

EXPLOITATIEOVEREENKOMST "De Beeck"

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Bergen (NH), kantoorhoudende aan de Jan Ligthartstraat 4 (postcode 1817 MR) te Alkmaar (postadres: Postbus 175, 1860 AD Bergen NH), ingeschreven in het handelsregister te Alkmaar onder nummer: 65066324, te dezen ingevolge artikel 171 gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. Tromp, wethouder van de gemeente Bergen (NH), handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, ingevolge artikel 160 Gemeentewet en het daaropvolgende besluit van de gemeenteraad,

hierna te noemen: 'Verhuurder',

EN

2. Holland Sport B.V., gevestigd Alkmaar, Terborchlaan 301, ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK 65066324, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer V.P.H. Thijssen,

hierna te noemen 'Exploitant',

tezamen ook te noemen : 'Partijen'.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. de Gemeente aan het Molenweidje 2 (postcode 1862 BC) te Bergen (NH) in eigendom heeft een bedrijfsruimte, voorzien van een zwembad, sporthal, multifunctionele zalen, biljartzaal, jongerencentrum, raadzaal en commissiekamers, foyer, commerciële ruimte (fitness) alsmede een horecagedeelte kadastraal bekend als Bergen, sectie B nummer 2774, ter grootte van circa 7.500m², lokaal bekend als "De Beeck", hierna (ook) te noemen: 'de accommodatie';
2. de Exploitant heeft aangegeven De Beeck te willen exploiteren overeenkomstig de exploitatieaanbieding inclusief bijbehorende exploitatiebegroting, zoals opgenomen in deze overeenkomst (bijlage 1);
3. de Exploitant de exploitatie onder de voorwaarden van deze overeenkomst overneemt als 'overgang van algemeenheid van goederen' als genoemd in artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968 en daarmee zonder fiscale verrekeningen voor de Gemeente ;
4. de Exploitant ten behoeve van de exploitatie van De Beeck de bedrijfsruimte voornoemd zal huren. Partijen hebben daartoe separaat een huurovereenkomst gesloten, die onlosmakelijk is verbonden aan de onderhavige exploitatieovereenkomst;
5. Partijen hun afspraken omtrent de exploitatie van De Beeck in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

paraaf gemeente:



pagina

1 / 11

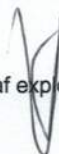
paraaf exploitant:



ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. De exploitatie

- 1.1 De exploitatie heeft betrekking op 'de accommodatie', die op basis van een huurovereenkomst in verhuur is gegeven aan de Exploitant.
Voorliggende exploitatieovereenkomst wordt als bijlage aan de huurovereenkomst toegevoegd.
- 1.2 De Exploitant exploiteert de accommodatie en bijbehorende inventaris voor eigen rekening en risico gedurende de duur van de huurovereenkomst met de Gemeente en met in acht name van het gestelde in voorliggende exploitatieovereenkomst. Dit betekent dat alle tekorten die ontstaan als gevolg van afwijkingen tussen werkelijke en begrote kosten volledig voor rekening en risico komen van de Exploitant.
- 1.3. De Exploitant geeft de exploitatie van de accommodatie op slagvaardige en marktgerichte wijze gestalte, rekening houdend met een klant- en servicegerichte aanpak. Voorts draagt de Exploitant er zorg voor dat er te allen tijde vakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig is tijdens openstellings- c.q. gebruikstijden van de accommodatie.
- 1.4. De Exploitant stelt de accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers conform de wettelijke eisen en richtlijnen, zoals de WHVBZ. Voorts geldt hetgeen opgenomen is in artikel 5 van deze overeenkomst.
- 1.5. De Exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van de accommodatie aan een derde uit te besteden en/of over te dragen anders dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 1.6 Door de Exploitant wordt als gesteld in artikel 1 lid 2 gestalte gegeven aan een volledig risicodragende exploitatie. Mede in het kader hiervan brengt de Exploitant bij aanvang van de exploitatie een eigen vermogen in van € 10.000,-. Voornoemd risicodragend vermogen dient uitsluitend ter afdekking van eventuele tekorten die aan het einde van het boekjaar op de exploitatierekening resteren. Onttrekkingen aan deze reserve zijn dan ook alleen toegestaan uit hoofde van voornoemd doel en behoeven voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 1.7. Het in voorgaand lid 6 genoemde eigen vermogen wordt op basis van positieve exploitatieresultaten eerst tot minimaal € 15.000,- aangevuld alvorens tot winstuitkering over het meerdere wordt overgegaan.
- 1.8. Winstuitkeringen door de Exploitant die ertoe leiden dat het in lid 6 genoemde eigen vermogen lager wordt dan € 10.000,- of dat dit bedrag niet wordt bereikt, zijn uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 1.9. Na afloop van de exploitatieperiode komt het resterende saldo van het risicodragend vermogen ten goede van de Exploitant.



