiten, ontspanning en recreatie en bevordert derhalve de sociale cohesie in de gemeente.

Mutaties in deze taakomschrijving, door aanpassingen in omvang of inhoud van (onderdelen van) deze taken, kunnen slechts plaatsvinden na tijdig overleg tussen de gemeente en SGV.

Artikel 2. Bijdrage in de exploitatie

1. De gemeente stelt gedurende de looptijd van deze overeenkomst (1-1-2019 tot 31-12-2022) conform bijgevoegd overzicht jaarlijks een bijdrage beschikbaar ter afdekking van de exploitatietekorten op het multifunctionele centrum.
2. De uitbetaling van onder 2.1 genoemde bedragen vindt plaats in twaalf gelijke termijnen.
3. In afwijking van de afspraken zoals vastgelegd in de drie huurovereenkomsten, wordt met de ondertekening van deze exploitatieovereenkomst afgesproken dat de drie huurbedragen in twaalf termijnen door de gemeente bij SGV in rekening worden gebracht. SGV draagt zorg voor een tijdige betaling.
4. De gemeente betaalt jaarlijks een erfpachtcanon voor het opstalrecht ad. € 11.135. Deze bijdrage wordt elk jaar in het eerste kwartaal door de gemeente voldaan.
5. De gemeente stelt gedurende de looptijd van deze overeenkomst (1-1-2019 tot 31-12-2022) jaarlijks een bedrag van € 10.000,- beschikbaar. Dit bedrag dient ter afdekking van de

Paraaf gemeente

Paraaf SGV

exploitatiekortingen op het sportgedeelte. Deze bijdrage wordt niet geïndexeerd en jaarlijks in het eerste kwartaal door de gemeente voldaan.

6. SGV is binnen haar taakomschrijving vrij in de besteding van het budget, met in acht neming van het bepaalde in artikel 5 lid 2.
7. Uitbreiding van of wijzigingen in taakstellingen en/of accommodaties die plaatsvinden ná ondertekening van deze overeenkomst kunnen leiden tot bijsturing van het budget.

Artikel 3. Schoonmaak

Een schoonmaakmedewerkster is door de gemeente bij SGV gedetacheerd, voor gemiddeld 12 uur per week, tegen een tarief van € 1.063,72 per maand (prijspeil 2018). Voor het overige voert SGV haar eigen personeelsbeleid. De schoonmaakmedewerkster wordt ingezet ten behoeve van de schoonmaak van de sportfaciliteiten in de Horst.

De gemeente heeft afspraken met IBN over de schoonmaak van het multifunctionele gedeelte van de Horst. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zijn de kosten hiervan voor rekening van de gemeente Boekel.

Artikel 4. Reserves en voorzieningen

1. SGV is gerechtigd om:
 - Een algemene reserve te vormen vanuit een positief resultaat tot een maximum van 15% van de lasten in het betreffende subsidiejaar.
 - Bestemmingsreserves te vormen, welke alleen te vormen zijn vanuit een positief resultaat en voor de volgende bestemmingen:
 - a) Onderhoud, maximaal voor een bedrag ad. € 10.000
 - b) Vervanging inventaris, maximaal voor een bedrag ad. € 15.000
2. Indien SGV in enig jaar een positief resultaat behaalt waardoor toevoeging hiervan aan de algemene reserve zou betekenen dat de reserve meer dan 15% van de lasten in het betreffende jaar zou bedragen, of indien om andere redenen de algemene reserve meer bedraagt dan de afgesproken grens kan de gemeente de overtollige reserve terugvorderen door de eerstvolgende exploitatiebijdrage zoveel lager vast te stellen als nodig is om de reserve weer binnen de afgesproken grenzen te brengen.
3. Indien SGV in enig jaar een positief resultaat behaalt waardoor toevoeging hiervan aan de bestemmingsreserve meer dan het afgesproken bedrag bedraagt, kan de gemeente de overtollige reserve terugvorderen door de eerstvolgende exploitatiebijdrage zoveel lager vast te stellen als nodig is om de reserve weer onder het afgesproken bedrag te brengen.
4. SGV is vrij om extra inkomsten te genereren, voor zover dit binnen haar statutair gestelde kaders past.
5. Tekorten van de exploitatie komen voor rekening van SGV, uitgezonderd in die gevallen dat artikel 11 van deze overeenkomst door de gemeente van toepassing wordt verklaard.
6. Investerings met financiële consequenties boven de € 5.000,- anders dan overeengekomen behoeven vooraf instemming van de gemeente.

