Samenwerkingsovereenkomst

Ontwikkelingsmaatschappij
Vitale Vakantieparken
(SOK OMVV)

Ontwerp- versie 24 januari 2018 ten behoeve van besluitvorming in colleges en raadpleging Provinciale Staten en 11 Raden
(*Met doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van concept-versies op grond van bestuurlijk overleg 11 januari 2018 en juridische advisering over staatssteun en correlatie inhoud met statuten voor BV OMVV*)

1. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Apeldoorn**, gevestigd te (7311 LG) Apeldoorn, Marktplein 1,
   in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
   ……..
   Ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van …… 2018 met kenmerk……;
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Ede**, gevestigd te (6711 DD) Ede (Gelderland), Bergstraat 4,
   in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……..
   Ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van …… 2018 met kenmerk……;
3. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Ermelo**, gevestigd te (3851 NT) Ermelo, Raadhuisplein 2,
   in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……..
   Ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van …… 2018 met kenmerk……;
4. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Barneveld**, gevestigd te (3771 ER) Barneveld, Raadhuisplein 2,
   in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……..
   Ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van …… 2018 met kenmerk……;
5. de rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam: **Gemeente Nunspeet**, gevestigd te (8071 G) Nunspeet, Markt 1,
   in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……..
   Ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van …… 2018 met kenmerk……;
6. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Putten**, gevestigd te (3881 BZ) Putten, Fontanusplein 1,
   in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……..
   Ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van …… 2018 met kenmerk……;

Parafen Partijen

…… ……. ……. …… …… ……

……. ……. ……. …… …… ……

7. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Epe**, gevestigd te (8161 EE) Epe, Marktplein 1,
   in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……..
   Ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van …… 2018 met kenmerk……..;
8. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Harderwijk**, gevestigd te (3841 AA) Harderwijk, Havendam
   in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……..
   Ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van …… 2018 met kenmerk……..;
9. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Elburg**, gevestigd te (8081 LA) Elburg, Zuiderzeestraatweg Oost 19,
   in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……..
   Ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van …… 2018 met kenmerk……;
10. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Oldebroek**, gevestigd (8096 CP) Oldebroek, Raadhuisplein 1,
    in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……..
    Ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van …… 2018 met kenmerk……..;
    en
11. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Heerde**, gevestigd te (8181 ET) Heerde, Eperweg 5,
    in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……..
    Ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van …… 2018 met kenmerk……

Hierna te noemen “de Gemeenten”

12. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **provincie Gelderland**, gevestigd te Arnhem, met adres: (6811 CG) Arnhem, Markt 11,
    in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……..
    Ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten van 30 januari 2018 met kenmerk……..;

Hierna te noemen “de Provincie”

Gezamenlijk tevens te noemen “Partijen” of “Partners”

Hebben gezamenlijk het volgende overwogen:

- In het programma Vitale Vakantieparken werken Partijen reeds geruime tijd samen met het recreatief bedrijfsleven, veiligheidspartners, Recron en anderen aan versterking en ontwikkeling van de verblijfsrecreatie
- Er zijn momenteel circa 475 vakantieparken op het grondgebied van de 11 gemeenten op de Veluwe
- Er zijn onder deze vakantieparken parken waar sprake is van verloedering, illegaal gebruik en criminaliteit
- Partijen streven het realiseren na van een divers en kwalitatief goed aanbod van vakantieparken, dat een sterke schakel vormt in het hele toeristisch-recreatieve aanbod van de Veluwe
- Er is sprake van marktfalen. Er is onvoldoende marktwerking op de Veluwe ten aanzien van verouderde vakantieparken. Marktpartijen investeren niet voldoende in het revitaliseren van verouderde vakantieparken, gericht op recreatief-toeristisch gebruik. Interventie is nodig om de negatieve spiraal te doorbreken
- De Provincie is nauw betrokken en heeft de bereidheid uitgesproken om financiële middelen beschikbaar te stellen als startkapitaal voor de oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken (ontwikkelingsbedrijf en fonds) mits de Gemeenten naast de Provincie hierin risicovol deelnemen
- Partijen willen met de op te richten ontwikkelingsmaatschappij de versterking van de verblijfsrecreatie een impuls geven, ontwikkelingen aanjagen en goed ondernemerschap ondersteunen.
- De Gemeenten hebben op 7 april 2017 het Bestuursakkoord Programma Vitale Vakantieparken gesloten
- Partijen hebben bestuurlijk overleg gevoerd op 20 juni 2017 over de randvoorwaarden en uitgangspunten voor verdere samenwerking om te komen tot oprichting van een ontwikkelingsmaatschappij en fonds
- Op grond van dit bestuurlijk overleg van 20 juni 2017 zijn de noodzakelijke randvoorwaarden en uitgangspunten door extern adviseur Twynstra Gudde omgezet in zowel een concept-bedrijfsplan als een concept- samenwerkingsovereenkomst van 30 november 2017;
- Deze concept-documenten zijn onderwerp van ambtelijk overleg geweest op 14 december 2017;
- Vervolgens hebben Partijen op 11 januari 2018 bestuurlijk overleg gehad over de essentie van de door Twynstra Gudde opgestelde concepten van 30 november 2017 voor bedrijfsplan en samenwerkingsovereenkomst aan de hand van een toelichtende notitie van de ambtelijk programmamanager;

