

Concessieovereenkomst

Voor de exploitatie van gemeentelijke sportaccommodaties



Gemeente Alkmaar

en

Alkmaar Sport N.V.





Inhoudsopgave

Artikel 1	Definities	3
Artikel 2	Inhoud van de Concessieovereenkomst	3
Artikel 3	Duur Concessieovereenkomst	4
Artikel 4	Taken & verantwoordelijkheden Concessiehouder	4
Artikel 5	Taken & verantwoordelijkheden Concessieverlener	5
Artikel 6	Prijzen & tarieven	5
Artikel 7	Controle en evaluatie	6
Artikel 8	Nakoming	6
Artikel 9	Aansprakelijkheid en vrijwaring	6
Artikel 10	Ontbinding	7
Artikel 11	Beëindiging van de Concessieovereenkomst	7
Artikel 12	Beëindiging huidige Concessieovereenkomst	7
Artikel 13	Nietigheid	7
Artikel 14	Toepasselijk recht	8



Partijen:

1. De gemeente Alkmaar, gevestigd aan het adres Mallegatsplein 10, 1815 AG te Alkmaar, te dezen op grond van de volmacht van de burgemeester van die gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer P.F. Dijkman, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d....., hierna te noemen: 'Concessieverlener',

en

2. De naamloze vennootschap Alkmaar Sport N.V. ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 59377453, gevestigd te Alkmaar aan het adres Terborchlaan 301, 1816 MH, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer V.P.H. Thijssen, hierna te noemen: 'Concessiehouder',

gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'

NEMEN IN AANMERKING DAT:

1. Partijen een concessieovereenkomst zijn aangegaan d.d. 19 december 2013 welke per 1 januari 2019 stilzwijgend is verlengd met 5 jaar;
2. in deze concessieovereenkomst door Concessiegever aan Concessiehouder het exclusieve recht is gegeven om de binnen de gemeente gelegen sportaccommodaties tegen vergoeding van Concessiegever te exploiteren, te beheren en onderhouden;
3. een uitzondering is gemaakt voor de gymnastieklokalen;
4. voornoemde gymnastieklokalen niet middels een huurovereenkomst aan de Concessiehouder ter beschikking worden gesteld;
5. Partijen voor het exploiteren, beheren en onderhouden van deze gymnastieklokalen een dienstverleningsovereenkomst hebben gesloten die buiten deze Concessieovereenkomst valt;
6. opgemerkt moet worden dat er gewijzigde wetgeving heeft plaatsgevonden met betrekking tot BTW, hetgeen inhoudt dat de mogelijkheid om btw te verrekenen op investeringen in binnen- en buitensportaccommodaties alsmede de daaruit voortvloeiende onderhoudskosten vooralsnog niet mogelijk is en mogelijk zelfs verdwijnt;
7. Partijen het wenselijk achten de bestaande Concessieovereenkomst te actualiseren en daarom een nieuwe Concessieovereenkomst willen aangaan;
8. Partijen de voorwaarden waaronder concessie wordt verleend wensen vast te leggen in onderhavige Concessieovereenkomst.

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

- 1.1 Concessiehouder: degene die zich jegens Concessieverlener tegen vergoeding verbindt tot het leveren van diensten ter uitvoering van de exploitatie, het beheer en onderhoud van de Gemeentelijke sportaccommodaties alsmede diensten ter stimulering van sport conform de voorwaarden uit deze Concessieovereenkomst.
- 1.2 Concessieovereenkomst: deze overeenkomst inclusief bijbehorende bijlagen.
- 1.3 Concessieverlener: degene die aan de concessiehouder het exclusieve recht verleent om de gemeentelijke sportaccommodaties te exploiteren, te beheren en onderhouden.
- 1.4 Gebruiker: een ieder die gebruik maakt van de Gemeentelijke sportaccommodaties.
- 1.5 Gemeentelijke sportaccommodaties: de sportaccommodaties zoals bedoeld in bijlage 1 behorende bij deze concessieovereenkomst, en eventueel gedurende de looptijd toe te voegen sportaccommodaties.
- 1.6 Prestatieplan: het jaarlijks door concessieverlener vast te stellen overzicht aan activiteiten van Alkmaar Sport waarvoor een bijdrage wordt verstrekt door concessieverlener.

