

UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN EXPLOITATIE DE SWANEBURG door de gemeente Emmen

Uitgangspunten algemeen

Op basis van het huidige gemeentelijk beleid en de tot dusver genomen besluiten over het beheer en de exploitatie van de Swaneburg kunnen de volgende hoofduitgangspunten worden geformuleerd:

- 1 Het eigendom van De Swaneburg blijft bij de gemeente Coevorden.
- 2 De gemeente Coevorden exploiteert niet zelf – past niet in het beleid en er is geen deskundigheid aanwezig.
- 3 De gemeente Coevorden richt een stichting op die, met het huidige personeel, het beheer en de exploitatie onder voorwaarden uit gaat voeren.
- 4 Het beheer en de exploitatie is niet risico dragend
- 5 De stichting gaat een overeenkomst aan met de gemeente Emmen (beheerder/exploitant) voor de uitvoering van het beheer en de exploitatie
- 6 De beheerder/exploitant levert adequaat management en verzorgt het totale beheer en de exploitatie.
- 7 De continuïteit en de professionaliteit van het beheer en de exploitatie dient zoveel mogelijk gewaarborgd te zijn.
- 8 De gemeente wenst invloed te hebben en te houden op de maatschappelijke functie van De Swaneburg.
- 9 De stichting (beheerder/exploitant) verzorgt, na goedkeuring door Coevorden, het groot onderhoud.
- 10 De stichting (beheerder/exploitant) legt aan Coevorden verantwoording af middels nader te maken afspraken;

UITWERKING EN AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Eigendom en verhuur

- De beschikbaarstelling van de accommodatie aan de stichting vindt plaats op basis van huur en verhuur en wordt vastgelegd in een huur- en exploitatieovereenkomst
- De accommodatie worden gebruiksklaar beschikbaar gesteld. Onder gebruiksklaar wordt verstaan dat bij ingang van de overeenkomst de gebouwen en de daarin aanwezige installaties, voorzieningen, inventaris, apparaten en machines naar behoren functioneren en voldoen aan alle wettelijke eisen en voorschriften
- De exploitant draagt zorg voor aanschaf, onderhoud en vervanging van de losse inventaris. Na de contractperiode wordt de losse inventaris na verrekening overgedragen aan de eigenaar.
- Losse inventaris in eigendom van verenigingen/scholen wordt niet aan de exploitant overgedragen. De exploitant stemt ermee in dat deze losse inventaris binnen de accommodatie blijft en vrij beschikbaar is voor bovenstaande groepen.
- Eigenaar en exploitant dragen de kosten voortkomend uit de eigenaars-, respectievelijk huurderverplichtingen. Eigenaar draagt de kosten voor de OZB eigenaar en de premie opstalverzekering. De exploitant draagt de kosten voor OZB gebruiker, en verder alle belastingen en verzekeringen met betrekking tot de accommodatie.

Gebruik algemeen

- Het zwembad en de sporthal zijn een basisvoorziening voor de inwoners van Coevorden en dienen voor de gemeenschap in stand gehouden te worden.
- De accommodatie dient op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld te zijn voor particulieren en verenigingen/groepen uit de gemeente Coevorden. De beheerder/exploitant is verplicht het zwembad te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening. Het huidige activiteitenrooster dient daarbij als uitgangspunt.
- De beheerder/exploitant dient de sporthal beschikbaar te stellen voor onderwijsdoeleinden overeenkomstig de overeenkomst met de scholengemeenschap Nieuwe Veste.
- Van de beheerder/exploitant wordt verwacht dat deze rekening houdt met een prioriteitstelling in gebruiksbeleid. Deze ziet er als volgt uit:
 1. Scholen (geroosterde lessen);
 2. Verenigingen:
 - Gebruik door Coevordense verenigingen/ bonden voor Coevorden competitiegebruik
 - Gebruik door Coevordense verenigingen voor trainingen en toernooien
 - Gebruik door Coevordense verenigingen/ particulieren voor sportgebruik
 3. Overig gebruik: de beheerder/exploitant heeft de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van de accommodatie te bepalen.

Commerciële activiteiten

- De beheerder/exploitant heeft de vrijheid commerciële activiteiten in de accommodatie te organiseren. De publieke functie (zie gebruik algemeen) dient echter in tact te blijven.
- De gemeente Coevorden 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 alsdan van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening en overige wet- en regelgeving. De in de accommodatie georganiseerde activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de omgeving en de omwonenden.

Tarieven

Er wordt aangesloten bij het huidige tarievenbeleid. De tarieven worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het index consumentenprijzen (CPI 2006 = 100), van het CBS.