- In de toelichtende notitie is reeds aangegeven dat op grond van de ambtelijke inbreng vanuit de Partners enige aanpassing van onderdelen van deze documenten gewenst is hetgeen is bevestigd in het bestuurlijk overleg van 11 januari 2018;
- In dit bestuurlijk overleg van 11 januari 2018 is evenwel de noodzaak tot oprichting van OMVV uit oogpunt van openbaar belang onderschreven en tevens onderstreept dat daarbij ook het belang van bestrijding van ondermijning nadrukkelijk van belang is;
- In het bestuurlijk overleg van 11 januari 2018 is dan ook uiteindelijk geconcludeerd dat alle Partijen als solidaire Partners willen doorgaan met het proces om met elkaar in 2018 een definitieve samenwerkingsovereenkomst aan te gaan en daarop gebaseerd te komen tot feitelijke oprichting van een BV OMVV als verbonden partij met inachtneming van de wezenlijke betrokkenheid van Raden en Staten,

Partijen verklaren op grond van deze overwegingen het volgende te zijn overeengekomen:

Definities

OMVV: De besloten vennootschap Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken, bestaande uit een ontwikkelbedrijf en een fonds

Fonds: revitaliseringsfonds voor vakantieparken, als onderdeel van en beheerd door OMVV

Vakantiepark: een aaneengesloten recreatieterrein met verblijfsaccommodatie, o.a. in de vorm van recreatiewoningen en kampeerplekken, die verhuurd worden aan vakantiegangers en toeristen. De vakantiebungalows zijn niet bestemd voor permanente bewoning, maar worden in principe alleen tijdelijk verhuurd.

Vitale vakantieparken: attractieve recreatieterreinen met recreatiewoningen, kampeerplekken en/of andere verblijfsaccommodaties, waar het aanbod aan accommodaties en andere voorzieningen goed aansluit op de vraag van recreanten. Bebouwing en voorzieningen op vitale vakantieparken zijn in goede staat en dienen primair voor verblijfsrecreatie.

Jaarplan: plan voor een periode van één kalenderjaar waarin het tactische en operationele beleid van OMVV is vastgelegd

Meerjarenprogramma: plan voor een periode van vier kalenderjaren waarin het strategische beleid van OMVV is vastgelegd dat wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering

Meerjarenbegroting: financiële vertaling van het Meerjarenprogramma

Werkingsgebied: het grondgebied van de 11 gemeenten Apeldoorn, Barneveld, Ede, Elburg, Epe, Ermelo, Harderwijk, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten

Samenwerkingsagenda: in deze samenwerkingsovereenkomst opgenomen opsomming van concrete complexe dan wel politiek gevoelige onderwerpen die nadere studie en overleg vergen, maar waarover Partijen binnen een vastgestelde - aan de evaluatie gekoppelde – termijn van twee jaar nadere afspraken met elkaar zullen maken die zullen worden vastgelegd in een Addendum bij deze overeenkomst

Bedrijfsplan: plan waarin onder andere de doelstellingen, strategie, werkwijze, taken, organisatiestructuur en financiering van OMVV zijn vastgelegd

1. Doel van de samenwerkingsovereenkomst

Doel van deze samenwerkingsovereenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen de Partners, zoals die op basis van onderlinge solidariteit, zijn overeengekomen, om tot de oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken (OMVV) te komen.

2. Oprichting van de ontwikkelingsmaatschappij

2.1 Oprichtingsakte

Partijen zullen met elkaar zo tijdig overeenstemming bereiken over de inhoud van de oprichtingsakte van OMVV dat de in 2.2 genoemde termijn gehaald wordt. Deze oprichtingsakte zal de statuten bevatten en de voor de eerste maal te benoemen directeur en commissarissen. De oprichting zal geschieden conform het bepaalde in deze overeenkomst.

2.2 Oprichting

De oprichting van OMVV zal zo spoedig mogelijk doch uiterlijk zes maanden na de ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst geschieden bij notariële oprichtingsakte. Na oprichting zal OMVV toetreden tot deze overeenkomst.

3. Taakafbakening, werkingsgebied en rechtsvorm

3.1 Taakafbakening

OMVV heeft tot doel vakantieparken binnen het werkingsgebied te revitaliseren of te transformeren in samenwerking met de Gemeenten en eigenaren van de vakantieparken. OMVV is een uitvoeringsorganisatie zonder publiekrechtelijke taken, deze blijven bij de individuele gemeenten en provincie. De activiteiten van de ontwikkelingsmaatschappij met betrekking tot nader te bepalen projecten passen te allen tijde binnen het beleid van de gemeenten waar deze projecten zich afspelen. Om dit doel te realiseren kan OMVV activiteiten verrichten zoals bepaald in artikel 3.4 en 3.5. OMVV zal alleen acteren naar aanleiding van een door een betrokken Gemeente bij OMVV aangemeld lokaal initiatief.

3.2 Werkingsgebied

Het werkingsgebied van OMVV betreft het grondgebied van de 11 Gemeenten: Apeldoorn, Barneveld, Ede, Elburg, Epe, Ermelo, Harderwijk, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten.

3.3 Rechtsvorm

Ontwikkelbedrijf en fonds worden in één entiteit met rechtspersoonlijkheid ondergebracht: een besloten vennootschap (B.V.). De B.V. wordt bestuurd door een directeur onder toezicht van een Raad van Commissarissen. In de nog door Partijen op te stellen concept-statuten worden de mandaten en verantwoordelijkheden voor directie, RvC en aandeelhouders vastgelegd. De statuten worden formeel vastgesteld in de notariële oprichtingsakte, als bedoeld in 2.2.