Artikel 2 Inhoud van de Concessieovereenkomst

- 2.1 De Concessieverlener verleent aan de Concessiehouder het exclusieve recht om de gemeentelijke sportaccommodaties te exploiteren, te beheren en onderhouden en diensten ter stimulering van sport te leveren.
- 2.2 De Gemeentelijke sportaccommodaties worden aan de concessiehouder ter beschikking gesteld op basis van een voor iedere Gemeentelijke sportaccommodatie geldende huurovereenkomst.
- 2.3 Concessiehouder doet jaarlijks een voorstel voor de te leveren diensten in de vorm van een prestatieplan. De gemeente stelt het definitieve prestatieplan en de daarmee samenhangende jaarlijkse bijdrage vast.
- 2.4 Indien concessiehouder, na overleg met Concessieverlener, geen dan wel geen passend aanbod kan doen voor een aan Concessieverlener te leveren dienst staat het Concessieverlener vrij om diensten onder te brengen bij derden.
- 2.5 Voor zover de Concessieovereenkomst, Prestatieplan en huurovereenkomst(en) met elkaar in tegenspraak zijn, geldt de navolgende rangorde, waarbij de inhoud van het hoger genoemde document prevaleert boven het lager genoemde:
 - 1. Concessieovereenkomst;
 - 2. Huurovereenkomst pand standaard ROZ (incl. Algemene bepalingen);
 - 3. Huurovereenkomst grond standaard;
 - 4. Prestatieplan;
 - 5. Algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten gemeente Alkmaar vastgesteld d.d 18 januari 2011.
- 2.6 Alle in 2 tot en met 5 genoemde bijlagen maken onderdeel uit van deze Concessieovereenkomst.

- 2.7 Wanneer Concessieverlener eigenaar wordt van een sportaccommodatie nadat deze Concessieovereenkomst is getekend zullen de voorwaarden uit deze Concessieovereenkomst onverkort van toepassing zijn zodra Concessieverlener met Concessiehouder een huurovereenkomst is aangegaan voor de betreffende Gemeentelijke sportaccommodatie. De nieuwe Gemeentelijke sportaccommodatie zal aan bijlage 1 worden toegevoegd.

Artikel 3 Duur Concessieovereenkomst

- 3.1 De Concessieovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van twee en een half jaar en gaat in op 1 juli 2021 en eindigt derhalve op 31 december 2023, een en ander met inachtneming van het gestelde in lid 2 van dit artikel.
- 3.2 De Concessieovereenkomst wordt na het verstrijken van de in lid 1 genoemde periode voortgezet voor telkens een periode van vijf jaar, tenzij er sprake is van een beëindiging door opzegging als bedoeld in lid 3 van dit artikel.
- 3.3 Beëindiging van deze Concessieovereenkomst vindt plaats door opzegging door Concessiehouder aan Concessieverlener en door Concessieverlener aan Concessiehouder tegen het einde van de lopende periode met inachtneming van een opzegtermijn van 1 jaar.
- 3.4 Voortijdige beëindiging of wijziging van (onderdelen) van de Concessieovereenkomst is met wederzijds goedvinden te allen tijde mogelijk. Wijzigingen die met wederzijds goedvinden tot stand komen moeten schriftelijk worden vastgelegd.

