Samenwerkingsovereenkomst nieuwbouw accommodatie R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. sportpark Bergenshuizen

27 juni 2019
Gemeente Vught en R.K.V.V. Zwaluw V.F.C.

De ondergetekenden:

1. De gemeente Vught, ten deze op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar wethouder de heer T.O.S. van de Ven, hiertoe gemachtigd door haar Burgemeester, de heer R.J. van de Mortel, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vught d.d. 25 juni 2019 hierna te noemen **"gemeente"**.

2. Voetbalvereniging R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. ten deze op grond van de statuten vertegenwoordigd door de heer J.B. de Koning, voorzitter, de heer R.H.M. Baijens, penningmeester en mevrouw J.M. Bekkers, secretaris, hierna te noemen **"Zwaluw V.F.C"**.

Gezamenlijk hierna te noemen **"partijen"**

Overwegende dat:

1. De raad van de gemeente Vught op 17 maart 2016 het Integraal plan Sportpark Bergenshuizen heeft vastgesteld waarin diverse maatregelen zijn opgenomen voor het toekomstbestendig maken van sportpark Bergenshuizen;
2. Twee van voornoemde maatregelen betrekking hebben op Zwaluw V.F.C. Dit betreft de aanleg van een kunstgrasveld en het uitbreiden van kleedkamers door middel van het plaatsen van vier mobiele kleedunits;
3. Gemeente en Zwaluw V.F.C. zijn overeengekomen zich in te spannen voor een toekomstbestendige accommodatie voor Zwaluw V.F.C. waarbij de mogelijkheid van nieuwbouw wordt onderzocht, waardoor de plaatsing van mobiele kleedunits is uitgesteld;
4. Gemeente en Zwaluw V.F.C. deze inspanningsambitie hebben vastgelegd in een intentieverklaring, welke is getekend op 29 december 2016;
5. De gemeente op 26 maart 2019 per brief een aanbod heeft gedaan aan Zwaluw V.F.C. betreffende een mogelijke ontwikkelrichting van de accommodatie;
6. De aangeboden ontwikkelrichting een totaalpakket is en voorwaarden kent, welke zijn opgenomen in de brief van 26 maart 2019;
7. Zwaluw V.F.C. op 28 maart 2019 per brief heeft ingestemd met het aanbod van de gemeente ten aanzien van de mogelijke ontwikkelrichting en alle daaraan verbonden voorwaarden;
8. Zwaluw V.F.C. de ambitie heeft om aanvullend op het aanbod van de gemeente een aantal niet direct sportgerelateerde voorzieningen te realiseren;
9. Zwaluw V.F.C. deze aanvullende niet direct sportgerelateerde voorzieningen volledig betaalt;
10. De ambitie van Zwaluw V.F.C. het door de gemeente aangeboden totaalpakket en de daaraan verbonden voorwaarden nadrukkelijk in stand laat;
11. Partijen zich hebben ingespannen om in gezamenlijkheid te komen tot een gedragen uitwerking van beider accommodatiewensen;
12. Partijen voorafgaand aan het ondertekenen van deze samenwerkingsovereenkomst de inhoud ervan voldoende hebben doorgesproken.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Doelstelling

Partijen formaliseren met deze samenwerkingsovereenkomst de in gezamenlijkheid opgestelde kaders voor de ontwikkeling van een toekomstbestendige accommodatie voor Zwaluw V.F.C.

Artikel 2 Accommodatie

Door de krachten, financiën en deskundigheid te bundelen, verwachten partijen een efficiencyslag te behalen die zich vertaalt in een verdergaand solide bouwproces en meer hoogwaardige accommodatie dan wanneer partijen hierin ieder afzonderlijk investeren.

Partijen realiseren in gezamenlijkheid één gebouw waarin diverse voorzieningen een plek krijgen. Beheersbaarheid, veiligheid, duurzaamheid en toekomstbestendigheid staan hierbij centraal. Het ontwerp van de accommodatie wordt sober maar doelmatig ingevuld.

Artikel 3 Positionering accommodatie

De te realiseren accommodatie is voorzien op onderstaand rood gemarkeerd deel van het complex.



Artikel 4 Accommodatieprogramma

De voorzieningen van de te realiseren accommodatie zijn te categoriseren in 'direct sportgerelateerd' en 'niet direct sportgerelateerd'.