3.4 Activiteiten van het ontwikkelbedrijf binnen de BV OMVV

a. Het aankopen van (een aandeel in) een vakantiepark met als doel het vakantiepark te bewerken of aan te passen. De volgende bewerkingen zijn mogelijk:
   i. Investeren in het vakantiepark. Het kan gaan om het verbeteren of uitbreiden van de verblijfsaccommodaties, de voorzieningen en/of de onbebouwde ruimte
   ii. Transformatie naar een andere bestemming
   iii. Een tijdelijke bestemming

   Na het voltooien van de bewerking of de aanpassing van het park wordt (het aandeel in) het vakantiepark verkocht zodat er weer vermogen vrijkomt dat in een nieuw aan te pakken park kan worden gestoken, of wordt uitgegeven in erfpacht.
b. Faciliteren van (vrijwillige) herverkaveling.

3.5 Activiteiten van fonds binnen de BV OMVV

a. Garantie afgeven.
b. Lening verstrekken.
c. Verstrekken van een financiële bijdragen voor het uitvoeren van een verkenning of quick scan door derden.

3.6 OMVV streeft hierbij naar revolverendheid.

3.7 De activiteiten en rolscheiding tussen ontwikkelbedrijf en fonds worden uitgewerkt in een door de AV vast te stellen investeringsreglement en een fondsreglement. De provincie zal voor beide reglementen concepten opstellen.

4. Governance van de ontwikkelingsmaatschappij

4.1 Algemene Vergadering

4.1.1 Partijen benoemen elk een bestuurder als vertegenwoordiger van die partij voor het uitoefenen van de aandeelhoudersrechten die die partij heeft, zoals het stemmen in en buiten de Algemene Vergadering (AV).
De AV besluit tenminste over:

- Benoeming en ontslag van de Raad van Commissarissen
- Benoeming en ontslag van de directie
- Benoeming en ontslag van de accountant
- Het vaststellen van het Meerjarenprogramma en de meerjarenbegroting
- Goedkeuring voor een overdracht van aandelen in OMVV
- Deelname in PPS-verbanden en/of oprichten van vennootschappen door OMVV
- Ontbinding van OMVV
- Wijziging van de statuten van OMVV
- Majeure strategische besluiten.

4.1.2 De AV wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Commissarissen. De AV vergadert tenminste één keer per jaar alsmede in voorkomende gevallen dat de voorzitter van de AV op basis van een schriftelijk verzoek van één van de aandeelhouders of de Raad van Commissarissen hiertoe beslist.

4.1.3 Op basis het in 4.4 geregelde aandelenbezit zal de provincie 50% van de stemmen uitoefenen, terwijl de gemeenten op basis van het in 4.4 geregelde aandelenbezit in totaal de overige 50% van de stemmen uitoefenen.

4.1.4 Besluitvorming in de AV vindt plaats op basis van:
a. een 80% meerderheid van stemmen bij majeure strategische besluiten;
b. een volstrekte meerderheid van stemmen bij alle overige besluiten.
In de statuten van de OMVV zal worden omschreven welke besluiten worden aangemerkt als majeure strategische besluiten en of voor besluitvorming over deze besluiten een aanwezigheidsquorum in de AV zal gelden.

4.1.5 Indien in een AV geen meerderheid van stemmen wordt bereikt, is het voorstel verworpen. Een aandeelhouder die dat wenst, kan desalniettemin een verworpen voorstel wederom agenderen in een volgende AV. Indien het voorstel dan wederom geen meerderheid van stemmen wordt bereikt, zal het voorstel besproken worden in het Bestuurlijk Partneroverleg. Indien in het Bestuurlijk Partneroverleg geen overeenstemming wordt bereikt over het aannemen van het desbetreffende voorstel, is het voorstel verworpen en geldt zulks niet als geschil als bedoeld in artikel 15.

4.1.6 De aandeelhouders zullen in de AV van tijd tot tijd de bezoldiging van de commissarissen vaststellen, daartoe kan iedere aandeelhouder een voorstel doen.

4.1.7 De leden van de AV zullen elk hun gemeenteraad of provinciale staten informeren over belangrijke ontwikkelingen, planning en voortgang alsmede aan hun gemeenteraad of provinciale staten verantwoording afleggen over het door hen gevoerde beleid ter zake OMVV. Ter voorkoming van misverstanden zullen Partijen trachten de informatie die zij over OMVV verstrekken zoveel mogelijk gelijk te laten luiden, bijvoorbeeld op basis van een door OMVV jaarlijks aan de Partijen te verstrekken 'maatschappelijke verantwoording' waarin die onderwerpen over het beleid en de realisatie daarvoor door OMVV worden beschreven, die de AV gewenst achten.

4.2 Directie

4.2.1 De directie van OMVV zal in beginsel bestaan uit één persoon. In de statuten zal de mogelijkheid worden opgenomen tot het aanstellen van meer personen als directie. Ter zake van de besluiten van de directie waarvoor voorafgaande hogere goedkeuring benodigd is, wordt verwezen naar het bedrijfsplan.

4.2.2 De aandeelhouders, in hun hoedanigheid van Algemene Vergadering, zullen gezamenlijk de directie benoemen en zijn, mits met een meerderheid van stemmen, gerechtigd om deze directie te ontslaan. De aandeelhouders zullen vooraf overleg plegen en elkaar informeren ter zake van het voorstel voor een benoeming, een schorsing of ontslag.

4.2.3 Op de vervulling van een ontstane vacature is het hiervoor bepaalde van overeenkomstige toepassing. De kosten van de directie worden betaald uit de exploitatie van OMVV.

