

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND EN IS UITSLUITEND BEDOELD VOOR ONDERHANDELINGSDOELEINDEN. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR DE BEVOEGDE ORGANEN BINNEN DE GEMEENTE PLAATSGEVONDEN. ZOLANG NIET IS BESLOTEN TOT HET AANGAAN VAN DE OVEREENKOMST EN DE OVEREENKOMST NIET ZIJDENS DE GEMEENTE IS ONDERTEKEND IS DE GEMEENTE NIET GEBONDEN.



BEHEEROVEREENKOMST

Bedrijvenpark Oudeland

Partijen:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE LANSINGERLAND**, gevestigd te Bergschenhoek aan de Tobias Asserlaan 1, 2662 SB te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Wethouder, de heer S.A.F. Fortuyn, handelend ter uitvoering van een besluit van Burgemeester en Wethouders [invullen: kenmerk] d.d. [invullen: datum], hierna: te noemen "de Gemeente";

en
2. de **STICHTING PARKMANAGEMENT BEDRIJVENPARK OUDELAND**, statutair gevestigd te Lansingerland en kantoorhoudende te (2652 XG) Berkel en Rodenrijs aan de Morsestraat 10 ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27314567 ten deze vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders de heer (5.1)(2)(e), de heer (5.1)(2)(e), de heer (5.1)(2)(e) en de heer (5.1)(2)(e), hierna te noemen: "de Stichting".
[check door stichting]

Partij 1. en partij 2. worden hierna gezamenlijk aangeduid als "Partijen"

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. de Gemeente ontwikkelt sinds 2004 het Bedrijvenpark Oudeland. Deze ontwikkeling vindt plaats in twee fasen. Fase 1 is reeds gerealiseerd. Fase 2 is nog in ontwikkeling;
- b. voor Bedrijvenpark Oudeland is een parkmanagementorganisatie opgetuigd;
- c. de Stichting heeft tot doel het beheer en onderhoud van de openbare ruimte op Bedrijvenpark Oudeland te (doen) uitvoeren;
- d. de Gemeente is vanuit haar publieke taak gehouden zorg te dragen voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en dus ook van de openbare ruimte van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1);
- e. de Gemeente heeft het beheer en onderhoud van de openbare ruimte van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1) aan de Stichting opgedragen;

- f. de Stichting ontvangt in ruil daarvoor van de Gemeente een geldelijke vergoeding;
- g. Partijen hebben hun afspraken vastgelegd in een zogenaamde Beheerovereenkomst d.d. 24 juni 2014 (**Bijlage 1**);
- h. Partijen hebben hun afspraken ter zake het beheer en onderhoud van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1) door de Stichting tegen betaling van een vergoeding door de Gemeente herzien;
- i. de Gemeente heeft ter zake het beheer en onderhoud van Bedrijvenpark Oudeland een nieuw beheerplan opgesteld d.d. [**hier datum invullen**] met kenmerk [**hier kenmerk invullen**] (**Bijlage 2**);
- j. Partijen wensen een nieuwe Beheerovereenkomst aan te gaan die de Beheerovereenkomst d.d. 24 juni 2014 vervangt;
- k. Partijen zijn tegen voormelde achtergrond met elkaar in overleg getreden en hebben overeenstemming bereikt;
- l. Partijen leggen de bereikte overeenstemming vast in deze beheerovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Beheer Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1) conform Beheerplan

- 1.1 De Stichting verbindt zich hierbij jegens de Gemeente om gedurende de looptijd van deze beheerovereenkomst voor eigen rekening en risico het beheer van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1) uit te voeren conform het bepaalde in het beheerplan (zie Bijlage 2).
- 1.2 Het vorenstaande houdt onder meer in dat de Stichting gedurende de looptijd van deze beheerovereenkomst die onderdelen van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1), die volgens het beheerplan (Bijlage 1) voor haar rekening en risico dienen te worden beheerd en onderhouden, voldoende beheert en onderhoudt.
- 1.3 De Stichting zorgt ervoor dat de betreffende onderdelen van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1) die volgens het beheerplan (zie Bijlage 1) voor haar rekening dienen te worden beheerd en onderhouden, steeds voldoen aan beeldkwaliteitsniveau B zoals bedoeld in het beheerplan (zie Bijlage 1). Het betreffende beeldkwaliteitsniveau is gebaseerd op de Beeldkwaliteitscatalogus van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW), aangevuld met gemeentelijke beeldlatten, die zijn opgenomen in het beheerplan (zie Bijlage 1). Dit kwaliteitsniveau is met behulp van zowel tekst als foto's weergegeven in het beheerplan (zie Bijlage 1).
- 1.4 De Gemeente toetst conform het bepaalde in het beheerplan elk kwartaal door middel van een schouw of de Stichting voldoet aan haar verplichtingen uit hoofde van de vorige leden van dit artikel. Bij de schouw zullen steekproefsgewijs onderdelen van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1) die door de Stichting moeten worden beheerd en onderhouden, worden getoetst door de toezichthouder van de Gemeente. Van de schouw wordt steeds een beknopte rapportage opgesteld. Uit deze rapportage blijkt of het door of vanwege de Stichting uitgevoerde beheer en onderhoud voldoet aan het hiervoor genoemde beeldkwaliteitsniveau B. Daarbij geldt dat Partijen hierbij