Artikel 2. Overeenkomsten

- 2.1. Deze exploitatieovereenkomst is aangegaan voor de duur van **5 (vijf) jaar** en is onlosmakelijk verbonden met de huur van de bedrijfsruimte, ingaande op **1 september 2022** en eindigend **31 augustus 2027**.
- 2.2. Partijen verklaren nadrukkelijk dat de onderhavige exploitatieovereenkomst is aangegaan in het kader van de tevens tussen Partijen gesloten huurovereenkomst, gelet op de omstandigheid dat de Exploitant de accommodatie exploiteert overeenkomstig/op basis van de in de huurovereenkomst genomen verplichtingen/voorwaarden. De onderhavige exploitatieovereenkomst en de huurovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, hetgeen onder meer inhoudt dat deze overeenkomst naast opzegging of anderszins beëindiging van rechtswege eindigt op het moment dat de huurovereenkomst om welke reden dan ook eindigt (en andersom geldt dit eveneens voor wat betreft de huurovereenkomst; deze eindigt bij het einde van de exploitatieovereenkomst).
- 2.3. Verlenging van de overeenkomst is afhankelijk van overleg tussen Gemeente en de Exploitant. Een eventuele verlenging na het verstrijken van de initiële termijn is mogelijk voor een periode van 5 (vijf) jaar tot **uiterlijk 31 augustus 2032**.
- 2.4. Partijen gaan voor het verstrijken van de exploitatieovereenkomst in overleg om de lopende overeenkomst te evalueren en te bezien of verlenging gewenst is na 31 augustus 2027. Indien geen evaluatie plaatsvindt en er een nieuwe overeenkomst wordt gesloten, is de overeenkomst van rechtswege beëindigd per 31 augustus 2027. Indien er eventueel wel wordt verlengd geldt voor de nieuwe periode een opzegtermijn van 1 (één) jaar.
- 2.5. In de overeenkomsten zijn wijzigingsbepalingen opgenomen die het mogelijk maken om binnen de juridische kaders optionele uitbreidingen dan wel aanpassingen door te voeren. Deze bepalingen gaan onder meer over autonome prijsstijgingen, wijzigingen in het areaal aan accommodaties, wijziging in (externe) wetgeving dan wel programma technische wijzigingen, die een directe relatie hebben met de exploitatie van de accommodatie. Tussentijdse ontbinding van de overeenkomst vindt slechts plaats in geval van ernstige tekortkoming in de nakoming van afspraken door één der Partijen.
- 2.6. Ontbinding van de overeenkomst vindt plaats wanneer de Exploitant in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of anderszins de vrije beschikking over haar vermogen verliest. Zodra de Exploitant in één van voornoemde situaties dreigt te geraken, dient de Exploitant de Gemeente hiervan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
- 2.7. Het gebruik door verenigingen en overige structurele gebruikers wordt verplichtend geregeld in gebruiksovereenkomsten, die tussen de Exploitant en betreffende verenigingen/gebruikers worden gesloten.



- 2.8. De Exploitant zal alle lopende verplichtingen die van toepassing zijn binnen de betrokken accommodatie overnemen tot het moment waarop deze expireren. Hiertoe zijn alle lopende verplichtingen inclusief expiratedata in beeld gebracht en als bijlage toegevoegd aan het aanbestedingsbestek.
- 2.9. De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor elke aansprakelijkheid die het gevolg is van de exploitatie door de Exploitant van de accommodatie.
- 2.10. De Exploitant verstrekt de Gemeente een continuïteitsgarantie van 1 (één) jaar. Dit betekent dat in geval de Exploitant aantoonbaar in het gedrang komt binnen de contractperiode en per aangetekend schrijven bij de Gemeente meldt, de Exploitant vanaf dat moment nog 1 (één) jaar de continuïteit van de exploitatie van De Beeck zal borgen.

Artikel 3. Gebruik

- 3.1 Het gebruik van de accommodatie is in lijn met de functionaliteit en de gebruiksvergunning die door de gemeente wordt verstrekt. Eventuele kosten verbonden aan deze gebruiksvergunning komen ten laste van de Exploitant.
- 3.2 De Exploitant draagt zorg voor continuering en uitbreiding van de huidige planning en het huidige gebruik door doelgroepen, scholen en verenigingen.
- 3.3 Onderstaande gebruikers dienen in ieder geval in de gelegenheid gesteld te worden om gehuisvest te worden, en hebben voorrang op eventuele andere huurders, onder de aangegeven voorwaarden:
1. Gemeente Bergen (Raad en College) als gebruiker van de specifiek en exclusief voor hen bestemde ruimte (Raadzaal, commissiekamers en foyer) op de eerste verdieping, waarbij uitsluitend de commissiekamers en foyer wel aan derden verhuurd kunnen worden op tijdstippen dat de Gemeente hier geen gebruik van wenst te maken.
 2. Bodyvit Studio's als commerciële huurder van de specifiek en exclusief voor hen bestemde fitnessruimte op de begane grond. Deze commerciële ruimte wordt rechtstreeks door de Gemeente verhuurd aan Bodyvit Studio's en de huurpenningen worden rechtstreeks door Bodyvit Studio's betaald aan de Gemeente. De exploitant mag uitsluitend eventueel aanvullende diensten in rekening brengen bij Bodyvit Studio's (zoals gebruik van zwembad, sporthal etc.) waar zij vooraf onderlinge afspraken over dienen te maken. Bodyvit Studio's is in geen geval verplicht aanvullende diensten af te nemen en de Exploitant kan in geen geval aanvullende (service)kosten van welke aard ook verplicht in rekening brengen bij Bodyvit Studio's. Uitzondering hierop vormt elektra, water dat verplicht afgenomen dienen te worden door Bodyvit.
- Voor en in samenhang met het verhuur van de fitnessruimte aan Bodyvit Studio's gelden de volgende voorwaarden:
- Het gehuurde zal door of vanwege Bodyvit Studio's uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als fitnessruimte, en op kleinschalig niveau rechtstreeks daaraan gerelateerde activiteiten in de vorm van fysiotherapie, chiropractie, diëtiste, sporttherapeut, sportpsychologie en sportmassage. Een horecafunctie is volgens het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, met uitzondering van een gecombineerde receptie/horecabar waar niet alcoholische dranken uitgegeven kunnen worden aan leden van het fitnesscentrum, bedoeld voor directe consumptie binnen in de fitnessruimte.
 - Het is Bodyvit Studio's niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan hierboven omschreven.