4.3 Raad van Commissarissen

4.3.1 De directie van OMVV (zie 4.2) staat onder toezicht van een Raad van Commissarissen (RvC) bestaande uit minimaal drie en maximaal vijf personen (inclusief de voorzitter), niet zijnde bestuurders afkomstig uit de deelnemende gemeenten en provincie.

4.3.2 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste vier keer per jaar alsmede in voorkomende gevallen dat de voorzitter van de AV of een van de commissarissen hiertoe schriftelijk een verzoek indient bij de voorzitter van de RvC.

4.3.3 De Raad van Commissarissen beslist op basis van meerderheid van stemmen, waarbij elke commissaris één stem heeft.

4.3.4 De Raad van Commissarissen draagt de te benoemen directie voor aan de AV.

4.3.5 De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging van de directie vast binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens.

4.4 Zeggenschap

De zeggenschap volgt de aandelenverhouding. De provincie bevat 50% van de aandelen en de gemeenten bezitten gezamenlijk de overige 50% van de aandelen. Voor de verdeling van de 50% aandelen over de gemeenten wordt gebruik gemaakt van de verdeelsleutel die ook gehanteerd is in het bestuursakkoord Vitale Vakantieparken van april 2017.

Partijen		Aandeel	Aandelen (st)		Kapitaal (€)
1	Provincie Gelderland	50,00%	25.000	€	25.000
2	Apeldoorn	10,88%	5.440	€	5.440
3	Ede	8,25%	4.125	€	4.125
4	Ermelo	6,23%	3.115	€	3.115
5	Barneveld	6,03%	3.015	€	3.015
6	Nunspeet	4,15%	2.075	€	2.075
7	Putten	4,08%	2.040	€	2.040
8	Epe	3,13%	1.565	€	1.565
9	Harderwijk	2,60%	1.300	€	1.300
10	Elburg	1,70%	850	€	850
11	Oldebroek	1,50%	750	€	750
12	Heerde	1,45%	725	€	725
Totaal		**100,00%**	**50.000**	**€**	**50.000**

Bij oprichting worden 50.000 aandelen geplaatst: elk aandeel is nominaal één euro (€ 1,--) waard. De aandelen vertegenwoordigen een geplaatst kapitaal van vijftigduizend euro (€ 50.000,--).

4.5 Inrichting organisatie

De directie van OMVV richt de organisatie in op basis van het door de AV vastgestelde bedrijfsplan.

5. Strategische planvorming en verantwoording

5.1 Bedrijfsplan

Een door de AV vast te stellen bedrijfsplan zal de basis vormen voor het handelen van de directie van OMVV en zal referentiekader zijn voor het opstellen van de in 5.2 en 5.3 bedoelde documenten. Het door de AV vast te stellen bedrijfsplan geldt in beginsel voor de gehele looptijd van de samenwerkingsovereenkomst, doch kan op grond van de uitkomsten van de in artikel 9 bedoelde Samenwerkingsagenda en de in artikel 13.3 bedoelde evaluatie door de Algemene Vergadering worden aangepast.

5.2 Meerjarenprogramma en meerjarenbegroting

5.2.1 De directie van OMVV stelt ieder jaar een globaal Meerjarenprogramma en een meerjarenbegroting voor OMVV op en legt deze vervolgens ter goedkeuring voor aan de Algemene Vergadering. Het Meerjarenprogramma met bijbehorende meerjarenbegroting omvat een periode van tenminste vier jaar.

5.2.2 Het Meerjarenprogramma bevat op hoofdlijnen het strategische en tactische plan van OMVV. De meerjarenbegroting bevat budgetten en uitgaven (ontwikkelingskosten, algemene kosten, investeringen). Deze begroting wordt vooraf goedgekeurd zoals bedoeld in artikel 5.2.1. De meerjarenbegroting past binnen en is aansluitend op het Meerjarenprogramma.

5.2.3 Het Meerjarenprogramma en de meerjarenbegroting worden vastgesteld door de Algemene Vergadering. Indien zulks wegens structurele omstandigheden noodzakelijk blijkt, kan het Meerjarenprogramma tussentijds worden gewijzigd. Deze wijziging behoeft voorafgaande goedkeuring van de AV.

5.3 Jaarplan en jaarbegroting

5.3.1 De directie van OMVV stelt jaarlijks een Jaarplan en jaarbegroting voor OMVV op voor het komende kalenderjaar en legt deze vervolgens ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.

5.3.2 Het Jaarplan bevat het operationele beleid van OMVV voor één kalenderjaar. Daarnaast bevat het Jaarplan een begroting met budgetten en uitgaven (ontwikkelingskosten, algemene kosten, investeringen). Deze begroting wordt vooraf goedgekeurd zoals bedoeld in artikel 5.3.1. De jaarbegroting past binnen en is aansluitend op het Jaarplan en de meerjarenbegroting. Het voorlopige Jaarplan voor het volgende kalenderjaar is voor oktober van het vorige kalenderjaar gereed.

5.3.3 Na de jaarlijkse actualisering van de jaarbegroting wordt het Jaarplan voor ultimo december voorafgaand aan ieder kalenderjaar door de Raad van Commissarissen definitief vastgesteld. Het Jaarplan geldt voor de gehele duur van het betreffende jaar.

