

Exploitatieovereenkomst Landvast

Gemeente Alblasserdam

—

Stichting Cultureel Centrum Alblasserdam

De ondergetekenden:

1. **STICHTING SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM ALBLASSERDAM**, kantoorhoudende te Alblasserdam aan de Haven 4, 2951 GC, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer A.A.W. Valk en secretaris [naam];

hierna te noemen: "SSCCA";

en

2. de **GEMEENTE ALBLASSERDAM**, kantoorhoudende te Alblasserdam aan de Cortgene 2, 2951 ED, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A.B. Blase, handelend ter uitvoering van het Collegebesluit, nr.;

hierna te noemen: de "Gemeente".

SSCCA en de Gemeente hierna ook wel te noemen "Partij" en gezamenlijk te noemen "Partijen".

In aanmerking nemende dat:

- A. de Gemeente eigenaar is van Cultureel Centrum Landvast, te Alblasserdam, hierna te noemen: "Landvast";
- B. SSCCA overeenkomstig haar statuten tot doel heeft het (doen) beheren en (doen) exploiteren van het Cultureel Centrum Landvast in de meest ruime zin des woords;
- C. Partijen een Mantelovereenkomst hebben gesloten waarin onder meer is bepaald dat ter uitvoering van de Mantelovereenkomst een afzonderlijke huurovereenkomst, subsidieconvenant en samenwerkingsovereenkomst dienen te worden opgemaakt;
- D. Partijen een Huurovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot verhuur door de Gemeente van Landvast aan SSCCA;
- E. Partijen met Buffetexploitatie Laheij BV op 15 november 2012 de Overeenkomst inzake toekomst structuur Cultureel Centrum Landvast hebben gesloten, Partijen genoegzaam bekend;
- F. dat Partijen in de onderhavige overeenkomst in aanvulling op de Algemene Subsidieverordening Alblasserdam 2009 nadere afspraken wensen vast te leggen omtrent het beheer en de exploitatie van Landvast, de te hanteren tarieven, alsmede de toekenning door de Gemeente van een exploitatiesubsidie ter beperking van het exploitatietekort op de sociaal-culturele functies.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Definities

In deze Overeenkomst hebben de met een hoofdletter geschreven begrippen de volgende betekenis:

1. **Directeur**

De persoon waarmee Landvast BV een management-overeenkomst heeft gesloten op basis waarvan hij verantwoordelijk is voor de beheerwerkzaamheden die Landvast BV voor SSCCA uitvoert.

2. **Exploitatie**

Het exploiteren van Landvast, alsmede de exploitatie van de bioscoop, tijdens openingsuren, inhoudende het openstellen van het sociaal cultureel centrum voor gebruikers. Hiertoe behoort ook de kortstondige terbeschikkingstelling van ruimten aan gebruikers tegen betaling, inclusief het gebruik van meubilair, technische voorzieningen, en andere leveringen en diensten die desgewenst noodzakelijk zijn om de door de gebruikers beoogde activiteit(en) te houden en in goede banen te leiden.

3. **Exploitatiebegroting Landvast BV**

De jaarlijks door Landvast BV op te stellen begroting, inclusief meerjarenraming, waarin een prognose van de exploitatiebaten en lasten is opgenomen voor de Multifunctionele ruimten.

4. **Exploitatiebegroting SSCCA**

De jaarlijks door SSCCA op te stellen begroting, inclusief meerjarenraming, waarin een prognose van de exploitatiebaten en lasten is opgenomen voor Landvast.

5. **Huurovereenkomst**

De tussen Partijen te sluiten huurovereenkomst voor de bedrijfsruimte gelegen aan Haven 4 te Alblasserdam, ook wel bekend als Landvast.

6. **Jaarrekening Landvast BV**

De jaarlijks na afloop van een boekjaar door Landvast BV op te stellen rekening, waarin de werkelijke exploitatiebaten en –lasten zijn opgenomen voor de Multifunctionele ruimten.

