

Overeenkomst beheer en exploitatie MFA Het Schakelveld

ONDERGETEKENDEN

de **Gemeente Assen** gevestigd te **Assen, 9401 JW, Noordersingel 33** Correspondentieadres **Postbus 30018 9400 RA ASSEN**, hierna te noemen de '**Opdrachtgever**', rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **E. Kamphuis**, Manager II Vastgoed & Grondzaken, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 20 juni 2023;

EN

NAAM gevestigd te **PLAATS, POSTCODE, STAATNAAM + NUMMER**, hierna te noemen '**Opdrachtnemer**', ingeschreven in het handelsregister onder nummer **NUMMER** rechtsgeldig vertegenwoordigd door **DHR OF MEVROUW NAAM in ZIJN/ HAAR hoedanigheid als FUNCTIE**.

Hierna gezamenlijk te noemen; "**partijen**".

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- Opdrachtgever in eigendom heeft de onroerende zaak, plaatselijk bekend als **MFA Het Schakelveld**, gelegen aan de Witterhoofdweg 1-A, 9405 HX te Assen, hierna te noemen: de onroerende zaak
- Opdrachtgever het beheer en exploitatie van de voornoemde MFA op **DATUM 2026** heeft aanbesteed middels een Europees openbare aanbestedingsprocedure;
- Als gevolg van de offerte aanvraag heeft de Opdrachtnemer een inschrijving ingediend waarin staat beschreven tegen welke prijs Opdrachtnemer de uitvoering van het beheer en exploitatie van de voornoemde MFA uit gaat voeren;
- Bij de beoordeling van de diverse inschrijvingen dient de inschrijving van de Opdrachtnemer te worden beschouwd als de inschrijving met beste prijs-kwaliteitverhouding;
- De Opdrachtnemer zich voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst volledig op de hoogte heeft gesteld van de doelstelling die de Opdrachtgever beoogd heeft met het sluiten van deze overeenkomst;
- De Overeenkomst een dienstverlenings- en exploitatieovereenkomst betreft en partijen geen ander soort overeenkomst (zoals een huurovereenkomst) beogen te sluiten;
- Het voor een goed functioneren van de MFA essentieel is dat het beheer en de exploitatie door dezelfde partij worden uitgevoerd;
- Het beheer van de MFA vooropstaat en de exploitatie van de bijbehorende kantine daaraan ondersteunend en ondergeschikt is en enkel wordt opgedragen in het kader van het beheer;
- Opdrachtnemer de kantine voor eigen rekening en risico exploiteert;
- Partijen in de onderhavige overeenkomst de voorwaarden voortvloeiende uit de bovenstaande rechtsverhouding schriftelijk wensen vast te leggen;

KOMEN DAARTOE HET VOLGENDE OVEREEN

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst regelt het beheer van MFA Het Schakelveld en het gebruik van de bijbehorende kantine ten behoeve van exploitatie door Opdrachtnemer, conform de voorwaarden zoals vastgelegd in de aanbesteding met zaaknummer 13095-2025. Opdrachtnemer verplicht zich tot de dienstverlening zoals beschreven in de aanbestedingsdocumenten en de inschrijving van Opdrachtnemer.
2. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze overeenkomst enkel strekt tot het beheer van de MFA en exploitatie van de bijbehorende kantine. Deze overeenkomst creëert geen huurrechtsverhouding in de zin van Titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW).
3. Opdrachtnemer erkent dat deze overeenkomst niet kan worden beschouwd als een huurovereenkomst en dat hij geen aanspraak kan maken op huurbescherming, zoals bedoeld in artikel 7:230a BW of andere bepalingen die op reguliere huurovereenkomsten van toepassing zijn.
4. Opdrachtgever is gerechtigd deze overeenkomst te beëindigen conform de overeengekomen bepalingen in deze overeenkomst, zonder dat Opdrachtnemer aanspraak kan maken op de rechten en bescherming die gelden bij beëindiging van een huurovereenkomst.

Artikel 2 Opdracht

1. De Opdrachtnemer voert de beheertaken uit zoals omschreven in deze overeenkomst en het Programma van Eisen, opgenomen als Bijlage 4.
2. Het Programma van Eisen maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.
3. Indien bepalingen in deze overeenkomst en het Programma van Eisen strijdig zijn, geldt de volgorde van voorrang zoals opgenomen in artikel 16.
4. De Opdrachtnemer is gehouden de in het PvE opgenomen prestatie-eisen en kwaliteitsnormen na te leven.