5.3.4 Binnen de goedgekeurde budgetten en uitgaven mag de directie vrij handelen gedurende dat jaar. Indien de directie negatief afwijkt van deze budgetten, met de drempel zoals op te nemen in het directiereglement, dient zij vooraf hogere toestemming te verkrijgen. Indien zulks wegens structurele omstandigheden noodzakelijk blijkt, kan de jaarbegroting tussentijds worden gewijzigd. Deze wijziging behoeft voorafgaande goedkeuring krachtens artikel 5.3.1.

5.4 Halfjaarrapportages

5.4.1 De directie rapporteert per half jaar aan de Raad van Commissarissen en vervolgens aan de Colleges van Burgemeester & Wethouders van de gemeenten en het College van Gedeputeerde Staten van de provincie. Deze rapportage geschiedt schriftelijk met mondelinge toelichting aan de Raad van Commissarissen.

5.4.2 De rapportage omvat tenminste de voortgang ten opzichte van het Jaarplan en jaarbegroting alsmede de stand van zaken ten aanzien van de liquiditeit en de financiering.

5.5 Verantwoordingsstructuur

De verantwoordingsstructuur binnen OMVV zal in de statuten met inachtneming van het Burgerlijk Wetboek worden uitgewerkt.

5.6 Planning van projecten

De directie van OMVV zal in het kader van het Meerjarenprogramma en het Jaarplan een planning van projecten opstellen.

6. Verplichtingen partijen

6.1 Taakafbakening

De OMVV moet een rol spelen bij die projecten waar lokale ontwikkelingen vastlopen van wege complexe eigendom situaties en/of problemen met de financiering. Lokale partijen kunnen ook zelf maatregelen nemen om de problematiek aan te pakken, de OMVV moet die niet frustreren. Alles wat in het publiekrechtelijke spoor kan worden geregeld, doen de gemeenten zelf. Met andere woorden: daar waar ingrijpen wenselijk is, de markt het niet oppakt en de gemeenten via het publiekrechtelijke spoor geen of onvoldoende mogelijkheden hebben, kan OMVV aan de slag.

6.2 Passend binnen gemeentelijk beleid

Elk project van OMVV moet passen binnen het beleid van de gemeente. Private partijen die afspraken met de gemeente niet nakomen, ondernemers/eigenaren die wetten of regels overtreden, kunnen uiteraard geen beroep doen op OMVV.

6.3 Maatwerkafspraken

OMVV maakt per project afspraken over rollen, taken, verantwoordelijkheden, financiering en kosten tussen OMVV, ondernemer(s), gemeente en derden. Als het nodig is wordt een samenwerkingsverband opgericht of worden afspraken vastgelegd in een projectovereenkomst.

6.2 Gevolgen van een bestemmingsplanwijziging

OMVV en gemeenten maken over de financiële en uitvoeringstechnische effecten van een bestemmingswijziging van een vakantiepark vooraf schriftelijk afspraken. Indien er private handelingen dienen voort te vloeien uit een bestemmingsplanwijziging, wordt dit door of in overleg met OMVV gedaan.

6.3 Inzet publiekrechtelijk instrumentarium

Partijen nemen de verplichting op zich om OMVV bij haar taak daar waar nodig en gevraagd publiekrechtelijk te faciliteren. Dit omvat onder andere de inzet van het publiekrechtelijke instrumentarium conform de Wet ruimtelijke ordening inclusief de Grondexploitatiewet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet. Dit laat overigens onverlet de eigen gemeentelijke autonomie van partijen in deze.

6.4 Lokaal initiatief

OMVV gaat alleen aan de slag als er sprake is van lokaal initiatief van een ondernemer, eigenaar, VvE en/of van de desbetreffende gemeente. OMVV beoordeelt of het past bij de activiteiten en gaat hierover altijd in overleg met de betrokken gemeente. Een initiatief kan ook via een zogenaamde gebiedsmakelaar bij OMVV terecht komen. Zo'n makelaar kan het lokale initiatief opsporen, verkennen, 'masseren' en begeleiden. De gebiedsmakelaars, de directie van OMVV en het Programma Vitale Vakantieparken voeren een gezamenlijk periodiek coördinerend overleg.

7. Flankerend beleid

7.1 RO-instrumentarium

7.1.1 Gemeenten en provincie zullen ruimtelijk instrumentarium ontwikkelen dat de gewenste ontwikkeling van de vakantieparken zal ondersteunen (revitalisering, herstructurering en transformatie).

I. De gemeenten spreken in overleg met de provincie af dat naast het bieden van flexibiliteit aan ondernemers, zorgvuldig gebruik van ruimte een belangrijke leidraad is voor toekomstige ontwikkelingen. Hierbij worden waar mogelijk nieuwe ontwikkelingen verbonden aan het oplossen van bestaande knelpunten, bijvoorbeeld door het afstemmen van sanering en uitbreiding/nieuwvestiging van locaties.

II. De gemeenten, vanuit het programma Vitale Vakantieparken, stellen in overleg met de provincie een 'ruimtelijk beleidskader VVP' op waarin voor het werkingsgebied concrete voorstellen worden gedaan voor onder meer:
   a. De na te streven ruimtelijke kwaliteit.
   b. Regels voor transformatie.
   c. Regels voor herstructurering.
   d. Methode voor regionale verevening van ontwikkelrechten.
   e. Beleid met betrekking tot uitponding.
   f. Ontwikkeling flexibele bestemmingsplannen.

III. Dit Beleidskader zal mede het speelveld en de spelregels voor de werking van OMVV bepalen.

IV. Na vaststelling van dit beleidskader in het Bestuurlijk Partneroverleg SOK-OMVV (als bedoeld in artikel 16) zal de voortgang in dit bestuurlijk overleg worden gemonitord en zal jaarlijks een rapportage hierover in de Algemene Vergadering worden geagendeerd.