7. **Jaarrekening SSCCA**

De jaarlijks na afloop van een boekjaar door SSCCA op te stellen rekening, waarin de werkelijke exploitatiebaten en –lasten zijn opgenomen voor Landvast.

8. **Landvast**

Het sociaal cultureel centrum in Alblasterdam met een samenhangend sociaal-cultureel activiteitenaanbod, waarin tevens een bioscoop en horecagelegenheid zijn gehuisvest.

9. **Landvast BV**

De door SSCCA ten behoeve van de Exploitatie van Multifunctionele ruimten in Landvast opgerichte commerciële Besloten Vennootschap Landvast.

10. **Mantelovereenkomst**

De op 8 juni 2006 tussen Partijen gesloten Mantelovereenkomst regelende de bevoegdheden en verantwoordelijkheden tussen de gemeente Alblasterdam en de Stichting Sociaal Cultureel Centrum, Partijen genoegzaam bekend.

11. **Multifunctionele ruimten**

Alle delen van Landvast die bestemd zijn voor Exploitatie, waaronder in ieder geval begrepen de zalen, bioscoop en horeca.

12. **Overeenkomst**

Deze exploitatieovereenkomst.

A. ALGEMEEN

Artikel 2: Doel

1. Partijen beogen te voorzien in de behoefte aan sociaal-culturele voorzieningen en daartoe Landvast te (doen laten) exploiteren.
2. Bij de Exploitatie van Landvast streven Partijen naar het creëren van meerwaarde door in Landvast zoveel mogelijk sociaal-culturele functies te combineren.
3. In deze Overeenkomst leggen Partijen de afspraken vast die zij met elkaar hebben gemaakt over de Exploitatie van Landvast.

Artikel 3: Reikwijdte van de overeenkomst

1. De Gemeente draagt de Exploitatie van Landvast over aan SSCCA.
2. SSCCA is verantwoordelijk voor de Exploitatie van Landvast.
3. Vanuit de sub lid 2 bepaalde verantwoordelijkheid voor de Exploitatie van Landvast zijn SSCCA, alsmede de door haar opgerichte commerciële besloten vennootschap Landvast BV bevoegd om huurovereenkomsten aan te gaan met instellingen/verenigingen/gebruikers met een sociaal-culturele functie respectievelijk met ondernemingen/particulieren met een commerciële functie.

Artikel 4: Looptijd

1. De Overeenkomst wordt aangegaan bij de ondertekening daarvan voor de duur van vijf kalenderjaren, ingaande op 1 juni 2013 en derhalve eindigend op 31 mei 2018. Partijen verlengen deze Overeenkomst telkens voor vijf jaar, voor zover uiterlijk een half jaar vóór de einddatum overeenstemming is bereikt over de hoogte van de door de Gemeente te verlenen subsidie in het exploitatietekort als vermeld in artikel 12. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken, wordt deze Overeenkomst geacht van rechtswege te zijn beëindigd op de laatste dag van de betreffende vijfjaarstermijn.
2. Partijen zijn – onverlet het bepaalde in lid 1 – gerechtigd de Overeenkomst door opzegging tegen het einde van een periode te beëindigen met inachtneming van een termijn van ten minste 12 kalendermaanden. Opzegging dient te geschieden per aangetekend schrijven.

Artikel 5. Algemene verplichtingen SSCCA

1. SSCCA is verantwoordelijk voor het gebruik van Landvast in overeenstemming met het bestemmingsplan en alle overige wet- en regelgeving.