Artikel 3 Verhuur van multifunctionele ruimtes

1. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de maatschappelijke en commerciële verhuur van de multifunctionele ruimtes in de MFA, met inachtneming van:
 - a) de tarievenlijst (wordt nader bekendgemaakt);
 - b) de doelgroepenprioriteit (maatschappelijke gebruikers voorrang);
 - c) de openingstijden
2. De Opdrachtnemer draagt zorg voor een evenwichtige programmering die aansluit bij de maatschappelijke functie van de MFA.
3. De inkomsten uit de verhuur van multifunctionele ruimten in de MFA komen toe aan de Opdrachtgever.
4. De Opdrachtnemer is gerechtigd **10% van de bruto verhuurinkomsten** te behouden als vergoeding voor de door hem verrichte exploitatie-activiteiten.
5. Onder *bruto verhuurinkomsten* wordt verstaan: alle door derden betaalde vergoedingen voor het gebruik van ruimten, exclusief btw, maar inclusief eventuele toeslagen of aanvullende servicekosten die direct samenhangen met de verhuur.
6. De Opdrachtnemer draagt de resterende 90% van de bruto verhuurinkomsten per kwartaal af aan de Opdrachtgever, onder overlegging van een gespecificeerd overzicht van reserveringen, tarieven en ontvangen bedragen.
7. De verrekening vindt plaats binnen 30 dagen na afloop van ieder kwartaal op de wijze zoals aangegeven in artikel 7.7.
8. De Opdrachtgever is gerechtigd de door de Opdrachtnemer aangeleverde overzichten te controleren en zo nodig inzage te verlangen in de onderliggende administratie.

Artikel 4 Gebruiksrecht kantine

1. De Opdrachtgever verleent aan de Opdrachtnemer het gebruiksrecht van de in Bijlage 1 geel gearceerde ruimten. Te weten de keuken, het magazijn en de bar ter grootte van circa 55 m².
2. Het gebruiksrecht wordt verleend voor de duur van deze overeenkomst en uitsluitend voor de uitvoering van de exploitatieactiviteiten.
3. Voor het gebruik van de ruimten als vermeld in lid 1 is Opdrachtnemer een gebruiksvergoeding aan Opdrachtgever verschuldigd zoals vermeld in artikel 7.
4. Opdrachtnemer is gerechtigd de bedoelde ruimten te gebruiken voor het verstrekken van eten en drinken aan bezoekers van de accommodatie tijdens de reguliere openingstijden. Het gebruik van deze ruimten dient te passen binnen de overeengekomen doelstellingen van deze overeenkomst en mag uitsluitend ten behoeve van de gebruikers van de accommodatie plaatsvinden.

5. Vanuit de ruimten als bedoeld in lid 1 vindt alleen verkoop plaats voor gebruik ter plaatse en alleen aan huurders/gebruikers van de accommodatie.
6. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van de ruimten als bedoeld in lid 1.

Artikel 5 Algemene voorwaarden

1. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE INKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE ASSEN', (AIVW 2025). Opdrachtnemer heeft een exemplaar van de algemene voorwaarden ontvangen.
2. De algemene voorwaarden waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst en/of in de aanbestedingsdocumenten uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het beheer niet mogelijk is.

Artikel 6 Duur van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst gaat in op **1 september 2026** en heeft een initiële looptijd van twee jaar, aldus tot en met **31 augustus 2028**.
2. Opdrachtgever heeft de eenzijdige optie om de overeenkomst na afloop van de initiële looptijd viermaal (4) met twee (2) jaar te verlengen, onder dezelfde voorwaarden en condities als in deze overeenkomst. Indien Opdrachtgever gebruik wil maken van deze verlengingsoptie, dient hij Opdrachtnemer hiervan vóór de einddatum van de initiële looptijd schriftelijk in kennis te stellen.
3. Na afloop van de initiële looptijd of verlengingsperiode, eindigt de overeenkomst van rechtswege zonder dat enige opzegging vereist is door Opdrachtgever of Opdrachtnemer. Verdere verlenging of stilzwijgende verlenging is uitgesloten.
4. Na het verstrijken van de initiële looptijd en eventuele verlengingsperiode, kan Opdrachtnemer geen aanspraak maken op verdere voortzetting van de dienstverlening of enige vorm van compensatie in verband met het einde van de overeenkomst.
5. Bij beëindiging van deze overeenkomst, ongeacht de reden, zal de Opdrachtnemer:
 - Medewerking verlenen aan de informatieoverdracht aan de nieuwe contractpartij;
 - Rapporteren welke activiteiten/werkzaamheden wel zijn opgestart, maar nog niet zijn afgehandeld;
 - Een overzichtslijst verstrekken van alle lopende (garantie)verplichtingen.