overeen komen dat bij een uitgevoerde schouw tenminste 90% van de getoetste onderdelen met voldoen aan beeldkwaliteitsniveau B.

- 1.5 Indien uit de in het voorgaande artikellid bedoelde schouw blijkt dat de getoetste onderdelen niet voor tenminste 90% voldoen aan beeldkwaliteitsniveau B, levert dat een toerekenbare tekortkoming op van de Stichting jegens de Gemeente. Ingeval van een dergelijke tekortkoming zal de Gemeente de Stichting schriftelijk informeren en een termijn gunnen van één werkweek om alsnog ervoor te zorgen dat de betreffende onderdelen van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1) voldoen aan beeldkwaliteitsniveau B. De Stichting zal dit herstel tijdig uitvoeren en de Gemeente daarover informeren. Indien de Stichting het herstel niet binnen één week uitvoert, zal de Gemeente de Stichting formeel in gebreke stellen met een termijn van andermaal één werkweek. Gaat de Stichting binnen deze termijn wederom niet alsnog over tot herstel, dan verkeert de Stichting in verzuim. Aan de Gemeente komen in dat geval de alle rechtsvorderingen toe die de wet in een dergelijk geval aan de Gemeente toekent. De Gemeente heeft voorts onder meer het recht de herstelwerkzaamheden aan een derde op te dragen en de kosten te verrekenen met de vergoeding die de Gemeente aan de Stichting verschuldigd is op grond van artikel 2 van deze beheerovereenkomst.
- 1.6 De Stichting is gerechtigd het beheer van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1) aan een derde uit te besteden.
- 1.7 Indien Fase 2 van Bedrijvenpark, al dan niet gedeeltelijk, gereed is, en de Gemeente het beheer en onderhoud van (het betreffende gedeelte van) Fase 2 ook aan de Stichting wenst op te dragen, zullen de afspraken daarover worden vastgelegd in een allonge op deze beheerovereenkomst.

Artikel 2 Vergoeding voor beheerwerkzaamheden

- 2.1 De Stichting heeft vanwege het feit dat zij ten behoeve van de Gemeente het beheer en onderhoud van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1) voor haar rekening en risico uitvoert als bedoeld in artikel 1 van deze beheerovereenkomst recht op een vergoeding.
- 2.2 De hoogte van de in het voorgaande artikellid bedoelde vergoeding bedraagt een vast bedrag van EURO **[hier jaarbedrag invullen]** per jaar. De vergoeding wordt in de volgende termijnen door de Stichting aan de Gemeente gefactureerd:
[hier termijnen opsommen]
De Gemeente zal steeds binnen een termijn van **[hier aantal dagen invullen]** na ontvangst van een factuur tot betaling overgaan op de volgende bankrekening van de Stichting:
[hier gegevens bankrekening Stichting invullen]

Artikel 3 Looptijd en einde bestaande beheerovereenkomst

- 3.1 Deze beheerovereenkomst treedt in werking op **[hier datum invullen]** en wordt aangegaan voor een periode van 4 (zegge: vier) jaren.
- 3.2 Per de datum van inwerkingtreding van deze beheerovereenkomst komt de bestaande beheerovereenkomst tussen Partijen (zie Bijlage 1) te vervallen, in die zin dat deze hierbij per die datum met wederzijds goedvinden wordt beëindigd.