Artikel 5. Overleg, rapportage en visie

1. Minimaal één keer per jaar vindt er overleg plaats tussen het bestuur van SGV en de verantwoordelijk wethouder van de gemeente. Dit overleg heeft als inhoud: strategisch beleid (begroting en planning), verslaglegging (financieel), rapportage van resultaten, visie op het beheer en gebruik van het gebouw en eventuele investeringen. In verband met de beleidscyclus van de gemeente vindt dit overleg jaarlijks vóór 1 april plaats. Hierbij wordt door de stichting op hoofdlijnen inzicht gegeven in de resultaten van het voorgaande jaar.
2. Vóór 1 oktober van enig jaar dient SGV een definitieve rapportage over het voorgaande jaar te overleggen, als mede een begroting voor het komende jaar. De opzet van de rapportage moet dusdanig van opzet zijn dat deze een goed inzicht geeft in de financiële stand en de mogelijkheid biedt tot bijsturing.

Paraaf gemeente



Paraaf SGV



3. De aangewezen contactpersoon van de gemeente en de voorzitter van SGV voeren regelmatig overleg. Doel is het bespreken van lopende zaken, relevante ontwikkelingen en tendensen in zake het beheer. Tevens worden eventuele mutaties in de taakomschrijving (zie artikel 1) tijdig besproken.
4. Beide overlegvormen (5.1 en 5.3) hebben een formele status. Zij behoren tot de officiële communicatiekanalen tussen SGV en de gemeente. De verstrekte informatie draagt een officieel karakter en afspraken zijn bindend voor partijen. Verslaglegging van deze besprekingen geschiedt in overleg.
5. De agenda voor beide overlegvormen wordt gezamenlijk voorbereid. De contactpersoon van de gemeente neemt daartoe initiatief.

Artikel 6. Gebruikersraad

1. SGV stelt een gebruikersraad in, bestaande uit afgevaardigden van de vaste gebruikers. De gebruikersraad dient minimaal één keer per jaar bijeen te komen. De gebruikersraad adviseert SGV. De gebruikersraad heeft geen stem in de samenstelling van het bestuur. De gemeente ontvangt een gespreksverslag van de bijeenkomsten met de gebruikersraad. Eenmaal per jaar geeft SGV aan de gebruikersraad inzicht in de financiële situatie van de Horst. Er wordt minimaal inzicht gegeven in de jaarrekening van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar.
2. Indien de meerderheid van de gebruikersraad ontevreden is over het functioneren van het bestuur kan men dit bij de gemeente kenbaar maken. De gemeente verplicht zich dan in overleg te treden met het bestuur. De gemeente zal de uitkomst van dit overleg terugkoppelen aan de gebruikersraad. Is het functioneren van het bestuur ook voor de gemeente niet van voldoende niveau dan mag de gemeente ervoor kiezen als ultiem middel de exploitatieovereenkomst te beëindigen.

Artikel 7. Onderhoud

Het groot onderhoud is een taak van de gemeente. Het dagelijks- en klein onderhoud is een taak van SGV. Wat hieronder wordt verstaan is vastgelegd in bijlage 1. Het meerjarig onderhoudsplan wordt door de gemeente opgesteld en bijgesteld. Beide partijen verplichten zich tot overleg omtrent de uitvoering van het groot onderhoud aan het gemeenschapshuis. SGV draagt tevens zorg voor het kwalitatief op peil houden van de accommodatie, materialen en inventaris. Inspecties en vervanging van sportinventaris maken onderdeel uit van de gemeentelijke bijdrage. SGV ontvangt geen separate bijdrage voor de onderhoudswerkzaamheden of vervangingskosten.