2. SSCCA draagt zorg voor het aanvragen en het beschikken over alle benodigde vergunningen en ontheffingen, verband houdende met het beheer en exploitatie, met name doch niet uitsluitend op het gebied van de (brand)veiligheid, de Warenwet, de Tabakswet en de Drank- en Horecawet. SSCCA kan het aanvragen van bedoelde vergunningen en ontheffingen delegeren aan Landvast B.V. of Buffetexploitatie Laheij B.V.
3. SSCCA draagt er zorg voor dat Landvast optimaal toegankelijk, dat wil zeggen binnen de reguliere openingstijden, is voor alle gebruikers gedurende het gehele jaar.
4. SSCCA speelt – met in achtneming van het sub artikel 2 lid 2 bepaalde – zoveel mogelijk in op de wensen en behoeften van de (potentiële) gebruikers.
5. SSCCA draagt – met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst inzake toekomst structuur Cultureel Centrum Landvast – zorg voor kundig en gekwalificeerd personeel voor alle door SSCCA te verrichten werkzaamheden.

B. EXPLOITATIE LANDVAST

Artikel 6: Exploitatie

1. Met ingang van 1 juni 2013 voert SSCCA voor eigen rekening en risico de Exploitatie van Landvast, één en ander met inachtneming van de bepalingen van deze Overeenkomst.
2. SSCCA voert voor haar rekening en risico de Exploitatie van Landvast, waarbij Partijen, met in acht name van het bepaalde sub artikel 13, streven naar een ten minste kostendekkende en sluitende Exploitatie.
3. Landvast wordt primair gebruikt om te voorzien in de huisvestingsbehoefte van Alblasserdamse sociaal-culturele functies.
4. De Gemeente zal in het door haar te voeren subsidie- en accommodatiebeleid zich er voor inspannen dat de door haar gesubsidieerde en/of bekostigde instellingen/activiteiten op sociaal en cultureel terrein ruimte in Landvast huren c.q. in gebruik nemen, teneinde daarmee een bijdrage te leveren aan de exploitatie van Landvast.

Artikel 7: Exploitatie en Verhuur

1. SSCCA is verantwoordelijk voor een zo efficiënt en intensief mogelijke Exploitatie van Landvast aan primair instellingen/verenigingen/gebruikers met een sociaal-culturele functie en secundair aan ondernemingen/particulieren met een commerciële functie. De Exploitatie is erop gericht om zoveel mogelijk sociaal-culturele activiteiten te laten plaatsvinden, waarbij wordt gestreefd naar een diversiteit aan activiteiten.
2. Naast Exploitatie voor sociaal-culturele functies verhuurt SSCCA Landvast aan ondernemingen/bedrijven/particulieren met een commerciële functie.
3. De sub lid 2 bedoelde Exploitatie draagt SSCCA op aan Landvast BV. Hiertoe verhuurt SSCCA in elk geval de Multifunctionele ruimten aan Landvast BV tegen een, nog in overleg met de Gemeente nader te bepalen, huursom.
4. Ten behoeve van hiervoor sub lid 1 genoemde doelstelling stelt SSCCA voor Landvast een Directeur aan die actief zoveel mogelijk sociaal-culturele activiteiten initieert, stimuleert en coördineert in overleg met bestaande maatschappelijk organisaties.
5. Bij gelijktijdige aanvragen om verhuur hebben sociaal-culturele activiteiten altijd voorrang boven commerciële activiteiten.

6. Het is SSCCA niet toegestaan gebruikers uit te sluiten, behoudens bij niet-naleving door betreffende gebruikers van één of meerdere bepalingen van het, nog door Partijen op te stellen, huishoudelijk reglement Landvast of om zwaarwegende redenen.

Artikel 8: Tarieven

1. SSCCA berekent jaarlijks een tarief voor de sociaal-culturele functies voor de verhuur aan instellingen/verenigingen/gebruikers met een sociaal-culturele functie.
2. SSCCA legt het in sub lid 1 bedoelde tarief ter goedkeuring voor aan de Gemeente, die gerechtigd is inzage te verkrijgen in de opbouw van dit tarief.
3. Landvast BV is zelfstandig bevoegd tot vaststelling van tarieven, die buiten de sub lid 1 bedoelde sociaal-culturele functies vallen.
4. Landvast BV gaat bij vaststelling van de sub lid 3 bedoelde tarieven uit van een marktconforme prijs.
5. Landvast BV stelt via haar aandeelhouder, SSCCA, de Gemeente in kennis van de sub lid 3 bedoelde tarieven.