- 3.3 Deze beheerovereenkomst eindigt aan het einde van de looptijd als bedoeld in lid 1 van dit artikel van rechtswege.
- 3.4 Deze Beheerovereenkomst kan door de Gemeente tussentijds en met onmiddellijke ingang worden opgezegd in de volgende gevallen:
- de Stichting ondanks ingebrekestelling een van haar kernverplichtingen uit hoofde van deze Beheerovereenkomst niet nakomt;
 - aan de Stichting surseance van betaling wordt verleend, of de Stichting failliet wordt verklaard, wordt ontbonden, geliquideerd of een besluit daartoe is genomen;
 - op het vermogen van de Stichting beslag wordt gelegd door een derde;
 - de Gemeente op grond van gewijzigde (fiscale) wet- en/of regelgeving gehouden is het beheer en onderhoud van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1) zelf ter hand te nemen.
 - indien sprake is van zwaarwegende redenen. Een zwaarwegende reden is als tussen het bestuur van Partijen een onherstelbare vertrouwensbreuk ontstaat. Van een onherstelbare vertrouwensbreuk is sprake als een der Partijen aangeeft dat daarvan sprake is.
- 3.5 Opzegging door de Gemeente dient steeds te geschieden per aangetekende brief of per deurwaardersexploot.

Artikel 4 Naleven wettelijke verplichtingen en vrijwaring

- 4.1 De Stichting zal bij de uitvoering van het beheer en onderhoud van het Bedrijventerrein Oudeland (Fase 1) alle geldende wet- en regelgeving in acht nemen. Tevens zal de Stichting indien zij derden inschakelt voor de uitoefening van haar werkzaamheden, de wettelijke aanbestedingsregels en het gemeentelijk aanbestedings-/inkoopbeleid in acht nemen.
- 4.2 De Stichting vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden ontstaan door schending van de in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting en voor alle andere aanspraken van derden vanwege de uitvoering van het beheer en onderhoud van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1).

Artikel 5 Eerdere afspraken en wijzigingen

- 5.1 Met de totstandkoming van deze beheerovereenkomst vervallen alle eerdere afspraken tussen Partijen ter zake het beheer en onderhoud van Bedrijvenpark Oudeland (Fase 1).
- 5.2 Wijzigingen van deze beheerovereenkomst zijn uitsluitend geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd in een door Partijen ondertekend document.

Artikel 6 Verzekeringen

De Stichting verplicht zich tot het afsluiten van behoorlijke verzekeringen tegen de financiële gevolgen van ongevallen, bedrijfsaansprakelijkheid, bedrijfsschade en bestuurdersaansprakelijkheid.

Artikel 7 Aanbesteding, staatssteun en Wet markt en overheid

Als op enig moment:

- 1) op grond van een onherroepelijke nationale of Europese uitspraak komt vast te staan dat één of meer in deze beheerovereenkomst vervatte afspraken in strijd zijn met de Europese of nationale aanbestedingsregelgeving,

onrechtmatige staatssteun oplevert en/of strijd met de Wet markt en overheid oplevert; en/of

- 2) er een verplichting bestaat om de met deze beheerovereenkomst opgedragen werkzaamheden, al dan niet opnieuw, aan te besteden; en/of
- 3) deze beheerovereenkomst op grond van artikel 4.15 Aw 2012 door de rechter wordt vernietigd dan wel het de Gemeente wordt verboden verder uitvoering te geven aan deze beheerovereenkomst;

is de Gemeente gerechtigd om, indien noodzakelijk, deze beheerovereenkomst met de Stichting met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te beëindigen c.q. te ontbinden, zonder dat de Gemeente jegens de Stichting gehouden is tot betaling van enige vorm van schadevergoeding aan de Stichting hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook.

Artikel 8 Varia

- 8.1 De considerans van deze beheerovereenkomst maakt daarvan nadrukkelijk deel uit en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
- 8.2 Voor zover daarvan in deze beheerovereenkomst niet is afgeweken, is het bepaalde in het beheerplan (zie Bijlage 1) onverkort van toepassing op deze beheerovereenkomst.
- 8.3 In geval van onvoorziene omstandigheden, treden Partijen in overleg om te bezien of een oplossing kan worden bereikt.
- 8.4 Op deze beheerovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 8.5 Eventuele geschillen naar aanleiding van deze beheerovereenkomst zullen Partijen in onderling overleg trachten te beslechten.
- 8.6 Indien Partijen er niet in slagen een eventueel geschil naar aanleiding van de deze beheerovereenkomst in onderling overleg te beslechten, zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Rotterdam.

Aldus ondertekend in tweevoud op te

Gemeente Lansingerland

Stichting Parkmanagement
Bedrijvenpark Oudeland

de heer S.A.F. Fortuyn
Wethouder Openbare Ruimte

de heer (5.1)(2)(e)
(5.1)(2)(e)

de heer (5.1)(2)(e)

de heer (5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e)

de heer (5.1)(2)(e)
(5.1)(2)(e)

de heer (5.1)(2)(e)
(5.1)(2)(e)

CONCEPT