Artikel 4 Taken & verantwoordelijkheden Concessiehouder

- 4.1 De Concessiehouder is verplicht de Gemeentelijke sportaccommodaties te exploiteren, te beheren en te onderhouden en bijbehorende diensten te leveren, waarbij de voorwaarden uit de tussen partijen te sluiten huurovereenkomsten alsmede het Prestatieplan uitgangspunt zijn.
- 4.2 Concessiehouder is verantwoordelijk voor (niet uitputtend):
- Onderhoudsverplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomsten op basis van MJOP conditieniveau 3, NEN 2767
 - Exploitatie van de sportaccommodaties
 - Nakomen van de verplichtingen uit het Prestatieplan
 - Het leveren van managementinformatie aan Concessieverlener
- 4.3 Commerciële verhuur is slechts toegestaan indien in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.
- 4.4 De Concessiehouder voldoet aan de 80% norm zoals opgenomen in artikel 12 lid 1 richtlijn 2014/24 van het Europees parlement en de Raad van de Europese Unie (punt 32 en dan onderdeel inzake 80%).
- 4.5 Concessiehouder is niet gerechtigd deze Concessieovereenkomst, de rechten en/of plichten voortvloeiend uit dan wel verband houdend met deze Concessieovereenkomst aan derden over te dragen zonder schriftelijke toestemming van de Concessieverlener.
- 4.6 Diensten die volgens partijen niet voortvloeien uit het prestatieplan dan wel de huurovereenkomsten dienen apart door concessiehouder geoffreerd te worden.



Artikel 5 Taken & verantwoordelijkheden Concessieverlener

- 5.1 Concessieverlener verleent aan de Concessiehouder het exclusieve recht om de Gemeentelijke Sportaccommodaties te exploiteren, te beheren en te onderhouden gedurende de looptijd van deze Concessieovereenkomst.
- 5.2 De Concessieverlener verleent voor zover nodig en redelijkerwijs mogelijk haar medewerking aan het aanvragen en verkrijgen van eventueel benodigde vergunningen.
- 5.3 Concessiehouder onderkent dat de handelingen van de Concessieverlener, voor zover het haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden betreft slechts kunnen worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen. Het niet slagen van de benodigde publiekrechtelijke procedure kan niet worden aangemerkt als een tekortkoming van de Concessieverlener op grond van de Concessieovereenkomst. Deze Concessieovereenkomst laat derhalve de publiekrechtelijke taken en verplichtingen van de gemeente onverlet.
- 5.4 In de huurovereenkomsten wordt per accommodatie vastgelegd voor welk deel van het onderhoud Concessieverlener verantwoordelijk is.

Artikel 6 Prijzen & tarieven

- 6.1 Voor de toegang tot en gebruik van de in deze overeenkomst bedoelde Gemeentelijke sportaccommodaties brengt Concessiehouder in opdracht van Concessieverlener aan Gebruiker een maatschappelijk tarief in rekening welke wordt vastgesteld conform het gestelde in de akte van oprichting van Concessiehouder.
- 6.2 Het gestelde in artikel 6.1 geldt niet voor de verhuur van (commerciële) kantoor- en overige bedrijfsruimten.
- 6.3 Concessieverlener brengt voor de Gemeentelijke sportaccommodaties een jaarlijks kostprijsdekkende huur in rekening bij Concessiehouder met een risico-opslag van 1,9% en een kostenopslag van 4,4%. De kostprijsdekkende huur moet in ieder geval de kapitaallasten (rente en afschrijvingen) en zakelijke lasten (belastingen/verzekeringen) dekken. De rest van de voorwaarden is c.q. wordt vastgelegd in separate huurovereenkomsten voor de Gemeentelijke sportaccommodaties.
- 6.4 De gemeente is op ieder moment bevoegd, toch niet eerder dan vanaf 1 januari 2026, een marktconforme huurprijs in rekening te brengen indien en zodra deze de kostprijs dekkende huurprijzen overstijgt. De marktconforme huurprijs komt als dan in de plaats van de kostprijs dekkende huurprijs.
- 6.5 Onder marktconforme huurprijs wordt in dit verband verstaan: de vergoeding voor vergelijkbare vrijgekomen complexen, met dezelfde bestemming, in vergelijkbare steden als Alkmaar, welke zijn verhuurd in een periode van enkele maanden rondom (dat wil zeggen voor en na) de herzieningsdatum van de huurprijs, voor een gelijkwaardige periode.