- Het is de Gemeente/Exploitant niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bodyvit Studio's de volgende concurrerende commerciële activiteiten te (doen laten) ontplooiën: personal training, small group personal training, inrichting van de multifunctionele ruimtes met fitness-apparatuur voor vaste verhuur. Verenigingsgebruik, yoga/ballet en gebruik door Fit4lady is wel toegestaan zonder voorafgaande toestemming.
 - 3. Adriaan Roland Holst school (Voortgezet Onderwijs) als maatschappelijk huurder van de sporthal (alle zaaldelen) waar specifiek voor hen belijning en sporttechnische inrichting is opgenomen voor bewegingsonderwijs, evenals bergingsmogelijkheden in de bergruimten.
 - 4. De biljartvereniging als gebruiker van de specifiek en exclusief voor hen bestemde ruimte op de eerste verdieping.
 - 5. Stichting Welzijn Bergen als gebruiker van de specifiek en exclusief voor hen bestemde ruimte (als jeugdcentrum) op de begane grond.
 - 6. De balletschool als gebruiker van de multifunctionele zaal/zalen.
 - 7. De Reddingsbrigade als gebruiker van het zwembad voor trainingen. Overige verenigingen die als maatschappelijk huurder van de multifunctionele zalen die voorzien zijn van een multifunctionele (sport)vloer en niet voorzien zijn van een vaste inrichting.
- 3.4 In het geval bovengenoemde gebruikers geen gebruik meer wensen te maken - of in minder mate - van De Beeck, dan vervallen alle aanspraken op de (eventuele) vergoedingen die de Exploitant van deze gebruikers c.q. van de Gemeente ontvangt. Voor deze vergoedingen treden alsdan geen (rechten op) andere vergoedingen of rechten op verrekening in de plaats.
- 3.5 De Exploitant heeft een inspanningsverplichting om het maatschappelijk rendement van De Beeck te verbeteren en te streven naar maximale participatie door bewoners van Bergen en omgeving.
- 3.6 De Exploitant hoeft geen ruimte te geven aan nieuwe activiteiten die concurreren met haar eigen activiteiten. Dit geldt ook voor uitbreiding van bestaande activiteiten.
- 3.7 De Exploitant wordt aangespoord om (commerciële) activiteiten te organiseren. De publieke functie dient hierbij te allen tijde in stand te blijven. Als uitgangspunt geldt de voorwaarde dat de Exploitant de accommodatie beschikbaar houdt als (zwem)voorziening voor de inwoners en bezoekers van de gemeente en de huidige activiteiten in stand houdt.
- 3.8 De exploitant moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder bijvoorbeeld Drank- en Horeca-wet, APV, Arbo-wet en geldende CAO, Gebruiksbesluit, Wet Milieubeheer, Bouwbesluit, Warenwet en WHVBZ. De Exploitant is te allen tijde verantwoordelijk voor voldoende, en in overeenstemming met de activiteit, gekwalificeerde toezichthouders en/of instructeurs, in verband met de hygiëne en veiligheid. Mocht de accommodatie fysiek niet voldoen aan de eisen gesteld door wet- en regelgeving, wordt in overleg getreden met de gemeente.

Artikel 4. Personeel

- 4.1 De Exploitant is te allen tijde verantwoordelijk om ervoor te zorgen dat er voldoende gekwalificeerd toezichthoudend en/of instructiepersoneel aanwezig is. Bij eventuele beëindiging van de exploitatie door de Exploitant is de gemeente op geen enkele wijze gehouden het bestaande personeel over te nemen, tenzij in betreffende omstandigheden de wetgeving anders voorschrijft.



Artikel 5. Onderhoud

- 5.1 Het groot onderhoud wordt door de Gemeente uitgevoerd. De Gemeente is financieel verantwoordelijk voor het groot onderhoud voor de betrokken accommodatie. De NEN 2767-standaard dient hierbij als uitgangspunt. Beschikbare middelen voor groot onderhoud blijven te allen tijde in financieel beheer bij de Gemeente.
- 5.2 De Exploitant is verantwoordelijk (zowel financieel als qua uitvoering) voor een deel van het huurdersonderhoud (lees: het klein, dagelijks onderhoud). Dit huurdersonderhoud is vastgesteld op basis van de algemene bepalingen' als bedoeld in artikel 2. van de huurovereenkomst en op basis van de Demarcatielijst, zoals door de eigenaar (de Gemeente) is opgesteld - en als bijlage 6 is gevoegd aan de huurovereenkomst - en met welke Demarcatielijst huurder zich ook akkoord heeft verklaard.
De inhoud van de Demarcatielijst prevaleert boven de inhoud van de algemene bepalingen' als bedoeld in artikel 2. van de huurovereenkomst.
Bij een tegenstrijdigheid tussen de inhoud van beide documenten worden de bepalingen van de Demarcatielijst toegepast.
- 5.4 Het uitgangspunt van de Demarcatielijst is als volgt:
Groot onderhoud: onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels. Onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, trap treden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, buitenschilderwerk, installaties en dergelijke;
Klein onderhoud: werkzaamheden die moeten worden beschouwd als geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in de wet (artikel 7: 217 BW), dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of namens de Gemeente in, op of aan de accommodatie zijn aangebracht.
- 5.5 Er wordt in samenspraak tussen Verhuurder en Exploitant jaarlijks een Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) opgesteld op basis van NEN 2767 en dit wordt jaarlijks geactualiseerd.
- 5.6 Het budget voor het onderhoud wordt op basis van het nog op te stellen MJOP vastgesteld. Verplichtingen of uitgaven vanuit dit budget mogen uitsluitend aangegaan of gedaan worden na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder, waarbij expliciet toestemming gegeven dient te worden voor de gespecificeerde werkzaamheden en de bijbehorende bedragen.
- 5.7 Eventuele onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden worden zoveel mogelijk ingepland op een moment en tijdstip waarop minimale maatschappelijke en financiële schade wordt geleden. De Exploitant wordt enkel gecompenseerd voor inkomstenderving gedurende eventuele uit voornoemde werkzaamheden voortvloeiende gedwongen bedrijfssluiting, daar waar de gedwongen bedrijfs- sluiting het cumulatieve aantal van vijf (5) dagen per exploitatiejaar overstijgt.
- 5.8 Bij de door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden.
Vinden deze werkzaamheden op verzoek van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
- 5.8 Zowel de gemeente als de Exploitant verplichten zich de accommodatie in zodanige staat te houden dat een deugdelijke en doelmatige exploitatie te allen tijde mogelijk is.
- 5.9 De schoonmaak van de gehele accommodatie, met uitzondering van de commerciële ruimte van Bodyvit Studio's en het jongerencentrum wordt door de Exploitant verzorgd.