Onder de categorie 'direct sportgerelateerd' vallen volgens KNBV normen de volgende voorzieningen: 14 kleedkamers inclusief 14 doucheruimtes en 20 toiletten, 28 teamlockers, 6 scheidsrechterruimtes variërend van 1 persoonsruimtes tot 3+ persoonsruimtes, 1 EHBO ruimte, 1 wedstrijdsecretariaat en 1 materiaalopslag (ballen).

Onder de categorie 'niet direct sportgerelateerd' vallen de volgende voorzieningen: materialenberging overige materialen, werkplaats, opslagruimte gebouwenbeheerder, stalling tractor, kantine, tribune en alle overige zaken. Deze voorzieningen worden casco opgeleverd.

Artikel 5 Beheer en exploitatie

Zwaluw V.F.C. is na realisatie van de accommodatie verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de gehele accommodatie. Dit geldt voor alle voorzieningen die op het complex aanwezig zijn (groen, velden en gebouw). Hieronder vallen in elk geval taken als klein en groot onderhoud, vervanging, toezicht en schoonmaak. Zwaluw V.F.C. is voornemens voor deze taken een stichting op te richten. Voor finale overdracht van het beheer en onderhoud vindt een nulmeting plaats.

In gezamenlijkheid wordt een meerjarenonderhoudsplanning voor dertig jaren opgesteld waaruit vastgestelde onderhoudsbudgetten volgen. Deze budgetten worden per kwartaal door de gemeente aan de vereniging uitbetaald. Halfjaarlijks vindt door de gemeente inspectie op de kwaliteitsnormen plaats. Jaarlijks vindt door een externe partij inspectie op de kwaliteitsnormen plaats. De meerjarenonderhoudsplanning wordt per vijf jaar geactualiseerd. Voor zover de onderhoudsbudgetten op het gebouw zien, zal de gemeente enkel de financiële verantwoordelijkheid nemen voor direct sportgerelateerde accommodaties volgens KNVB normen. Zwaluw V.F.C. draagt de financiële verantwoordelijkheid voor eventuele direct sportgerelateerde voorzieningen die aanvullend zijn op de normen van KNVB.

De overdracht van taken kent een gefaseerd karakter. Gedurende seizoen 2019-2020 hanteren we de huidige situatie, waarbij Zwaluw V.F.C. meekijkt met de gemeente. Per seizoen 2020-2021 is Zwaluw V.F.C. verantwoordelijk en kijkt de gemeente mee. Per seizoen 2021-2022 draagt Zwaluw V.F.C. zelfstandig zorg voor alle taken van beheer en exploitatie.

Het medegebruik van de accommodatie van MOP Cricket zoals dat in de huurovereenkomst is benoemd wordt gerespecteerd, waarbij in het bijzonder in het kader van onderhoud en speelseizoen de specifieke eisen voor de cricketsport worden geborgd. Deze eisen worden meegenomen in de gezamenlijk op te stellen meerjarenonderhoudsplanning.

Artikel 6 Financiële inbreng gemeente

De financiële inbreng van de gemeente betreft de direct sportgerelateerde voorzieningen volgens KNVB normen. Daarnaast draagt de gemeente naar rato bij aan de staartposten van het project (algemene bedrijfskosten aannemer, winst & risico opslag, C.A.R. verzekering, etc.) en de overige kosten van het project (toezichtkosten, projectmanagementkosten, eventuele planologische kosten, leges, etc.). De gemeente betaalt eveneens de sloopkosten van de huidige gemeentelijke opstallen en de kosten van eventuele herstelwerkzaamheden in dit verband.

Zwaluw V.F.C. stelt dat de KNVB normen betreffende direct sportgerelateerde voorzieningen niet toereikend zijn en verzoekt de gemeente over te gaan tot het realiseren van 22 kleedkamers inclusief 22 doucheruimtes, een separate toiletgroep voor het totale sanitaire gebruik, 4 eenpersoons scheidsrechterruimtes, 1 EHBO ruimte, 1 wedstrijdsecretariaat en 1 materiaalopslag (ballen). De gemeente is hier enkel toe bereid indien blijkt dat de hierna genoemde kaderstellende financiële inbreng van de gemeente hiervoor toereikend is.