Artikel 8. Randvoorwaarden

1. De gehele accommodatie – zoals omschreven in de huurovereenkomst – welke door SGV wordt geëxploiteerd, is eigendom van de gemeente. De accommodatie wordt aan SGV verhuurd zoals overeengekomen in de drie huurovereenkomsten.
2. De aanwezige roerende zaken (inventaris) zijn eigendom van SGV. SGV draagt zelf zorg voor vervangingsinvesteringen van aanwezige roerende zaken.
3. Bij beëindiging van de huurovereenkomst door SGV en de gemeente valt alle aanwezige inventaris welke eigendom is van SGV terug aan de gemeente.
4. De noodzakelijk verplichte kleine onderhoudswerkzaamheden als gevolg van de ARBO wetgeving zijn een verantwoordelijkheid van SGV.
5. Partijen bepalen in overleg welke onderhoudswerkzaamheden c.q. investeringen in deze contractperiode uitgevoerd worden.
6. Op registratie van persoonsgegevens die in het kader van de uitoefening van de werkzaamheden door SGV wordt verricht, is de WBP van toepassing.
7. Voor wat betreft feesten van persoonlijke aard wordt verwezen naar de aan het pand gekoppelde beperkte horecavergunning.

Paraaf gemeente



Paraaf SGV



Artikel 9. Tarifiering

SGV is vrij in het bepalen van de tarieven van de te onderscheiden diensten, activiteiten en producten, met dien verstande dat:

- a. De gemiddelde stijging van de tarieven voor verenigingen uit de gemeente Boekel niet meer bedraagt dan conform de CPI-jaarindex van het CBS.
- b. inzake het sportgedeelte een gebruiksvergoeding geldt die overeenstemt met de tarieven die de Stichting Binnensport Boekel hanteert.
- c. Voor de overige, niet-geregelde activiteiten een commercieel tarief mag gelden. Verantwoordelijkheid voor deze prijs ligt bij SGV.

Artikel 10. Werkgeverschap

SGV voert haar eigen beleid ten aanzien van benoeming en ontslag van medewerkers. Verder is SGV verplicht alle in de wet vastgelegde taken van werkgevers naar behoren uit te voeren. Het aangaan van een arbeidsovereenkomst door de SGV mag niet leiden tot een verplichting jegens de werknemer voor de gemeente. In het jaarlijks overleg zal door de stichting mededeling worden gedaan van aangegane arbeidsovereenkomsten.

Artikel 11. Aansprakelijkheid

SGV vrijwaart de gemeente voor aansprakelijkheid voor alle vormen van schade die uit het fungeren als exploitant van de accommodatie voortvloeien of daarmee samenhangen. SGV sluit daartoe voor eigen rekening de benodigde verzekeringen af, waaronder in ieder geval een verzekering voor wettelijke aansprakelijkheid. De gemeente komt haar verplichtingen na, die voortvloeien uit eigendom van gebouwen. Concreter betekent dit dat de gemeente voor het gebouw op haar kosten een opstalverzekering zal afsluiten, inclusief brand-, storm- en vliegtuigschade. SGV dient op haar kosten de inventaris genoegzaam te verzekeren.

Verder komen voor rekening van SGV:

- onroerend zaak belasting (gebruikersgedeelte);
- waterschapslasten;
- lasten zuiveringschap;
- nutskosten (GWE en zuiveringsheffing).

Artikel 12. Calamiteiten

Indien er zich tijdens de duur van de overeenkomst onvoorziene gewichtige omstandigheden voordoen, die in redelijkheid niet ten laste van één der partijen kunnen komen, zal tussentijds overleg tussen de gemeente en SGV plaats vinden. Zonodig wordt in overleg deze overeenkomst bijgesteld.

Tot calamiteiten worden in ieder geval gerekend:

- ingrijpende wijzigingen in wet- of regelgeving met zwaarwegende financiële consequenties
- boventrendmatige, niet te beïnvloeden kosten
- verlies van accommodaties door brand e.d.
- forse terugval in gebruik (huur) van het gebouw
- noodzakelijk gebleken ombuigingsmaatregelen bij de gemeente.