Artikel 6. Financiën en tarieven

- 6.1 Verhuurder betaalt aan Exploitant in het eerste niet volledige aanloopjaar een exploitatievergoeding van EUR 34.557,01
- 6.2 Verhuurder betaalt aan Exploitant vervolgens jaarlijks een exploitatievergoeding van EUR 85.671,03 voor een volledig jaar.
- 6.3 Bovenstaande bedragen zijn voorlopig vastgesteld en zullen op basis van het definitieve rooster van de Adriaan Roland Holst (A RH) school aangepast worden, waarbij de in de aanbieding (bijlage 1) opgenomen baten in overeenstemming zullen worden gebracht met de hoogte van de werkelijke betalingen door ARH school.
- 6.4 Verhuurder betaalt aan Exploitant in het eerste niet volledige aanloopjaar een huurvergoeding van EUR 60.000,-
- 6.5 Verhuurder betaalt aan Exploitant vervolgens jaarlijks een huurvergoeding van EUR 180.000,- voor een volledig jaar.
- 6.6 Het staat de Exploitant vrij de tarieven in het kader van ondernemerschap zelf te bepalen, met uitzondering van de maatschappelijke tarieven voor de aangegeven gebruikers, conform bijlage 3.
- 6.7 De niet-maatschappelijke tarieven dienen concurrerend te blijven, maar mogen verhoogd worden, mits dit door verbetering van het aanbod wordt gebillijkt.
- 6.8 De exploitatievergoeding, huurvergoeding en de maatschappelijke tarieven zullen jaarlijks per 1 september worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index, Afgeleid, reeks recreatie en cultuur, categorie 09400 (diensten voor recreatie en cultuur) van het voorafgaande jaar worden verhoogd.
- 6.9 Alle in artikel 6 aangegeven bedragen zijn gebaseerd op de SPUK regeling (75% gegarandeerd tot en met 2023, en de kostenverhogingen vanwege gedeeltelijk niet te compenseren BTW).

Artikel 7. Horeca

- 7.1 De horeca van De Beeck heeft een *ondersteunende* en *ondergeschikte* functie voor verenigingen en overige gebruikers. De horeca is diensgevolge primair ondersteunend aan de maatschappelijke voorzieningen en secundair te exploiteren als bedrijfsmatige, zelfstandige voorziening.
- 7.2 De Exploitant is verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de drank- en horecaverunning. Indien als gevolg van wijziging van dit beleid aanpassingen gedaan moeten worden aan de accommodatie, treden partijen in overleg.
- 7.3 De Exploitant stemt de openingstijden van de horeca af met de Gemeente met inachtneming van de wensen van zijn bezoekers.
- 7.4 De Gemeente legt geen beperkingen op met betrekking tot de aard en omvang van de commerciële activiteiten, mits deze niet strijdig zijn met de overige voorwaarden, het vigerende bestemmingsplan, de van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening en overige wet- en regelgeving.
- 7.5 De Exploitant stemt het assortiment en het prijsniveau van de horeca in redelijkheid af op de wensen van de gebruikers en bezoekers. Het prijsniveau is niet discriminerend. Dit betekent dat voor iedereen dezelfde prijzen geldt.

Artikel 8. Aansprakelijkheid en verzekeringen

- 8.1 De Exploitant is verplicht een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten met een minimale dekking van € 2.500.000,- per gebeurtenis/per jaar, en dient als verzekeringnemer gedurende de looptijd van de overeenkomst in stand te houden.
De premie van deze verzekeringen is voor rekening van de Exploitant.
- 8.2 De Gemeente heeft een passende opstal- en inboedelverzekering afgesloten voor de accommodatie.
- 8.3 De Exploitant vrijwaart de Gemeente ter zake van alle aanspraken van derden in verband met de exploitatie van de accommodatie, met uitzondering van Bodyvit Studio's als rechtstreekse huurder van de Gemeente.
- 8.4 De Exploitant zal zorgdragen voor het afsluiten van alle noodzakelijke overige verzekeringen, zodat de exploitatie op voldoende wijze verzekerd zal zijn. De Exploitant stelt de polissen op eerste verzoek aan de Gemeente ter hand.

