

**Overeenkomst inzake de exploitatie
en het beheer van de
indoorvoorziening Nieuwe Sloot te
Alphen aan den Rijn**

tussen

Gemeente Alphen aan den Rijn

en

Stichting Alphens Tennispark

zaaknummer: XXXX

Inhoud

Artikel 1. Looptijd, samenhang en einde exploitatieovereenkomst	4
Artikel 2. Tussentijdse opzegging en ontbinding	4
Artikel 3. Bestemming en gebruik	5
Artikel 4. Uitvoering werkzaamheden	6
Artikel 5. Exploitatierisico en onderhoud	6
Artikel 6. Aansprakelijkheid en verzekeringen	6
Artikel 7. Schadevergoeding	6
Artikel 8. Garanties en sancties	6
Artikel 9. Verslaglegging en informatieverstrekking	7
Artikel 10. Einde van de exploitatieovereenkomst	7
Artikel 11. Overige bepalingen	7
Artikel 12. Toepasselijk recht en forumkeuze	8
Artikel 13. Slotbepalingen	8

Overeenkomst inzake de exploitatie en het beheer van de indoorvoorziening Nieuwe Sloop

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Alphen aan den Rijn**, kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te Alphen aan den Rijn, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet wettelijk vertegenwoordigd door de heer R. de Jong, waarnemend teamleider Beleid Openbare Ruimte & Vastgoed, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door de burgemeester van de gemeente Alphen aan den Rijn, handelend ter uitvoering van het *Mandaatbesluit gemeente Alphen aan den Rijn 2019* en *Directiebesluit Ondermandaat gemeente Alphen aan den Rijn 2019* en *Mandaatregister 2019* onder A.18, hierna te noemen: **de Gemeente**,

en
2. De **Stichting Alphens Tennispark**, statutair gevestigd te (2402 NZ) Alphen aan den Rijn aan de President Kennedylaan 1, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41165711, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.J.T. Kloos, voorzitter en de heer J. Berkhout, penningmeester, hierna te noemen: **"SAT"**,

de Gemeente en SAT hierna gezamenlijk ook te noemen: **Partijen**,

OVERWEGENDE DAT:

- A. dat partijen bij overeenkomst van 20 december 2019 / 8 januari 2020 afspraken hebben gemaakt over de wijze waarop zij invulling wensen te geven aan de toekomstbestendigheid van de racketsport in Alphen aan den Rijn;
- B. dat onderdeel van deze afspraken de aankoop door de Gemeente van de locatie Nieuwe Sloop is, gelegen aan de President Kennedylaan 1 te Alphen aan den Rijn, omvattende ondergrond, opstallen, buitenruimte en vaste terreininrichting voor de racketsport met een oppervlakte van 32.065 m², verder te noemen "Locatie Nieuwe Sloop";
- C. dat de eigendom van de locatie Nieuwe Sloop per 31 maart 2020 notarieel aan de gemeente is overgedragen;
- D. dat, gelet op het vorenstaande, partijen met elkaar een tijdelijke exploitatieovereenkomst zijn aangegaan voor de periode vanaf 1 april 2020 tot 1 juli 2021 voor zowel de indoorvoorziening als het tennispark met bijbehorende buitenruimte;
- E. het College heeft besloten om per 1 juli 2021 de exploitatie van de indoorvoorziening aan SAT uit te besteden;
- F. de buitenbanen exclusief de buiten padelbaan per 1 juli 2021 door de Gemeente rechtstreeks aan de tennisvereniging Nieuwe Sloop worden verhuurd;

- G. onderhavige overeenkomst deel uit maakt van een meer omvattende rechtsbetrekking, die Partijen hebben vastgelegd in deze “Overeenkomst inzake de exploitatie en het beheer van de indoorvoorziening Nieuwe Sloot (hierna te noemen: **de Exploitatieovereenkomst**) en de Huurovereenkomst, welke twee overeenkomsten hierna gezamenlijk ook zijn te noemen: **de Overeenkomsten**;
- H. de Overeenkomsten tezamen een onlosmakelijk met elkaar verbonden geheel vormen. Beëindiging van één van de Overeenkomsten doet alle Overeenkomsten eindigen;
- I. Partijen de voorwaarden waaronder de exploitatie plaats vindt en hun onderlinge verhouding inzake de exploitatie nader wensen te regelen en vast te leggen;
- J. het beheer en de exploitatie van de indoorvoorziening inclusief de buiten padelbaan Nieuwe Sloot door de Overeenkomsten en de Algemene inkoopvoorwaarden voor levering en diensten Gemeente Alphen aan den Rijn zal worden beheerst,

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Looptijd, samenhang en einde Exploitatieovereenkomst