7.1.2 De grondgebied-gemeente stelt bestemmingsplannen vast, welke bestemmingsplannen ten aanzien van vakantieparken regels en voorschriften bevatten die aansluiten bij het beleid ontwikkeld door het programma Vitale Vakantieparken.

7.2 <u>Handhaving</u>

Partijen onderschrijven dat handhaving van het toegestane gebruik van vakantieparken een essentieel onderdeel is van de aanpak Vitale Vakantieparken en een voorwaarde is voor het goed kunnen functioneren van OMVV.

I. De Gemeenten spreken af het niet recreatieve gebruik van bungalows, chalets, caravans en andere recreatieve accommodaties op vakantieparken niet toe te staan en dit actief te handhaven. Dit behoudens formeel geregelde uitzonderingssituaties.

II. Door de Gemeenten, vanuit het programma Vitale Vakantieparken, wordt een 'regionaal handhavingskader VVP' opgesteld waarin voor het werkingsgebied concrete voorstellen worden gedaan voor onder meer:
   a. Uniformering en afstemming van lokale beleidsregels zodat een regionaal eenheid van beleid ontstaat.
   b. Gezamenlijk prioritering ten aanzien van de handhaving en afspraken over de inzet van mensen, middelen en werkprocessen hiervoor.

c. Optimalisering van de samenwerking bij de handhaving (‘regionaal team’).
d. Uniformering en afstemming van het sanctioneringsbeleid.

III. Na vaststelling van dit beleidskader in het Bestuurlijk Partneroverleg SOK-OMVV (als bedoeld in artikel 16) zal de voortgang door dit bestuurlijk overleg worden gemonitord en zal jaarlijks een rapportage hierover in de Algemene Vergadering worden geagendeerd.

7.3 Stimulerend ondernemersbeleid

De gemeenten op de Veluwe stimuleren en ondersteunen ontwikkelingen gericht op:

I. het versterken van bestaande en nieuwe kampeer- en bungalowparken die zich richten op de wisselende verhuur van accommodaties en kampeerplekken (bedrijfsmatige exploitatie).
II. kwaliteitsverbetering en bevorderen van recreatief gebruik van zogenaamde tweede-woningparken, waarbij eigenaren van een recreatiewoning voor eigen gebruik gestimuleerd worden om deze ook voor de recreatieve verhuur aan derden aan te bieden.
III. het tegengaan van de combinatie van recreatief gebruik en niet-recreatief gebruik op één park, behoudens formeel geregelde uitzonderingssituaties.

Parken met een aantoonbare bedrijfsmatige exploitatie en een duidelijke oriëntatie op de toeristisch/recreatieve markt krijgen van gemeenten het vertrouwen om binnen nader te bepalen kaders nieuwe recreatieproducten te ontwikkelen en ondernemend te kunnen anticiperen op marktontwikkelingen. De gemeenten nemen onnodige belemmeringen voor ondernemers weg en zorgen – waar mogelijk – voor afgestemde regelgeving. Vanzelfsprekend zal hier rekening gehouden moeten worden met bijvoorbeeld provinciale planologische regels en (inter)nationale wet- en regelgeving.

8. Financiën OMVV

8.1 Inleg bij oprichting

8.1.1 Bij oprichting leggen de aandeelhouders het aandelenkapitaal in.

8.1.2 De provincie verstrekt daarnaast bij oprichting van OMVV bij wijze van start-werkkapitaal een exploitatiebijdrage ter hoogte van € 4 mln. De provincie stort dit bedrag binnen vier weken na het eerste schriftelijke verzoek tot storting van OMVV.

8.1.3 De gemeenten verstrekken geen aanvullende exploitatiebijdrage.

8.2 Beschikking over kapitaal

Het ingelegde kapitaal staat ter beschikking van OMVV (ontwikkelbedrijf en fonds). De verdeling tussen ontwikkelbedrijf en fonds is nader in te vullen.

8.3 Investeringsreglement

De inzet van middelen door het ontwikkelbedrijf van OMVV, zal moeten voldoen aan het door de AV vastgestelde investeringsreglement.

9. Samenwerkingsagenda

9.1 Nadere afspraken

Partijen kiezen voor een praktische start en willen gaandeweg leren van de ervaringen over wat (minder) goed werkt en aan welk type activiteit meer of minder behoefte is. Zij zijn zich er van bewust dat nadere afspraken gemaakt moeten worden over meerdere onderwerpen die betrekking hebben op zowel het uithoudingsvermogen van de OMVV en een toekomstige slagvaardige omvang van financiële middelen voor OMVV.

9.2 Overeengekomen onderwerpen

Om OMVV ook op langere termijn goed te kunnen laten functioneren moeten meerder onderwerpen verder worden uitgewerkt. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij alle partners, vanuit het programma VVP zal hiertoe het initiatief genomen worden.

Het gaat om zaken die vanwege complexiteit of gevoeligheid nadere studie en afstemming vragen, zoals:

- Of en op welke wijze het mogelijk en wenselijk is om bouw- of ontwikkelrechten aan de OMVV beschikbaar te stellen.
- Wat de (on)mogelijkheden zijn om op termijn extra kapitaalstortingen te doen door provincie, gemeenten of Rijk.
- Het afgeven van een gemeente- of provinciegarantie voor het aangaan van leningen door OMVV.
- Het flankerend beleid van gemeenten en provincie (passend RO-instrumentarium en adequate handhaving).
- Regionale verevening van rechten. Bouwrechten die vrijkomen als vakantieparken worden gesloopt en getransformeerd naar natuur kunnen mogelijk door OMVV worden ingezet bij andere projecten in de regio. Dit moet meegenomen worden bij de uitwerking van het beheerplan Natura 2000 (zoneringsplan en soortenbeschermingsplan).
- Regionale verevening van saldi van transformaties (het saldo van een winstgevend project kan mogelijk door OMVV worden ingezet bij verliesgevende projecten in de regio).