Artikel 9. Openstelling en programmering

- 9.1 De Exploitant is gehouden om de accommodatie voor alle relevante maatschappelijke doelgroepen beschikbaar te houden, waarbij de programmering en openstellingsrooster van de Accommodatie bij aanvang (bijlage 4) de basis vormt.
- 9.2 Een maximale openstelling van de Accommodatie voor de verschillende doelgroepen (van de eerste tot de laatste gebruiker) is hierbij het uitgangspunt. Een eerste indicatieve rooster is als bijlage 4 toegevoegd.
- 9.3 Hiertoe inbegrepen is een verbod op bedrijfssluiting (het al dan niet tijdelijk sluiten van de accommodatie buiten de normale sluitingstijden en/of feestdagen) zonder akkoord van de Gemeente.
- 9.4 Binnen bovengenoemde kaders is de Exploitant in beginsel vrij om overige beschikbare uren naar eigen inzicht in te richten c.q. te verhuren aan derden.
- 9.5 Bij het honoreren van toekomstige gebruikerswensen dient voorrang te worden toegekend aan onderwijsinstellingen, verenigingen en overige gebruikers die zijn gevestigd in de gemeente Bergen en die reeds huurder zijn of waren in het voormalige MFA De Beeck.
- 9.6 In de basis worden verenigingen en gebruikers jaarlijks aan de hand van het rooster van het voorgaande jaar doorgeplaatst. Indien de Exploitant voornemens is om roosterwijzigingen door te voeren die voor maatschappelijke doelgroepen ingrijpende gevolgen (kunnen) hebben, verbindt de Exploitant zich om de beoogde roosterwijziging uiterlijk drie (3) maanden voorafgaande aan de ingangsdatum aan deze doelgroepen voor te leggen.
- 9.7 De Exploitant verplicht zich tot het structureel gestalte geven aan een gebruikersoverleg dat minimaal eenmaal per jaar plaatsvindt. De verslagen van deze gebruikersoverleggen worden door de Exploitant ter kennisgeving aan de Gemeente verstrekt.

Artikel 10. Informatie, verantwoording en verslaglegging

- 10.1 Namens de Gemeente wordt de regiefunctie geborgd en belegd bij een accounthouder. Deze accounthouder voert nader te definiëren contractbeheer en contractmanagement.
- 10.2 Elk jaar, of voorts zoveel vaker indien één van beide Partijen daaraan behoefte heeft, vindt overleg plaats tussen de Exploitant en de Gemeente, mede op basis van een managementrapportage in een format dat nog met de gemeente wordt afgestemd. Hierbij vindt verslaglegging en verantwoording plaats door de Exploitant omtrent het verloop van de exploitatie, het gebruik (bezoekersaantallen, gebruiksroosters, verbruik energie etc.), de aankomende programmering, financiële ontwikkelingen, relevante beleidsontwikkelingen en beleidsvoornemens vanuit de Exploitant dan wel de Gemeente.
De Exploitant hanteert een ordentelijke klachtenprocedure en rapporteert eens per jaar aan de gemeente over de afhandeling van deze klachten.
Te dezen wordt voorts verwezen naar artikel 9.7 (verslag gebruikersoverleg) en artikel 10.7 (rapportage klachtenafhandeling) van deze overeenkomst.



Exploitatieovereenkomst De Beeck

- 10.3 De Gemeente wenst jaarlijks separaat inzicht in de exploitatie voor wat betreft de verschillende bedrijfsonderdelen, met specificatie van alle kosten en baten zoals opgenomen in de exploitatieaanbieding (bijlage 1)
- 10.4 De Exploitant committeert zich aan volledige openheid van de exploitatiegegevens indien de Gemeente daarom verzoekt.
- 10.5 Uiterlijk vijf (5) maanden na het verstrijken van ieder exploitatiejaar verstrekt de Exploitant aan de Gemeente het uitgewerkte jaarverslag met jaarrekening, met hierin alle voor de Gemeente relevante informatie.
- 10.6 De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring van een tot het afgeven van een dergelijke verklaring bevoegde accountant, waarin het behaalde resultaat wordt aangegeven en toegelicht.
- 10.7 De Exploitant verleent te allen tijde volledige medewerking in geval van toekomstige overname van de onderneming door de Gemeente c.q. door een andere private marktpartij. Hiervan maken (voor zover mogelijk binnen AVG regelgeving) de volgende onderwerpen onderdeel uit:
- een opgave van bezoekersaantallen/verhuurde uren per kwartaal per accommodatie gespecificeerd per gebruikerscategorie;
 - gebruiksroosters;
 - tarieven;
 - personeelsgegevens.
- In het verlengde hiervan is de gemeente te allen tijde gerechtigd voor een toekomstige onderhandelings- of aanbestedingsprocedure relevante (bedrijfs)informatie van de Exploitant mee te delen aan derden, maar ook bijvoorbeeld aan entiteiten en/of de personen die onder haar bevoegdheid staan of indien regelgeving het noodzakelijk maakt.
- 10.8 De Gemeente behoudt de mogelijkheid om steekproeven te houden onder gasten dan wel onderzoek te laten verrichten naar het functioneren van De Beeck en haar exploitatie.