Tariefswijzigingen, anders dan indexmatige verhogingen, zijn voorbehouden aan het college van B&W van Coevorden

Personeel

- Het vaste personeel van de accommodatie valt onder de cao Recreatie. Het vaste personeel wordt overgenomen, waarbij minimaal de huidige primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden gelden.
- De beheerder/exploitant dient zelf te voorzien in (aantoonbaar) adequaat management.
- De beheerder/exploitant is altijd verantwoordelijk voor voldoende, en in overeenstemming met de activiteit, gekwalificeerd toezichhoudend en/of instructiegevend personeel, in verband met de hygiëne en veiligheid van toezicht in de accommodatie

Onderhoud en instandhouding

- De beheerder/exploitant is verplicht de accommodatie te onderhouden en in stand te houden, zodat het, conform wet- en regelgeving, kan voldoen aan de maatschappelijke functie.
- Uit oogpunt van bedrijfsmatig werken voert de beheerder/exploitant zowel het huurderonderhoud (lees: klein, dagelijks onderhoud) als het eigenaaronderhoud (lees: groot onderhoud en vervangingsonderhoud) uit. Uitgangspunt is dat de financiële middelen voor het eigenaargedeelte door de eigenaar worden verstrekt en via een zogenaamde kwaliteitsrekening worden geormerkt en ter beschikking worden gesteld. De kosten voor huurderonderhoud zijn onderdeel van de op te stellen exploitatieovereenkomst.
- Voor de ingebruikname van de accommodatie is een meerjarenonderhoudsplan (MOP) beschikbaar. Het MOP geeft een prognose voor het toekomstige eigenaaronderhoud en is leidend voor de gedurende de contractperiode uit te voeren onderhoudswerkzaamheden.
- De gemeente Coevorden bewaakt c.q. controleert de uitvoering van het onderhoud door de kwaliteitsrekening, een (jaarlijkse) schouw van de accommodatie en door de accountantscontrole waarin de besteding van de onderhoudsgelden wordt aangetoond.

Verslaglegging en informatieverstrekking

De informatie-uitwisseling tussen eigenaar en beheerder/exploitant bevat tenminste:

- een door de accountant, aangesteld krachtens artikel 393 lid1 BW2, goedgekeurde jaarrekening, inclusief de verantwoording van de besteding van onderhoudsgelden;
- een jaarverslag met alle voor de eigenaar relevante informatie;
- op basis van kwartaaloverzichten en managementverslagen vier maal per jaar periodiek overleg tussen eigenaar en exploitant, over alle voor de eigenaar relevante aspecten van de exploitatie.

Exploitatievoorwaarden

- De gemeente wenst het beheer en de exploitatie van de accommodatie tegen een nader overeen te komen periode vast te leggen.
- De gemeente betaalt de exploitant over de looptijd van de exploitatie jaarlijks een vaste exploitatiebijdrage
- De jaarlijkse exploitatiebijdrage wordt na het eerste (proef) jaar voor een nader overeen te komen periode vastgesteld
- De exploitatiebijdrage wordt geïndexeerd op basis van CBS/CPI -
- De exploitatiebijdrage (subsidie) wordt jaarlijks voor 1 september van het jaar voorafgaande aan het exploitatiejaar aangevraagd.
- De gemeente verleent voor 15 december voorafgaande aan het exploitatiejaar de subsidie
- De exploitant dient voor 1 mei de aanvraag in voor vaststelling van de subsidie van het afgelopen jaar.

Overige voorwaarden

- De beheerder/exploitant zorgt voor het afsluiten van voldoende verzekeringen ter afdekking van de in haar risicosfeer liggende aansprakelijkheden.
- De beheerder/exploitant verplicht zich te voldoen aan alle wettelijke voorschriften en regelgevingen, waaronder Drank- en Horecawet, APV, Arbo-wet en geldende CAO, Brandpreventieverordening, Wet Milieubeheer, Bouwbesluit, Warenwet en WHVBZ. De exploitant is verantwoordelijk voor hygiëne, veiligheid en toezicht in zwembad en sporthal
- In de huur- en exploitatieovereenkomst worden ontbindende voorwaarden opgenomen (plus boeteclausule) ingeval van wanprestatie door de beheerder/exploitant.
- De beheerder/exploitant vrijwaart de gemeente Coevorden voor alle aansprakelijkheden, in welke vorm en onder welke benaming ook gedaan, die de beheerder/exploitant zelf of derden zouden kunnen doen gelden als gevolg van het hebben, het gebruiken of het doen gebruiken van de accommodaties

•
*