- 1.1 De Exploitatieovereenkomst wordt aangegaan met een looptijd van twee (2) jaar, ingaande op 1 juli 2021 en derhalve eindigend op 30 juni 2023.
- 1.2 De Exploitatieovereenkomst kan verlengd worden met maximaal twee keer één jaar, derhalve eindigend op uiterlijk 30 juni 2025, indien Partijen hierover uiterlijk op 1 februari 2023 respectievelijk 1 februari 2024 schriftelijk overeenstemming hebben bereikt. Indien Partijen niet tijdig overeenstemming bereiken, eindigt de Exploitatieovereenkomst van rechtswege op de einddatum.
- 1.3 Verlenging van de Exploitatieovereenkomst is na de in artikel 1.2 genoemde termijn slechts mogelijk in geval van wijziging danwel vertraging van de nieuwbouwplannen. Partijen maken daar nadere afspraken met elkaar over. Ingeval er geen danwel tijdig overeenstemming wordt bereikt over de verlenging, dan loopt de Exploitatieovereenkomst van rechtswege af op de in artikel 1.2 genoemde einddatum, zonder dat hiervoor een nadere opzeggings- of beëindigingshandeling is vereist.
- 1.4 Tussentijdse opzegging van de Exploitatieovereenkomst door de Gemeente is, naast de in artikel 25 van de Inkoopvoorwaarden van Gemeente Alphen aan den Rijn genoemde gevallen, mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 2 van de Exploitatieovereenkomst.
- 1.5 SAT heeft ter gelegenheid van het einde van de Exploitatieovereenkomst op een wijze als in dit artikel voorzien geen aanspraak op enige vergoeding hoe ook genaamd, tenzij schriftelijk anders tussen Partijen is overeengekomen.

Artikel 2. Tussentijdse opzegging en ontbinding

- 2.1 Onverminderd alle rechten van Partijen, heeft de Gemeente het recht de Exploitatieovereenkomst te allen tijde, zonder opzegging en met onmiddellijke ingang, tussentijds te beëindigen of te ontbinden:
 - a) bij aangevraagde surséance van betaling door SAT;

- b) bij faillissement van SAT;
- c) bij staking van de onderneming door SAT;
- d) bij toerekenbare tekortkoming van SAT die beëindiging of ontbinding rechtvaardigt;
- e) bij ontbinding of beëindiging van de Huurovereenkomst;
- f) indien SAT betrokken is bij een vermogensdelict dat de financiële positie en/of goede naam van SAT in gevaar brengt of indien ernstige verdenkingen en aantoonbare aanwijzingen daartoe bestaan;
- g) indien SAT geen eigen vermogen meer heeft;
- h) indien het tenniscomplex Nieuwe Sloot gedeeltelijk of (nagenoeg) geheel teniet gaan.

2.2 De Exploitatieovereenkomst kan daarnaast worden ontbonden op alle gronden en wijzen waarin de gemeentelijke Inkoopvoorwaarden alsmede de wet voorzien.

Artikel 3. Bestemming en gebruik

- 3.1 De Locatie Nieuwe Sloot is bedoeld als een voorziening voor de inwoners van de gemeente Alphen aan den Rijn, die hen gelegenheid biedt tot sportbeoefening en bewegingsonderwijs in de meest brede zin. SAT is verplicht de indoorvoorziening Nieuwe Sloot inclusief de buiten padelbaan, verder te noemen “indoorvoorziening Nieuwe Sloot,” (**bijlage 1**) te exploiteren, te beheren en dagelijks te onderhouden en ingericht te houden.
- 3.2 SAT dient er steeds zorg voor te dragen dat het aanbod aan activiteiten naar aard, omvang, moment van aanbieden en frequentie voldoende en passend is.
- 3.3 De Gemeente zal, met inachtneming van haar verplichtingen als lokale overheid, zich de nodige inspanningen getroosten om aan SAT de noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen te verstrekken voor het uitvoeren van de onderhavige exploitatie. Weigering of intrekking van bedoelde vergunningen of ontheffingen doet geen enkel recht voor SAT jegens de Gemeente ontstaan.
- 3.4 Tot 31 december 2021 worden twee (2) van de vier (4) hallen door de Gemeente aan GGD verhuurd in het kader van de vaccinatie tegen COVID-19. Dit impliceert dat deze twee hallen gedurende de duur van de huurovereenkomst tussen de Gemeente en GGD, geen deel uitmaken van de exploitatie, beheer en dagelijks onderhoud van de indoorvoorziening Nieuwe Sloot. Deze hallen behoeven derhalve niet door SAT te worden onderhouden. Vanaf het moment dat de huurovereenkomst met GGD is beëindigd, vallen deze twee hallen terug in de exploitatie, beheer en dagelijks onderhoud van SAT. De Gemeente ziet er op toe dat de hallen in de oude staat wordt teruggebracht.
- 3.5 Indien het door omstandigheden rondom de vaccinatie noodzakelijk is dat de hallen hiervoor beschikbaar blijven na 31 december 2021, dan zullen SAT en de Gemeente in gesprek gaan om de gevolgen hiervan voor de Exploitatieovereenkomst in kaart te brengen en te bespreken.
- 3.6 SAT en de tennisvereniging Nieuwe Sloot maken, daar waar nodig blijkt te zijn, afspraken met elkaar over het gebruik van de indoorvoorziening door de tennisvereniging Nieuwe Sloot en het gebruik van de buitenbanen door SAT. De tennisvereniging Nieuwe Sloot mag daarbij kosteloos gebruik maken van de kleed- en sanitaire ruimtes in de indoorvoorziening.