Artikel 11. Overige uitgangspunten

- 11.1 Uitgangspunt is dat de Exploitant de exploitatie onder de voorwaarden 'overgang (...) van algemeenheid van goederen' als genoemd in artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968 en daarmee zonder fiscale verrekeningen voor de Gemeente.
- 11.2 Alle rechten (en revenuen) ten aanzien van structurele sponsoring komen toe aan de Exploitant. Voor verenigingen bestaat de mogelijkheid tot incidentele sponsoring (tijdens evenementen en toernooien) Hierbij worden aanvullende sponsor- en reclame-uitingen in de accommodatie aangebracht.
- 11.3 Deze overeenkomst wordt gesloten onder voorbehoud van instemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen.

paraaf gemeente:

pagina 10 / 11

paraaf exploitant:

Artikel 12. Toepasselijk recht en forumkeuze

- 12.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Partijen wijzen de bevoegde rechter in het arrondissement van rechtbank Noord-Holland te Alkmaar bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen de Partijen kennis te nemen, nadat Partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken. In geval van samenloop met een bestaand geschil tussen Partijen met betrekking tot de tussen Partijen gesloten overeenkomsten, is de kantonrechter in eerste instantie en bij uitsluiting bevoegd om van beide geschillen tezamen kennis te nemen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Plaats:

Datum:

Bergen

9-6-2022

.....
De heer A. Tromp
(Handtekening Gemeente)

Plaats:

Datum:

Bergen

9/6/2022

.....
De heer V.P.H. Thijssen
(Handtekening exploitant)

Bijlagen:

1. Exploitatieaanbieding Holland Sport
2. Huurovereenkomst
3. Verplichte tarievenlijst Gemeente Bergen voor maatschappelijk gebruik
4. Openstellingsrooster
5. Demarcatielijst onderhoud

paraaf gemeente:

pagina

11 / 11

paraaf exploitant:

Bijlage 1

Exploitatieraming De Beek (open), versie 9 (d.d. 3 juni 2022, SPUK) Start exploitatie 1 september 2022		2023 (eerste volledige jaar)		2022 aanlooppjaar (4 maanden)		Opmerkingen
	exploitatie excl. BTW	SPUK (fin. gemeenschap)	Niet te compenseren BTW (lastenverhoging)	exploitatie incl. niet verrekenbare BTW	exploitatie incl. niet verrekenbare BTW	
Personeel (instructie, toezicht, receptie, kassa, veiligheid, kwaliteit)	€ 457.000,00			€ 457.000,00	€ 152.333,33	communicerende vaten: te betalen huur en exploitatieresultaat.
Huur (kostenrijdschuld, excl. btw)	€ 180.000,00			€ 180.000,00	€ 60.000,00	
Energie. Eerste twee jaar monitoren. Verrekening voor deze eerste 2 jaar met bedrag in exploitatie.	€ 25.000,00	€ 5.250,00	€ 1.312,50	€ 26.312,50	€ 8.770,83	BENG is niet nul op de meter. Hoeveel dit daadwerkelijk gaat zijn onder de gegeven technische insulatie moet blijken. Dit bedrag wordt nu na overleg meegenomen in de exploitatie en zal gedurende twee jaar gemiddeld worden. Daarna volgt evt. aanpassing van het bedrag. NB: in 2016/2017 nam de gemeente alle energiekosten op zich (geen deel van inschrijving HS)
Water	€ 5.000,00	€ 1.050,00	€ 262,50	€ 5.262,50	€ 1.754,17	
Chemicaliën en waterzuivering (2300 liter zuur)	€ 8.000,00	€ 1.680,00	€ 420,00	€ 8.420,00	€ 2.806,67	Inschrijving. In gebruik name door HS na vullen bassins.
Dagelijks/Huursonderhoud (incl. personeel 0,5 fte)	€ 60.000,00	€ 12.600,00	€ 3.150,00	€ 63.150,00	€ 21.050,00	
Dotatie vervangingsinvesteringen losse inventaris en sporttoestellen (niet bouwkundig of sport en spelmateriaal)	€ 12.500,00	€ 2.625,00	€ 656,25	€ 13.156,25	€ 4.385,42	incl. voorheen sport DVO (niet technische medewerker (niet niet in exploitatie van 2016)
Begeleiding uitvoering Eigenaarsonderhoud/planning onderhoud (bzw MIOPI 11-10-2021)	€ 50.000,00	€ 10.500,00	€ 2.625,00	€ 52.625,00	€ 17.541,67	
Schoonmaak (incl. eigen personeel)	€ 30.000,00	€ 6.300,00	€ 1.575,00	€ 31.575,00	€ 10.525,00	Zouls in aanpassing demarcatiepost (S) door Patrick Rummens aangegeven. Uitgangspunt is wel: stortstunt met inrichting van zowel keuken, sporthal, horeca, e.d. Alles wat nog vast is valt hierbuiten (voorbeeld: sportvloer, bar)
Promotie/marketing	€ 16.100,00	€ 3.220,00	€ 805,00	€ 16.100,00	€ 5.366,67	
Verlaagd: Zakelijke lasten en verzekering eigendommen Holland Sport	€ 50.200,00	€ 10.040,00	€ 2.510,00	€ 52.750,00	€ 17.541,67	Kosten inkoop voor Gemeente bergen, begeleidingsuren Holland Sport nader verrekken (ontzorgen) Let op: MIOPI nog niet beschikbaar!
Administratie en beheer	€ 12.500,00	€ 2.500,00	€ 625,00	€ 12.500,00	€ 4.166,67	
Overige overhead bijdrage, TRBO, PAS etc.	€ 64.000,00	€ 12.800,00	€ 3.200,00	€ 64.000,00	€ 21.333,33	Schoonmaak in te huren via externe specialist
Winst/risico/Management fee (na 8% vd omzet)	€ 23.100,00	€ 4.620,00	€ 1.155,00	€ 24.312,50	€ 8.104,25	
kosten horeca (13% inkoop, excl. personeel)	€ 30.000,00	€ 6.300,00	€ 1.575,00	€ 31.575,00	€ 10.525,00	Bed is jaren uit de inbouw nu verrekend door de gemeente Bergen. Daarvoor is deze post nu lager dan in versie 7.
ICT en Werkplekken	€ 10.000,00	€ 2.000,00	€ 500,00	€ 10.000,00	€ 3.333,33	
Afscripting (investering aanv. op de ver. uitk. 444) 50K Sj.	€ 12.500,00	€ 2.500,00	€ 625,00	€ 12.500,00	€ 4.166,67	Let op: na overleg is de inbouw nu verrekend door de gemeente Bergen. Daarvoor is deze post nu lager dan in versie 7.
Overige en onvoorzien (1,5%)	€ 1.045.900,00	€ 209.180,00	€ 52.275,00	€ 1.058.680,00	€ 358.896,33	
Aanlooppkosten o.a. Technische dienst. 2022 (4u p/w)	€ 614.973,37	€ 122.994,67	€ 30.748,67	€ 614.973,37	€ 204.991,11	aanloopkosten door meedelen met inregelen door aannemer, ondersteuning en advies (vanaf 1 oktober 2021)
Opbrengsten zwembadtoezicht (index 1,5%)	€ 70.000,00	€ 14.000,00	€ 3.500,00	€ 70.000,00	€ 23.333,33	
Horeca	€ 59.400,00	€ 11.880,00	€ 2.970,00	€ 59.400,00	€ 19.800,00	na vaststelling rooster ABH kan deze post worden aangepast en wijzigt het exploitatieresultaat/gevraagde vergoeding
Opbrengst sporthal (ex o.a. ABH € 23.400)**	€ 34.000,00	€ 6.800,00	€ 1.700,00	€ 34.000,00	€ 11.333,33	
Opbrengst multizalen (yoga en dans)	€ 5.624,40	€ 1.124,88	€ 281,20	€ 5.624,40	€ 1.874,80	2022 naar rato
Opbrengst bijl. zaal	€ 9.020,25	€ 1.804,05	€ 451,01	€ 9.020,25	€ 3.006,75	
Langere centrum	€ 180.000,00	€ 36.000,00	€ 9.000,00	€ 180.000,00	€ 60.000,00	2022 naar rato
Opbrengst commissies (niet in versie 5 (SK) april 2022)	€ 972.017,97	€ 194.403,59	€ 48.600,89	€ 972.017,97	€ 324.339,32	
Exploitatieraming (financieel) te betalen door gemeente Bergen	€ 72.882,03	€ 14.576,41	€ 3.644,10	€ 72.882,03	€ 24.290,54	incl. deel niet verrekenbare BTW (HS doet beroep op SPUK regeling Almoor) ca. 75% gegarandeerd
TOTAAL BTW	€ 72.882,03	€ 14.576,41	€ 3.644,10	€ 72.882,03	€ 24.290,54	
Exploitatieraming	€ -85.671,03	€ -17.122,81	€ -4.285,10	€ -85.671,03	€ -28.581,08	NB: De rijregelingen voor compensatie van de niet verrekenbare BTW (SPUK/BOSA) verlopen na 2023. Hoe er na die datum omgegaan wordt met de lasten verhogende BTW component is nog niet bekend. Indien er geen nieuwe regelingen komen en uitdrukkelijk belastingdienst over btw plicht Holland Sport is negatief, dan dient een aantal bedragen aan de lastenruimte verhoogd te worden met de volledige btw component. Zo ook de exploitatiebijdrage en huur.
Gemiddelde exploitatievergoeding 2023	€ -85.671,03	€ -17.122,81	€ -4.285,10	€ -85.671,03	€ -28.581,08	
Gevraagde exploitatievergoeding 2022:	€ -34.557,01	€ -6.911,40	€ -1.727,75	€ -34.557,01	€ -11.516,66	