Artikel 9: Dividenduitkering Landvast BV

1. Indien en voor zover Landvast BV een boekjaar afsluit met een positief resultaat, wordt dit resultaat aan SSCCA, als enig aandeelhouder van Landvast BV, als dividend uitgekeerd indien en voor zover dit binnen de vigerende wetgeving is toegestaan.
2. De door SSCCA ontvangen dividenduitkering wordt meegenomen als baat in de door SSCCA op te stellen Jaarrekening SSCCA, zoals bedoeld in artikel 15.
3. Sub lid 1 bedoelde verplichting geldt niet, zo lang de algemene reserve van Landvast BV lager dan € 35.000 (zegge: vijfendertig duizend euro) is.

C. BEHEER

Artikel 10: Verzekeringen

SSCCA en de Gemeente sluiten ieder de benodigde verzekeringen af ter zake van de in hun risicosfeer gelegen gebeurtenissen.

Artikel 11: Schade

1. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan personen of goederen van de SSCCA of van derden voor zover deze verband houdt met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten van SSCCA in Landvast.
2. Ingeval van schade aan Landvast welke niet kan worden toegerekend aan SSCCA en waardoor de bedrijfsactiviteiten van SSCCA niet dan wel op beperkte schaal, feitelijk of financieel, kunnen worden uitgevoerd gedurende een periode van minimaal drie maanden achtereen, bezien Partijen in goed overleg op welke wijze de financiering van SSCCA tijdelijk dient te worden aangepast opdat de continuïteit van SSCCA niet in gevaar komt.

D. BEGROTING, SUBSIDIE EN JAARREKENING

Artikel 12: Exploitatiesubsidie

1. De Gemeente kent vanaf 1 juni 2013 tot de beëindiging van deze Overeenkomst aan SSCCA bij separaat besluit een exploitatiesubsidie toe. Deze subsidie dient om het tekort dat samenhangt met de door SSCCA verrichte Exploitatie van Landvast te verminderen. De gemeente kan jaarlijks voorwaarden verbinden aan het besluit tot subsidieverlening.
2. De exploitatiesubsidie, die bij separaat besluit wordt verstrekt, bedraagt voor de periode 1 juni 2013 tot einde looptijd van deze Overeenkomst jaarlijks een initieel bedrag van € 309.000,00 (zegge: driehonderdenegen duizend euro). Het bedrag is gebaseerd op de exploitatiebegroting van SSCCA, die als bijlage aan deze Overeenkomst is gehecht.
3. De subsidie wordt jaarlijks in vier gelijke termijnen en wel per kwartaal bij voorschot door de Gemeente aan SSCCA voldaan.
4. Partijen komen overeen de Exploitatie van Landvast halverwege de looptijd van deze Overeenkomst (aldus per 1 december 2015) aan de hand van de als bijlage aangehechte begroting te evalueren en zo nodig in onderling overleg deze Overeenkomst aan te passen ten behoeve van de resterende looptijd van deze Overeenkomst, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 lid 2.
5. Op de in dit artikel bedoelde subsidie, alsmede alle overige zaken die betrekking hebben op de subsidie en niet in deze Overeenkomst zijn geregeld, is de Algemene Subsidieverordening Alblasserdam 2009, welke als bijlage aan deze Overeenkomst is gehecht, van toepassing.

Artikel 13. Exploitatiebegroting

1. Het boekjaar van SSCCA en Landvast BV loopt van 1 januari tot en met 31 december.
2. Jaarlijks zal door SSCCA en Landvast BV een Exploitatiebegroting worden opgesteld met betrekking tot de Exploitatie van Landvast respectievelijk de Multifunctionele ruimten in het daaropvolgende boekjaar.
3. De Gemeente ontvangt jaarlijks vóór 1 juli ter kennisneming de begroting voor het volgende begrotingsjaar van SSCCA en van Landvast BV.