Artikel 4. Uitvoering werkzaamheden

- 4.1 SAT is niet gerechtigd de exploitatie van de indoorvoorziening Nieuwe Sloot of delen daarvan, aan een derde uit te besteden en/of op te dragen behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. SAT zorgt er voor dat een dergelijk verzoek aan de Gemeente schriftelijk wordt onderbouwd met stukken die de Gemeente inzicht geven in de gevolgen van een dergelijke overdracht.
- 4.2 SAT draagt er zorg voor dat er te allen tijde vakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig is tijdens de openstelling van de indoorvoorziening Nieuwe Sloot.
- 4.3 SAT is gehouden te allen tijde alle in de Exploitatieovereenkomst geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden, het vigerende bestemmingsplan, de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) en alle andere voor haar en de indoorvoorziening Nieuwe Sloot geldende wet- en regelgeving strikt en nauwgezet na te komen en tijdig te beschikken over alle vereiste en op de voorgeschreven wijze verkregen vergunningen of ontheffingen voor het naar behoren beheren en exploiteren van de indoorvoorziening Nieuwe Sloot.

Artikel 5. Exploitatierisico en onderhoud

SAT zal de indoorvoorziening Nieuwe Sloot volledig risicodragend beheren en exploiteren. Voorts komt het dagelijks onderhoud van de indoorvoorziening Nieuwe Sloot voor rekening en risico van SAT.

Artikel 6. Aansprakelijkheid en verzekeringen

- 6.1 SAT draagt zorg voor het afsluiten en aanhouden van voldoende verzekeringen ter afdekking van de in haar risicosfeer liggende aansprakelijkheden.
- 6.2 De Gemeente is, behoudens opzet of grove schuld harerzijds, nimmer aansprakelijk voor enigerlei schade of nadeel onder welke naam of titel ook, toegebracht aan eigendommen van SAT en/of derden c.q. letsel toegebracht aan personen die zich in de indoorvoorziening Nieuwe Sloot bevinden, ongeacht de oorzaak.
- 6.3 SAT vrijwaart de Gemeente ter zake van alle aanspraken van derden in verband met de exploitatie van de indoorvoorziening Nieuwe Sloot.

Artikel 7. Schadevergoeding

SAT heeft geen recht op schadevergoeding, hoe ook genaamd, in geval van omzet- of exploitatieverlies of anderszins ontstane schade door het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de indoorvoorziening, storing aan de installatie(s) of een of meer onderdelen daarvan, onderhouds-, verbouwings- en/of vervangingswerkzaamheden in de ruimste zin van het woord, tenzij de Gemeente op grond van de wet aansprakelijk is. Tevens heeft SAT bij het einde van de Overeenkomsten geen recht op een vervangende danwel een nieuwe locatie. Voorts geeft het sluiten van de Overeenkomsten aan SAT geen enkel recht(en) ten aanzien van de nieuw te bouwen tennisvoorziening en/of de exploitatie daarvan.

Artikel 8. Garanties en sancties

- 8.1 Voor zover Partijen beiden erkennen dat één of meerdere bepalingen uit de Overeenkomsten niet uitvoerbaar zijn, wordt de werking van deze bepalingen opgeschort tot het moment dat

deze wel uitvoerbaar zijn.

- 8.2 Indien één van de Partijen enige verplichtingen uit de Exploitatieovereenkomst niet of niet volledig nakomt, zal de nalatige Partij door de andere Partij schriftelijk, per aangetekende brief of deurwaardersexploot, worden gesommeerd binnen een termijn van uiterlijk 7 dagen alsnog aan haar verplichtingen te voldoen. Indien de nalatige Partij daarop alsnog in gebreke blijft, zal zij in verzuim zijn. De in verzuim zijnde Partij is voor iedere dag dat zij in verzuim blijft een boetebedrag van € 500,- (zegge: *vijfhonderd euro*) verschuldigd aan de wederpartij. Dit laat onverlet het recht van de andere Partij nakoming en/of schadevergoeding te vorderen of de Exploitatieovereenkomst te ontbinden, waarbij tevens alle kosten die de andere Partij zowel in als buiten rechte moet maken ter verkrijging van schadevergoeding en/of nakoming door de in verzuim zijnde Partij aan haar dienen te worden vergoed.