** 2 juni 2022: Schoolbrengt ABH: Horeca is het rooster nog niet bekend en zijn deze inkomsten (nog) niet te bepalen. Echter er is een verband tussen deze opbrengsten en de exploitatievergoeding. Daarom € 85.671,03 voor het eerste complete jaar 2023. Na ontvangst van het rooster van ABH wordt de huurprijs bepaald en de exploitatievergoeding aangepast.

Aantekeningen gesprekken 11-10-2021 (Sam. Michel, Eddy, Hans)

Energie: bedrag laten staan, eerste twee jaar verrekenen. Daarna evalueren en vaste afspraak.

Wens is om de uitvoering van het groot onderhoud (MIOPI) aan Holland Sport op te dragen. Budgethouderschap (gemeente) MIOPI opstellen en begeleidingsuren zijn aandachtspunten.

Klein spelmateriaal school: in eigen beheer.

Raadszaal-exclusief gebruik gemeente (niet in verhuur HS). De zalen nader te bepalen.

Niet verrekenbare BTW (of wettelijk SPUK regeling werkt kostenverhogend op de exploitatie, zie hiernaast).

Verzoek gemeente: inpassen post ICT en werkplekken (25%verlaagd t.o.v. versie 3))

Jan 2022: vervangingsinvesteringen losse inventaris en sporttoestellen (geen klein spelmateriaal en vaste bouwkundige elementen) toegevoegd.