Artikel 14: Exploitatierekening

1. Jaarlijks zal door SSCCA en Landvast BV een jaarrekening worden opgesteld over het voorafgaande boekjaar.

2. De jaarrekeningen worden gecontroleerd door een door SSCCA respectievelijk Landvast BV te benoemen registeraccountant, welke lid dient te zijn van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.
3. De Jaarrekening SSCCA en Jaarrekening Landvast BV inclusief de controle verklaring van de registeraccountant worden jaarlijks vóór 1 april door SSCCA respectievelijk Landvast BV aan de Gemeente verstrekt.

Artikel 15: Reserves en voorzieningen

1. Partijen komen overeen dat de maximale omvang van de algemene reserve van SSCCA wordt bepaald op € 35.000 (zegge: vijfendertig duizend euro).
2. Indien in enig boekjaar sprake is van een batig exploitatiesaldo dat niet meer bedraagt dan 10% van het subsidiebedrag dan mag SSCCA dit toevoegen aan haar algemene reserve, indien en voor zover het sub lid 1 bedoelde maximum nog niet is bereikt.
3. Indien het batig exploitatiesaldo meer bedraagt dan 10% van het subsidiebedrag, of de maximale omvang van de algemene reserve van SSCCA is bereikt, wordt het meerdere door de Gemeente, uiterlijk 1 mei van het boekjaar waarin de jaarrekening van het vorige boekjaar is opgesteld, van SSCCA teruggevorderd.
4. Tekorten in de exploitatie komen voor rekening van SSCCA voor zover deze uit sub lid 1 genoemde algemene reserve kunnen worden voldaan. Indien de algemene reserve niet toereikend is om het exploitatietekort (na subsidieverstreking door de Gemeente) te kunnen voldoen, draagt de Gemeente bij in dit tekort.
5. SSCCA heeft het recht een fonds voor inventaris en inrichting op te bouwen. Vervanging van inventaris en inrichting danwel de kapitaallasten hiervan dienen ten laste van dit fonds te worden gebracht.
6. Jaarlijks mag maximaal € 41.250 (zegge: eenenveertig en tweehonderdvijftig duizend euro) aan dit fonds worden toegevoegd. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het CBS consumentenprijsindex.

Artikel 16: Tussentijdse verslaglegging

1. SSCCA dient uiterlijk op 31 juli van een boekjaar een tussentijds verslag bij de Gemeente in te dienen over de (financiële) voortgang van de Exploitatie van Landvast over het eerste half jaar van het boekjaar en een prognose voor de tweede helft van het boekjaar.
2. Indien gedurende een boekjaar aanmerkelijke verschillen ontstaan of dreigen te ontstaan tussen de werkelijke uitgaven en inkomsten en de begrote uitgaven en inkomsten doet

SSCCA daarvan onverwijld mededeling aan de Gemeente onder vermelding van de oorzaken van de verschillen en treden Partijen met elkaar in overleg.

3. Sub lid 2 bedoelde verplichting geldt niet, indien de afwijking ten opzichte van de exploitatiebegroting niet hoger is dan 10% van de in lid 2 bedoelde exploitatiesubsidie.

E. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 17: Wijziging en (tussentijdse) beëindiging

1. Wijzigingen en/of aanvullingen op deze Overeenkomst kunnen slechts rechtsgeldig geschieden indien Partijen hiermee beiden instemmen en deze instemming door beide Partijen schriftelijk is bevestigd. De wijziging en/of aanvulling zal alsdan worden geacht deel uit te maken van deze Overeenkomst.
2. Indien een bepaling in deze Overeenkomst nietig is of door een rechterlijke uitspraak wordt vernietigd, zullen de overige bepalingen in deze Overeenkomst van kracht blijven. Partijen plegen overleg over de bepalingen(en) in deze Overeenkomst, welke nietig zijn of worden vernietigd teneinde een vervangende regeling te treffen in de geest van deze Overeenkomst.
3. Voor zover in deze Overeenkomst niet anders bepaald, eindigt deze Overeenkomst:
 - a. krachtens een door Partijen gezamenlijk daartoe genomen besluit;
 - b. door een onherroepelijk vonnis tot ontbinding van de Overeenkomst op grond van artikel 6:258 (onvoorziene omstandigheden) van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 18: Tekortkoming en verzuim