Artikel 13. Overig

- 1 Deze overeenkomst kan tussentijds worden gewijzigd, indien beide partijen daarmee instemmen. In voorkomende gevallen zal dat middels een addendum bij deze overeenkomst worden geregeld.
- 2 Tussentijdse wijzigingen, met negatieve financiële consequenties kunnen niet in het lopende jaar, doch slechts in het eerstvolgende jaar worden verwerkt.
- 3 Ten aanzien van situaties waarin deze overeenkomst niet voorziet, vindt overleg plaats tussen partijen.
- 4 Het is SGV niet toegestaan, zonder voorafgaande toestemming van de gemeente nieuw beleid in te zetten, waaraan structurele financiële consequenties verbonden zijn die de looptijd van deze overeenkomst overschrijden.

Paraaf gemeente

Paraaf SGV

- 5 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en is de Rechtbank te Den Bosch bevoegd kennis te nemen van eventuele geschillen. Er is sprake van een geschil als dit door een der contractpartijen als zodanig wordt aangegeven.

Artikel 14. Duur overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking op 01-01-2019 en heeft een duur van 4 jaar. Partijen hebben de intentie de overeenkomst daarna te continueren, doch slechts na overleg (als bedoeld in artikel 5). Uiterlijk 6 maanden voor de aanvang van een volgende termijn evalueren partijen over de wijze van voortzetting van de overeenkomst. Uiterlijk 3 maanden vóór de volgende termijn dient er uitsluitel te zijn over de wijze waarop de voortzetting plaatsvindt.

Artikel 15. Opzegging

1. De gemeente is bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder enige opzegtermijn schriftelijk aan SGV op te zeggen, indien SGV in staat van faillissement komt te verkeren of surseance van betaling aanvraagt.
2. Elk nalaten, handelen of gedragen van één der partijen, in strijd met één of meer bepalingen van deze overeenkomst, geeft de andere partij het recht de nalatige partij daar direct op aan te spreken (zie ook artikel 12 lid 5) en in het uiterste geval en aldus door de Rechtbank bevestigd, de overeenkomst als onmiddellijk beëindigd te beschouwen.
3. Conform artikel 6 lid 2 is de gemeente bevoegd om bij niet functioneren van het bestuur de exploitatieovereenkomst te beëindigen.


Artikel 16. Overdracht bij het einde van deze overeenkomst

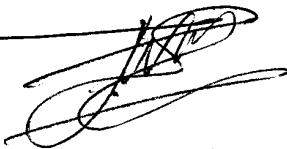
1. Bij het einde van deze overeenkomst geeft SGV de exploitatie van het gemeenschapshuis, inclusief lopende rechten en verplichtingen aan derden, terug aan de gemeente, c.q. draagt het, eveneens inclusief lopende rechten en verplichtingen aan derden, over aan een eventueel nieuwe door de gemeente aangewezen exploitant. De gemeente neemt slechts die verplichtingen over die in overleg conform artikel 5 tot stand zijn gekomen.
2. SGV is verplicht bij het einde van deze overeenkomst het gebouw inclusief de installaties, in goede staat van onderhoud op te leveren, onverminderd het bepaalde in de bijlage dagelijks- en klein onderhoud.
4. Tenzij hiervoor anders door partijen overeengekomen, zal de gemeente bij het einde van deze overeenkomst generlei vergoeding verschuldigd zijn voor door SGV aan de accommodatie aangebrachte veranderingen of verbeteringen.


Venhorst, 1 januari 2019

Gemeente Boekel

Stichting Gemeenschapshuis Venhorst


P.M.J.H. Bos,
Burgemeester


H.A.J. Willems
Wethouder


A. van der Horst,
Voorzitter


H. Donkers
Secretaris

Bijlagen:

- onderbouwing gemeentelijke bijdrage
- verantwoordelijkheden onderhoud

Paraaf gemeente

Paraaf SGV