9.3 Samenwerkingsagenda

Partijen benoemen de in artikel 9.1 bedoelde noodzakelijke nadere afspraken over de in artikel 9.2 opgesomde onderwerpen als Samenwerkingsagenda.

9.4 Resultaatsverplichting

Partijen verbinden zich om over alle in 9.2 genoemde onderwerpen van de samenwerkingsagenda, gelet op het grote belang ervan voor het succesvol functioneren van OMVV, na ondertekening van deze overeenkomst binnen twee jaar na oprichting van de OMVV met elkaar besluitvorming te plegen. Deze termijn valt samen met de in artikel 17 vastgelegde termijn voor de eerste evaluatie van deze overeenkomst. Partijen zullen zich ieder in eigen kring vanwege deze koppeling maximaal inspannen tot naleving van de besluitvormingstermijn.

9.5 Besluitvorming over Samenwerkingsagenda wordt vastgelegd bij Addendum

De op grond van artikel 9.4 tussen partijen tot stand gekomen nadere besluitvorming over de onderwerpen van de Samenwerkingsagenda wordt vastgelegd in een Addendum bij deze overeenkomst, als bedoeld in artikel 19.

10. Fonds

10.1 Fondsreglement

De directie van OMVV stelt een fondsreglement op voor het Fonds Vitale Vakantieparken. In dit fondsreglement worden de voorwaarden opgenomen waaronder eigenaren van vakantieparken en/of gemeenten een beroep kunnen doen op middelen uit het fonds. Het fondsreglement wordt vastgesteld door de AV.

10.2 Management van het fonds

De directie van OMVV is fondsmanager. De directie doet onderbouwde voorstellen voor aanwending van middelen uit het fonds. De RvC besluit over de voorstellen van de directie.

10.3 Participatievoorwaarden

In de fondsinstructie zijn voorwaarden opgenomen waaronder middelen beschikbaar zijn voor participatie in een project. Uitgangspunt is dat het fonds op projectniveau maximaal 50% financiert. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken; hiervoor is in dat geval goedkeuring van de RvC benodigd. Hierbij geldt dat op het niveau van de gehele projecten-portefeuille maximaal 50% financiering resulteert.

10.4 Revolverendheid

OMVV streeft naar revolverende inzet van haar middelen met inachtneming van het volgende:

a. voor het Ontwikkelbedrijf geldt dat revitalisering en herstructurering veelal verliesgevende activiteiten zijn. De mate van revolverendheid zal laag zijn. In de samenwerkingsagenda is opgenomen te onderzoeken hoe regionale verevening van saldi van transformaties kan bijdragen aan het vergroten van de revolverendheid.
b. met betrekking tot het Fonds geldt dat de leningen en garanties revolverend zijn. Een financiële bijdrage voor het uitvoeren van een verkenning of quick scan is niet revolverend, tenzij de kosten van een verkenning of quick scan in een later stadium kunnen worden geactiveerd, als het project wordt uitgevoerd.

11. Staatssteun, aanbestedingsbeleid

11.1 Staatssteun

De OMVV is in haar handelen gebonden aan de staatssteunregels. OMVV zal voor elk van haar transacties moeten kunnen aantonen dat zij niet handelt in strijd met de Europese staatssteunregelgeving. Een en ander wordt nader uitgewerkt in het investeringsreglement en het fondsreglement.

11.2 Aanbestedingsbeleid

De directie stelt het inkoopbeleid op, vast te stellen door de AV.

12. Fiscale aspecten

De keuze voor de rechtsvorm van een B.V. is mede gebaseerd op een door de provincie ingewonnen extern fiscaal advies omtrent btw, overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting.

13. Duur overeenkomst en tussentijdse beëindiging van de overeenkomst

13.1 Duur overeenkomst

Deze overeenkomst heeft een duur van onbepaalde tijd en duurt voort totdat in de Algemene Vergadering is vastgesteld dat het doel van de samenwerking zoals vastgelegd in artikel 1 is bereikt. Dat houdt in dat het laatst vastgestelde Meerjarenprogramma volledig is gerealiseerd en financieel, fiscaal en juridisch is afgehandeld, behoudens tussentijdse beëindiging.

13.2 Tussentijdse beëindiging

13.2.1 Deze overeenkomst kan, behoudens wettelijke mogelijkheden tot ontbinding, tussentijds slechts worden beëindigd indien Partijen unaniem besluiten tot beëindiging van de samenwerking en ontbinding van deze overeenkomst. De overeenkomst eindigt of wijzigt eveneens indien de rechter, zoals bedoeld in artikel 15.2, de samenwerking beëindigt en deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbindt.

13.2.2 Bij tussentijdse beëindiging zullen Partijen en OMVV overleg plegen omtrent het vervolg en de inzet van derden in het proces. Partijen kunnen in dat kader beslissen derden te betrekken bij de verdere planvorming en/of realisatie van de projectontwikkeling en daarbij gebruik maken van de in het kader van deze overeenkomst vervaardigde ontwerpen, plannen en dergelijke.