1. Indien één der Partijen tekort komt in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst, krijgt ze, na ingebreke te zijn gesteld door de andere Partij, een periode van drie maanden om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
2. Indien na verloop van de redelijke termijn uit lid 1 de Partij in verzuim is geraakt en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere Partij gerechtigd deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de verzuimende Partij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes maanden. Indien de Gemeente de wanpresterende partij is, vergoedt zij in ieder geval de schade die SSCCA lijdt doordat SSCCA in vertrouwen op de subsidie anders heeft gehandeld dan SSCCA zonder subsidie zou hebben gedaan. Indien SSCCA de wanpresterende partij is, dient zij de door de Gemeente verleende subsidie voor het betreffende boekjaar in ieder geval te restitueren.
3. In geval van ontbinding overeenkomstig lid 2, is de wanpresterende Partij verplicht om, op eis van de andere Partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken. In geval van wanprestatie die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 19 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen Partijen omtrent de gelding van lid 2.

4. Het in de vorige leden 2 en 3 bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de wanpresterende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en interessen.

Artikel 19: Geschillenregeling

1. Partijen komen overeen alle geschillen welke voortvloeien uit deze Overeenkomst danwel daarmee samenhangen, uitgezonderd de geschillen die waarin het gebruik van publiekrechtelijk bevoegdheden in het geding zijn, binnen één maand in der minne te schikken.
2. Er is sprake van een geschil indien een van de Partijen van mening is dat daarvan sprake is en de andere Partij hiervan schriftelijk op de hoogte stelt.
3. De geschillen die niet binnen de sub 19 lid 1 genoemde termijn langs minnelijke weg kunnen worden opgelost, zullen in eerste instantie worden voorgelegd aan een door Partijen te benoemen onafhankelijke deskundige. De benoeming geschiedt binnen 14 dagen na schriftelijke aanmelding van het geschil.
4. De onafhankelijke deskundige tracht binnen vier weken uitspraak te doen na benoeming conform lid 3 in het geschil. De deskundige zal bij zijn beslissing tevens bepalen wie de kosten, verbonden aan de uitspraak, zal dragen.
5. Indien het advies van de onafhankelijke deskundige niet leidt tot overeenstemming tussen Partijen, is elk der Partijen bevoegd een Partijen bindende beslissing uit te lokken van de daartoe bevoegde Rechter. De kosten die voortvloeien uit deze rechtsgang komen ten laste van de partij die door de Rechtbank in het ongelijk wordt gesteld.

Artikel 20: Toepasselijk recht

Op de onderhavige overeenkomst en welke daarmee samenhangen, is uitsluitend het Nederlands Recht van toepassing.

Artikel 21: Slotbepalingen

1. De rechten en verplichtingen die uit deze Overeenkomst voor Partijen voortvloeien zijn niet overdraagbaar aan derden zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partij.

2. Indien enige bepaling in deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar mocht zijn, dan treffen Partijen een aanvullende regeling, die zoveel mogelijk gelijk is aan de nietige of vernietigbare bepaling.
3. De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.
4. In geval van strijdigheid tussen deze Overeenkomst en de bijlagen prevaleert de tekst van deze Overeenkomst.
5. Aan deze Overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Exploitatiebegroting SSCCA

Bijlage 2: Algemene Subsidieverordening Alblasserdam 2009

Aldus opgemaakt en getekend in drievoud, ondertekend te Alblasserdam op _____ 2013

Gemeente Alblasserdam

voor deze:

A.B. Blase, burgemeester

Stichting Sociaal Cultureel Centrum Alblasserdam

voor deze:

A.A.W. Valk, voorzitter

en

[], secretaris