- 6.6 Indien een marktconforme huurprijs in rekening wordt gebracht wordt deze jaarlijks, voor het eerst één jaar na de definitieve vaststelling van de marktconforme huurprijs aangepast op basis van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens, normale index als deze wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Daartoe zal de huurprijs worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller aangeeft het indexcijfer over het kalenderjaar voorafgaande aan het kalenderjaar gedurende welke de te herziene huurprijs heeft gegolden en de noemer het indexcijfer over het kalenderjaar daaraan weer voorafgaand de huurprijs zal echter nooit lager zijn dan de laatst geldende huurprijs.

Artikel 7 **Controle en evaluatie**

Er zal minimaal twee keer per jaar overleg plaatsvinden tussen Partijen. In dit overleg zal in ieder geval de wijze van uitvoering van de Concessieovereenkomst aan de orde komen. Afspraken die in afwijking van deze Concessieovereenkomst worden gemaakt zullen schriftelijk worden vastgelegd door Concessiehouder.

Artikel 8 **Nakoming**

- 8.1 Concessiehouder garandeert dat:
- a) de door of namens hem uit te voeren exploitatie en te verlenen diensten zullen voldoen aan de verplichtingen zoals vastgelegd in deze Concessieovereenkomst met bijbehorende bijlagen en;
 - b) de door of namens hem uit te voeren exploitatie en te verlenen diensten op vakbekwame wijze ononderbroken zullen worden uitgevoerd en;
 - c) de door of namens hem uit te voeren exploitatie en te verlenen diensten (tijdig) zullen worden uitgevoerd waarbij hij de continuïteit en de voortgang waarborgt.
- 8.2 In het geval Concessiehouder, ook na schriftelijke aanmaning van de Concessieverlener, waarbij een redelijke termijn wordt gesteld, niet (meer) voldoet aan zijn verplichting tot nakoming van een of meer van de verplichtingen zoals in dit artikel genoemd, is Concessieverlener, onverminderd zijn verdere rechten, gerechtigd dit verzuim na voorafgaande kennisgeving hetzij zelf, hetzij door derden te doen verhelpen. De kosten samenhangend met het herstel van het verzuim zullen Concessiehouder in rekening worden gebracht. Concessiehouder is verplicht aan het herstel van het verzuim zijn medewerking te verlenen en desgewenst op eerste verzoek de daarvoor benodigde informatie te verstrekken.

Artikel 9 **Aansprakelijkheid en vrijwaring**

- 9.1 De Concessiehouder vrijwaart de Concessieverlener ter zake van iedere aanspraak van derden (op schadevergoeding), die direct of indirect verband houdt met de uitvoering van deze Concessieovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen.



- 9.2 De volgende omstandigheden komen in ieder geval voor rekening en risico van de Concessiehouder:
- a. Het ontbreken van vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de Concessieovereenkomst; en
 - b. Wijziging in wet- en regelgeving met betrekking tot de Gemeentelijke sportaccommodaties en/of Diensten;
 - c. Tekortkomingen in de nakoming van de Concessieovereenkomst.

Artikel 10 Ontbinding

In het geval dat door een wijziging in de wet- en regelgeving of een uitspraak van een rechter de concessieovereenkomst geheel of gedeeltelijk niet kan worden uitgevoerd, kan de concessieovereenkomst door elk van de partijen worden opgezegd. In dat geval geldt een opzegtermijn van tenminste 1 jaar. Opzegging gebeurt door middel van een aangetekende schriftelijke verklaring.