De totale financiële inbreng van de gemeente is € 1.700.000 inclusief BTW. Dit krediet is kaderstellend. Eventuele financiële tegenvallers in de aanbesteding of tijdens het bouwproces worden binnen het genoemde krediet opgelost.

Artikel 7 Financiële inbreng Zwaluw V.F.C.

De financiële inbreng van Zwaluw V.F.C. betreft de niet direct sportgerelateerde voorzieningen. Daarnaast draagt Zwaluw V.F.C. naar rato bij aan de staartposten van het project (algemene bedrijfskosten aannemer, winst & risico opslag, C.A.R. verzekering, etc.) en de overige kosten van het project (toezichtkosten, projectmanagementkosten, eventuele planologische kosten, leges, etc.). Zwaluw V.F.C. betaalt eveneens de sloopkosten van de huidige opstallen die geen gemeentelijk eigendom zijn en de kosten van eventuele herstelwerkzaamheden in dit verband.

De totale financiële inbreng van Zwaluw V.F.C. is € 1.000.000 inclusief BTW. Dit krediet is kaderstellend. Eventuele financiële tegenvallers in de aanbesteding of tijdens het bouwproces worden binnen het genoemde krediet opgelost.

Artikel 8 Financiering Zwaluw V.F.C.

Zwaluw V.F.C. dient vreemd vermogen aan te trekken voor haar financiële inbreng. Zwaluw V.F.C. gaat een lening van maximaal € 1.000.000 aan bij BNG Bank, met een looptijd van dertig jaar, onder garantstelling van de gemeente. De condities worden nader uitgewerkt in een garantstellingsovereenkomst tussen gemeente en Zwaluw V.F.C.

Partijen erkennen dat de financiële verplichtingen voor Zwaluw V.F.C. als gevolg van de financiering van haar deel van de nieuwbouw substantieel zijn in relatie tot haar huidige exploitatie en financiële reserves. Binnen het totaalpakket aan afspraken zoals beschreven in deze samenwerkingsovereenkomst heeft Zwaluw V.F.C. daarom de bereidheid om de contributie voor haar leden te verhogen. Concreet verhoogt Zwaluw V.F.C. per 1 januari 2020 en per 1 januari 2021 haar contributie. De verhoging bedraagt zowel in 2020 als in 2021 jaarlijks € 8,50 per lid. Dit resulteert vanaf het jaar 2021 in een structurele verhoging van de contributieinkomsten van ruim € 20.000.
Afhankelijk van factoren die nu nog niet bekend zijn (te denken valt hierbij aan: totale bouwkosten, hoogte financiering Zwaluw V.F.C., uitkomst nieuwe huurovereenkomst gemeente Vught, overname beheer sportpark door Zwaluw V.F.C., te realiseren (energie)besparingen, verhoging inkomsten sponsoring en kantine, ontwikkeling ledenaantal etc.) zal na oplevering van de nieuwe accommodatie bezien en berekend worden of een eventuele verdere verhoging van de contributie noodzakelijk is om te voldoen aan alle lasten die samenhangen met de hypothecaire lening die Zwaluw V.F.C. afsluit.

Artikel 9 Financiële afwijkingen

Indien er sprake is van financiële tegenvallers in de aanbesteding of tijdens het bouwproces worden deze, voor zover deze niet zijn toe te wijzen aan direct sportgerelateerde voorzieningen of niet direct sportgerelateerde voorzieningen, binnen het door partijen ingebrachte budget naar rato opgelost.

Indien er sprake is van financiële meevallers in de aanbesteding of tijdens het bouwproces worden deze, voor zover deze niet zijn toe te wijzen aan direct sportgerelateerde voorzieningen of niet direct sportgerelateerde voorzieningen, verrekend naar rato van het door partijen ingebrachte budget.

Gelet op de stelling van Zwaluw V.F.C. dat de KNVB normen betreffende direct sportgerelateerde voorzieningen niet toereikend zijn, is de gemeente bereid om, voor zover het kaderstellend budget hiervoor ruimte biedt, financiële meevallers in de aanbesteding of tijdens het bouwproces in te zetten om aan te sluiten bij de accommodatiewensen van Zwaluw V.F.C. betreffende direct sportgerelateerde voorzieningen.