13.2.3 Bij een tussentijdse beëindiging door Partijen gezamenlijk als bedoeld in artikel 13.2.1, zullen partijen jegens elkaar geen aanspraak doen op vergoeding van eventuele kosten, renten en schade, tenzij unaniem anders wordt beslist.

14. Ontbinding OMVV en mogelijkheid om als aandeelhouder uit de OMVV te treden

14.1 Ontbinding van OMVV

Partijen verbinden zich zodra het doel van de samenwerking is bereikt en aldus het project is voltooid, of zodra unaniem tussen Partijen is komen vast te staan dat de ontwikkeling van het project niet (verder) kan worden voltooid, in de algemene vergadering van OMVV stem uit te brengen voor de ontbinding van OMVV, tenzij partijen anders overeenkomen.

14.2 Uittreding

Partijen hebben de mogelijkheid om tussentijds de deelname als aandeelhouder in de OMVV te beëindigen. In de statuten van OMVV wordt in een blokkeringsregeling vastgelegd dat een eventuele overdracht van aandelen enkel kan plaatsvinden na unanieme goedkeuring door de AV.

15.Geschillenprocedure

15.1 Geschillen

Er is sprake van een (dreigend) geschil indien een van de Partijen meent dat er in verband met deze overeenkomst een (dreigend) geschil is én dat aan alle andere Partijen schriftelijk heeft medegedeeld met een duidelijke omschrijving van het (dreigend) geschil, de andere

Partijen ten aanzien waarvan het (dreigend) geschil speelt alsmede de door die Partij voorgestane oplossing.

15.2 Bemiddeling (NMI)

Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien zich toch een geschil voordoet, zullen partijen bezien of een geschil of een dreigend geschil op te lossen valt door middel van (i) bestuurlijk overleg tussen de Partijen die het (dreigende) geschil aangaat en als dat overleg tot niets leidt (ii) mediation tussen de Partijen tussen wie het (dreigende) geschil speelt conform het meest recente reglement van het Nederlands Mediation Instituut (NMI). Indien mediation niet door de desbetreffende Partijen aanvaard wordt of als een mediation niet tot een oplossing komt voor het (dreigende) geschil, kan elke Partij die het aangaat het geschil voorleggen aan de rechter.

15.3 Bevoegde Rechter om kennis te nemen van geschillen

Partijen wijzen de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, bij uitsluiting aan als bevoegde rechter inzake geschillen die niet conform het vorige lid zijn opgelost. Partijen kunnen in procedures voor deze rechtbank, noch in eventueel hoger beroep of cassatie, een beroep doen op hetgeen tijdens de in 15.1 bedoelde mediation-procedure is gesteld of toegezegd.

15.4 Kort geding e.d.

Het bepaalde in de vorige leden laat voor partijen onverlet de mogelijkheid tot het uitlokken van een voorlopige voorziening in kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, met inbegrip van eventueel hoger beroep, en/of tot het nemen van conservatoire maatregelen.

16. Bestuurlijk Partneroverleg

Partijen stellen ter waarborging van de voortgang van het realiseren van de afspraken uit deze overeenkomst uit hun midden een periodiek bestuurlijk overleg in: het Bestuurlijk Partneroverleg SOK-OMVV (BPO SOK-OMVV). Het BPO SOK-OMVV komt regulier eens per zes maanden bijeen. De samenstelling van het BPO SOK-OMVV per datum ondertekening is opgenomen als bijlage bij deze overeenkomst (**Bijlage**).

17. Evaluatie van deze overeenkomst

a. Partijen komen overeen om deze overeenkomst periodiek te evalueren.

b. Evaluatie in algemene zin vindt regulier plaats tweejaarlijks in het laatste kwartaal van een kalenderjaar, voor het eerst in het laatste kwartaal van 2020 derhalve uiterlijk voor 1 januari 2021.
c. Evaluatie over een specifiek onderdeel van deze overeenkomst kan op verzoek van een Partij ook tussentijds plaatsvinden.
d. De evaluatie als bedoeld in 17.2. en 17.3 vindt plaats in het in artikel 16 geregelde BPO SOK-OMVV.

18. Voorbehoud

18.1 Partijen gaan deze overeenkomst als Partners aan onder het voorbehoud van:
a. goedkeuring door de belanghebbende Raden of Staten van deze overeenkomst;
b. beschikbaarstelling door Raden of Staten van het met deze overeenkomst gemoeide budget.

18.2 Indien een betrokken Partij het in het eerste lid bedoelde voorbehoud moet inroepen wordt dit door middel van een schriftelijke kennisgeving per mail aan de overige Partijen bekend gemaakt.

19. Slotbepaling

Wijzigingen in of aanvullingen op deze overeenkomst worden door Partijen vastgelegd hetzij:
a. bij omvangrijke wijzigingen of aanvullingen bij herziene integrale overeenkomst;
b. in alle overige gevallen bij Addendum.

Bijlage:

Bijlage: Samenstelling BPO SOK-OMVV per datum ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en getekend te …….. op ……

……	……
gemeente Apeldoorn	gemeente Barneveld
……	……
gemeente Ede	gemeente Elburg
……..	……
gemeente Ermelo	gemeente Epe
……..	……
gemeente Harderwijk	gemeente Heerde
……..	……..
gemeente Nunspeet	gemeente Oldebroek
……..	…….
gemeente Putten	provincie Gelderland

Parafen Partijen

…… ……. ……. …… …… ……

…….. ……. ……. ……. …… ……