April 2022: Opbrengst commissies (SK) geschrapt vanwege exclusiviteit raad

Mai: gemeente Bergen sluit zowel opstal als inboedelverzekering af voor haar eigendommen (Holland Sport verzekert haar eigendommen zelf)

Versie 9 (deze versie) d.d. 03-06-2022

Bijlage 3

Tarieven verhuurbare ruimtes in De Beeck start seizoen 2021/2022

De tarieven zijn in hoofdlijn en zonder btw.

	oude Beeck 2017/2018	nieuwe Beeck 2021/2022
Sporthal uurtarieven		
Sporthal verenigingstarief		€ 45,00
Sporthal commercieel tarief		
1/3 sporthal verenigingstarief		€ 15,00
1/3 sporthal commercieel tarief		
Schooltarief (klokuurtarief)		€ 23,40
2 Multifunctionele zalen (spiegelzaal)		
verenigingstarief per uur per zaal van ± 235 m2	€ 15,75	€ 17,00
commerciële tarief per uur per zaal	€ 23,65	€ 25,00
huur beide zalen mogelijk (door vouwwand gescheiden)		
Jongerencentrum (± 150 m2)		
jaartarief		€ 9.020,25
Biljartcentrum (± 180 m2)		
jaartarief	€ 5.300,00	€ 5.624,40
Commissiezalen	nog te bepalen	
Zwembad		
losse entree tot 14 jaar	€ 3,95	€ 4,30
losse entree vanaf 14 jaar	€ 4,95	€ 5,35
Diploma zwemmen	€ 54,00	€ 58,45
Incidentele huur (per uur)	€ 152,50	€ 165,05
Mytyschool Recreatie	€ 77,00	€ 85,35
Mytyschool	€ 112,00	€ 121,20
Animo '77 (forfaitprijs)	€ 140,00	€ 151,55
zwemmen Heliomare	€ 29,00	€ 31,40
<i>Verenigingen</i>	€ 102,00	
1 baan incidenteel	€ 35,00	
1 baan vaste huurder	€ 30,00	
Europese School tarief incl. 2 instructeurs	€ 207,00	224,05

De tarieven voor de Beeck zijn in principe de geïndexeerde tarieven van de oude Beeck

Voor de sporthal zijn nieuwe tarieven berekend door Holland Sport

Voor het jongerencentrum is het huurtarief per m2 van het voormalige jongerencentrum Frats omgezet naar het nieuwe kleinere jongerencentrum

De Beeck - De Beeck 2022 maandag

personeelslid	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	week 1																
Lakemond-Stienstra...	06:30 W	07:00 TZ	07:30 sc	08:00 At	08:30 sch	09:00 At	09:30 TZ	10:00 sch	10:30 TZ	11:00 TZ	11:30 TZ	12:00 TZ	12:30 TZ	13:00 TZ	13:30 TZ	14:00 TZ	
Steltepool, Amber																	
Heiting, Ellen																	
niet ingedeeld																	
Vries, Quincy de																	
niet ingedeeld																	
niet ingedeeld																	
niet ingedeeld																	
Vos, Bert																	
als heilomare bij de HV blijft tot december 2023, dan wordt er ouder kinder zwemles gegeven. 9 tot 11,																	
Europese school van 14.00 tot 15.00 uur																	
volwassen zwemmen wordt een 10 weekse cursus zwemveilig voor status houders																	

Bijlage 4

De Beeck - De Beeck 2022 dinsdag

personeelslid	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Steltepool, Amber			W			12:00-13:15	13:15-14:30	14:30-15:45	15:45-17:00								
Lettinga, Hetty			L			12:00-13:15	13:15-14:30	14:30-15:45	15:45-17:00								
niet ingedeeld			L			12:00-13:15	13:15-14:30	14:30-15:45	15:45-17:00								
niet ingedeeld																	
Vries, Quincy de						12:00-13:15	13:15-14:30	14:30-15:45	15:45-17:00								
Heiting, Ellen						12:00-13:15	13:15-14:30	14:30-15:45	15:45-17:00								
Vos, Bert						12:00-13:15	13:15-14:30	14:30-15:45	15:45-17:00								

De Beeck - De Beeck 2022 woensdag

personeelslid	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Have Bartelds, Jaq...																	
Stellepool, Amber																	
Heiting, Ellen																	
Vries, Quincy de																	
Lakemond-Stienstra...																	
Brakenhoff, Loes																	
niet ingedeeld																	
niet ingedeeld																	
niet ingedeeld																	
Vos, Bert																	
slag en conditie staat voor vereniging Animo, reddingbrigade bergen huurt van 18.30 tot 20.30																	

De Beeck - De Beeck 2022 donderdag

personeelslid	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Vries, Quincy de		W	L	L	L	TZ	Albass	p	TZ	sch							
Lettinga, Hetty			L	L	L	L	L	TZ									
niet ingedeeld																	
niet ingedeeld																	
Have Bartelds, Jaa...																	
niet ingedeeld																	
Vos, Bert																	
14.00 tot 15.00 Europese school , reddingbrigade Egmond huurt beide baden																	

De Beeck - De Beeck 2022 vrijdag

personeelslid	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Stietepool, Amber	08:30 W	08:30 TZ	08:30 sch	08:30 TZ	08:30 SCT	08:30 L	08:30 AJ	08:30 TZ	08:30 sch	08:30 TZ	08:30 sch	08:30 TZ	08:30 sch	08:30 TZ	08:30 sch	08:30 TZ	08:30 sch
Vries, Quincy de	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ
Lakemond-Stienstra...	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ
niet ingedeeld	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ
niet ingedeeld	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ
niet ingedeeld	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ
niet ingedeeld	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ
Brakenhoff, Loes	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ
Vos, Bart	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ
niet ingedeeld	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ
niet ingedeeld	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ	08:30 TZ

100

[illegible]

TACTIPLAN

[illegible]