Artikel 10 Eigendom

De te realiseren accommodatie kent twee eigenaars: de gemeente waar het de direct sportgerelateerde voorzieningen betreft en Zwaluw V.F.C. waar het de niet direct sportgerelateerde voorzieningen betreft. Enkele voorzieningen van de accommodatie zullen, afhankelijk van het ontwerp, mogelijk gemeenschappelijk eigendom zijn. Hierbij valt onder andere te denken aan vervoersruimtes en de buitenschil van de accommodatie. Voor deze gemeenschappelijke voorzieningen zal in dat geval een Vereniging van Eigenaars worden opgericht. Het eigendom van de Vereniging van Eigenaars zal dan ook worden betrokken in het op te stellen meerjarenonderhoudsplan.

Voor de reeds aanwezige voorzieningen en gronden geldt dat de huidige eigendomssituatie van kracht blijft.

Zodra een definitief ontwerp van de te realiseren accommodatie beschikbaar is, bepalen partijen met behulp van een externe deskundige hoe de verdeling van eigendom wordt uitgewerkt.

Artikel 11 Projectplanning

Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst wordt gestart met het ontwerp van de accommodatie. Partijen streven ernaar het definitief ontwerp van de accommodatie uiterlijk op 1 februari 2020 gereed te hebben.

Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst wordt nadere uitwerking gegeven aan de overdracht van beheer en onderhoud en de financiën. Partijen streven ernaar de definitieve afspraken en benodigde onderliggende stukken uiterlijk op 1 maart 2020 gereed te hebben, zodat de aanbesteding op zijn laatst kan worden gestart op 1 maart 2020.

Partijen streven ernaar de accommodatie in gebruik te nemen bij aanvang van seizoen 2021-2022.

Artikel 12 Projectinrichting

De projectinrichting wordt in gezamenlijkheid vormgegeven. Het bouwheerschap van de totale accommodatie zal bij de gemeente liggen. De gemeente zal in overleg met Zwaluw V.F.C. een projectleider en toezichthouder aanstellen voor het project. De kosten hiervan zullen worden verdeeld naar rato van de financiële inbreng in het totale project.

Artikel 13 Publiekrechtelijke medewerking gemeente

De gemeente zal zich maximaal inspannen om binnen de publiekrechtelijke kaders haar medewerking te verlenen aan de benodigde procedures voor vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, benodigd voor de realisatie van het project.
Hierbij nemen partijen als uitgangspunt dat de te realiseren accommodatie past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 14 Geschillen

Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat er zich geschillen voordoen. Indien zich wel geschillen voordoen, spannen partijen zich maximaal in om alle geschillen welke voortvloeien uit deze overeenkomst, dan wel daarmee samenhangen, binnen één maand in gezamenlijk overleg in der minne te schikken, uitgezonderd de geschillen waarin het gebruik van publiekrechtelijke bevoegdheden in het geding zijn.

Indien ontstane geschillen niet in der minne worden geschikt, zullen deze worden beslist door de daartoe wettelijk aangewezen organen.

Artikel 15 Instemming gemeenteraad en ALV

De inhoud van deze overeenkomst is enkel bindend nadat hiermee instemming is verkregen van de gemeenteraad van de gemeente Vught en de Algemene Ledenvergadering van Zwaluw V.F.C.

Artikel 16 Overige bepalingen

Aanvullingen, wijzigingen en/of toevoegingen aan deze overeenkomst zijn uitsluitend bindend indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen en in viervoud opgemaakt en getekend op 27 juni 2019:

Namens de gemeente Vught,
T.O.S. van de Ven

.....

Namens R.K.V.V. Zwaluw V.F.C.,
J.B. de Koning

.....

Namens R.K.V.V. Zwaluw V.F.C.,
R.H.M. Baijens

.....

Namens R.K.V.V. Zwaluw V.F.C.,
J.M. Bekkers

.....

Vught

MACHTIGING

De burgemeester van de gemeente Vught draagt hierbij op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, de vertegenwoordiging van de gemeente Vught bij het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst nieuwbouw accommodatie R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. sportpark Bergenshuizen op ~~1 juli~~ 27 juni 2019 op aan T.O.S. van de Ven, wethouder gemeente Vught.

Vught, 25 juni 2019

Burgemeester van Vught,

R.J. van de Mortel