Artikel 9. Verslaglegging en informatieverstrekking

- 9.1 De informatie-uitwisseling tussen SAT en de Gemeente omvat minimaal het volgende:
- a) een jaarrekening met een goedkeurende controleverklaring binnen zes maanden na het einde van elk boekjaar. De jaarrekening met een goedkeurende controleverklaring bevat minimaal de volgende onderdelen:
 - o balans;
 - o staat van baten en lasten;
 - o toelichting op Balans en Staat van baten en lasten;
 - o de ontwikkeling van de weerstandsreserve.
 - b) Goedkeuring van de jaarrekening gebeurt middels een goedkeurende controleverklaring, af te geven door een hiertoe bevoegde accountant aangesteld krachtens artikel 393 lid 1 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
 - c) (Minimaal) Twee maal per jaar zolang de Overeenkomsten voortduren, is er tussen de Gemeente en SAT overleg over de voortgang in de uitvoering van de Overeenkomsten.

Artikel 10. Einde van de Exploitatieovereenkomst

- 10.1 SAT zal geen contractuele of andere verplichtingen met derden aangaan waarvan de geldigheidsperiode uitstijgt boven de looptijd van de Exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 1 van de Exploitatieovereenkomst, tenzij vooraf schriftelijk met de Gemeente anders is overeengekomen.
- 10.2 SAT zal in het jaar voorafgaande aan de einddatum van de Exploitatieovereenkomst geen arbeidsovereenkomsten aangaan waarvan de looptijd uitstijgt boven de looptijd van de Exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 1 van de Exploitatieovereenkomst, tenzij vooraf schriftelijk met de Gemeente anders is overeengekomen.

Artikel 11. Overige bepalingen

- 11.1 Toepasselijkheid van de algemene voorwaarden van SAT is tussen Partijen uitgesloten. De Algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten van de Gemeente Alphen aan den Rijn zijn van toepassing op de Exploitatieovereenkomst (**bijlage 2**).
- 11.2 Onderstaande bescheiden maken deel uit van de Overeenkomsten. Voor zover deze onderling in tegenspraak zijn, geldt de navolgende rangorde, waarbij het hoger genoemde document prevaleert boven het lager genoemde:
- (1) de ondertekende Exploitatieovereenkomst;

- (2) de ondertekende Huurovereenkomst;
- (3) de gemeentelijke Inkoopvoorwaarden, voor zover daarvan in de Overeenkomst niet expliciet wordt afgeweken.

De genoemde bijlagen maken onderdeel uit van voorliggende Exploitatieovereenkomst.

Artikel 12. Toepasselijk recht en forumkeuze

- 12.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten zullen Partijen eerst trachten op te lossen door overleg.
- 12.3 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Exploitatieovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank.

Artikel 13. Slotbepalingen

- 13.1 Wijziging van de Exploitatieovereenkomst is slechts mogelijk bij schriftelijke overeenkomst tussen Partijen. Een dergelijke wijzigingsovereenkomst mag in geen geval strijd opleveren met enige bepaling van de overige overeenkomsten en bijlagen en dient als integraal onderdeel aan de Exploitatieovereenkomst te worden gehecht als bijlage.
- 13.2 Indien het algemeen belang zulks naar het oordeel van de Gemeente zou vorderen dat het in de Exploitatieovereenkomst bepaalde niet kan worden nagekomen, treden Partijen in onderling overleg om naar billijkheid en redelijkheid tot een oplossing te komen.
- 13.3 Gedeeltelijke nietigheid van de Exploitatieovereenkomst en/of van het geheel of gedeelten van de in de preambule genoemde hieraan onverbrekelijk verbonden overeenkomsten, hoeft geen algehele nietigheid van het geheel der overeenkomsten als bedoeld in de preambule of van de betreffende overeenkomst tot gevolg te hebben. Bij gedeeltelijke nietigheid of ingeval van een of meerdere onduidelijke passages in de bewoording van een of meerdere van bedoelde overeenkomsten, zullen Partijen de betreffende overeenkomst of overeenkomsten zodanig aanpassen dat aan de aard en strekking daarvan volledig wordt voldaan.
- 13.4 De rechten en verplichtingen uit deze Exploitatieovereenkomst kunnen, behoudens voorafgaande toestemming van de Gemeente, niet aan derden worden overgedragen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Alphen aan den Rijn op

Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn

Datum:

Datum:

Verhuurder,

.....

R. de Jong

Huurder,

.....

G.J.T. Kloos

.....

J. Berkhout

Bijlagen:

1. Tekening SAT N0601-H-007 d.d. 16-06-2021;
2. Algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten Gemeente Alphen aan den Rijn;
3. Huurovereenkomst indoorvoorziening gemeente en SAT.