Artikel 11 Beëindiging van de Concessieovereenkomst

- 11.1 Bij het einde van de looptijd en bij tussentijdse beëindiging van de Concessieovereenkomst eindigt het recht van de Concessiehouder om de Gemeentelijke sportaccommodaties te exploiteren, te beheren en onderhouden.
- 11.2 Bij het einde van de Concessietermijn, of bij voortijdige beëindiging van de Concessieovereenkomst, zullen eveneens de huurovereenkomsten voor de Gemeentelijke sportaccommodaties eindigen en zullen aanverwante zaken die verband hielden of houden met de uitvoering van de Concessieovereenkomst terug worden geleverd aan Concessieverlener.

Artikel 12 Beëindiging huidige Concessieovereenkomst

Door ondertekening van onderhavige Concessieovereenkomst door partijen vervalt gelijktijdig de Concessieovereenkomst van d.d. 19 december 2013.

Artikel 13 Nietigheid

- 13.1 Indien een of meer bepalingen van deze Concessieovereenkomst nietig zijn of vernietigd worden, zullen de overige bepalingen van deze Concessieovereenkomst van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke nietig zijn of vernietigd worden overleg plegen, teneinde een vervangende bepaling overeen te komen, in dier voege dat de strekking van deze Concessieovereenkomst zoveel mogelijk behouden blijft.
- 13.2 Aanpassingen van de Concessieovereenkomst op grond van het gestelde in dit artikel en op grond van regelgeving zullen over en weer nooit tot schadeplichtigheid kunnen leiden voor Partijen.



Artikel 14 Toepasselijk recht

- 14.1 Op deze Concessieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 14.2 Alle geschillen, die mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de (uitvoering van de) Concessieovereenkomst zullen bij uitsluiting worden beslecht door de rechter in het arrondissement Alkmaar.
- 14.3 De Algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten gemeente Alkmaar zijn op deze Overeenkomst van toepassing. Algemene voorwaarden van Concessiehouder worden hierbij uitdrukkelijk uitgesloten.

Aldus overeengekomen en opgemaakt en ondertekend

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum _____

Datum _____

Concessieverlener:

Concessiehouder:

De Gemeente

Alkmaar Sport N.V.

Bijlagen:

- Overzicht betreffende sportaccommodaties
- Huurovereenkomst pand standaard
- Huurovereenkomst grond standaard
- Algemene inkoopvoorwaarden



Bijlage 1:

Straatnaam	huisnr.	postcode	plaats
Amstelstraat	1	1823 EV	ALKMAAR
Arubastraat	6	1825 PV	ALKMAAR
Beverdam	3	1822 AA	ALKMAAR
Havinghastraat	4-6		ALKMAAR
Hertog Aalbrechtweg	4	1823 DL	ALKMAAR
Hoornseweg	28	1823 DH	ALKMAAR
Jan Ploegerlaan	1		DE RIJP
Jan Ploegerlaan	2	1483 VR	DE RIJP
Kanaaldijk	1		GRAFTDIJK
Klaas Bootpad		1827 CX	ALKMAAR
Koning Willem Alexanderlaan	2	1815 LV	ALKMAAR
Koning Willem Alexanderlaan	3	1815 LV	ALKMAAR
Koning Willem-Alexanderlaan	4	1815 LV	ALKMAAR
Middenweg	6		GROOTSCHERMER
Noordervaart			STOMPETOREN
Olympiaweg	12	1816 MJ	ALKMAAR
Oostmijzerdijk	4	1636 WC	SCHERMERHORN
Robonsbosweg	10A	1816 MK	ALKMAAR
Saskerstraat	164	1831 CR	ALKMAAR
Terborchlaan	301	1816 MH	ALKMAAR
Terborchlaan	329	1816 MH	ALKMAAR
Vondelstraat	35	1813 AA	ALKMAAR
Vondelstraat	37	1813 AA	ALKMAAR