Artikel 7 Vergoedingen

1. De Opdrachtgever betaalt aan de Opdrachtnemer een beheervergoeding van € [...], exclusief BTW per jaar voor de uitvoering van de beheertaken.
2. Opdrachtnemer is voor het gebruik van de kantine een vergoeding aan Opdrachtgever verschuldigd en wel als volgt:
Gebruiksvergoeding: 10% (tien procent) van de bruto-omzet exclusief btw per jaar. Partijen komen overeen dat Opdrachtgever **wel** omzetbelasting over de gebruiksvergoeding in rekening brengt.
Voorschot energiekosten: **€ 101,25** exclusief BTW.
3. Bepaling van de bruto-omzet zal geschieden op basis van een door de Opdrachtnemer aan Opdrachtgever verstrekte jaarverslag inclusief jaarcijfers, welke uiterlijk twee maanden na afloop van het boekjaar, volgend op het jaar waar berekening betrekking op heeft, in het bezit van de Opdrachtgever dient te zijn. De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om, indien de Opdrachtgever daar aanleiding toe ziet, voor rekening van de Opdrachtgever, een al dan niet aanvullende accountantscontrole te laten verrichten. De Opdrachtnemer verleent in dit geval zijn/haar volledige medewerking aan dit onderzoek door het beschikbaar stellen van gegevens en anderszins.
4. De beheervergoeding als bedoeld in artikel 7.1 zal jaarlijks per 1 september, voor het eerst per 1 september 2027 worden verhoogd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde vergoeding wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde vergoeding is gelijk aan de geldende vergoeding op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin vergoeding wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de vergoeding wordt aangepast.
5. De vergoeding wordt niet gewijzigd indien een indexering leidt tot een lagere vergoeding dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende vergoeding ongewijzigd, totdat bij een

volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de vergoeding wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste aanpassing van de vergoeding heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die wijziging van de vergoeding de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

6. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
7. Opdrachtnemer zal maandelijks, bij de Opdrachtgever de kosten van het voor haar uit te voeren beheer in rekening brengen ten bedrage van **€ BEDRAG** met de daarover verschuldigde BTW. De factuur dient verstuurd te worden naar en onder vermelding van **beheer en exploitatie MFA Het Schakelveld**:

Gemeente Assen
t.a.v. afdeling crediteuren
Postbus 30018
9400 RA Assen

Alle kosten, verband houdende met het beheer dient de Opdrachtnemer te voldoen uit de door de Opdrachtgever voldane gelden, vermeerderd met de opbrengsten uit de exploitatie van de bijbehorende kantine.

Artikel 8 Kosten van levering van zaken en diensten

Door of vanwege Opdrachtgever wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

- Gas- en elektraverbruik, inclusief vastrecht, individueel en aandeel algemene ruimten;
- Waterverbruik, inclusief vastrecht, individueel en aandeel algemene ruimten;

Voor deze voorzieningen zijn geen individuele meters aanwezig. De kosten voor deze nutsvoorzieningen worden door Opdrachtgever verdeeld over gebruikers op basis van het aantal vierkante meters van het in gebruik zijnde ten opzichte van het totale vloeroppervlak waarop de betreffende kosten betrekking hebben. Over de vergoeding van deze nutsvoorzieningen wordt btw in rekening gebracht.

De kosten van levering, transport de meting en het verbruik van deze leveringen zullen door de Opdrachtgever op basis van voorschotbedragen, per maand, aan Opdrachtnemer in rekening worden gebracht. Vervolgens zal aan het eind van elk jaar en binnen 12 maanden na afloop van dat jaar, op basis van het totale verbruik, een afrekening- worden gemaakt, waarmee de voorschotbedragen verrekend zullen worden. Over de levering van nutsvoorzieningen is BTW verschuldigd.

Artikel 9 Kwartaalrapportages

1. De Opdrachtnemer verstrekt per kwartaal een digitaal schriftelijke rapportage aan de Opdrachtgever betreffende de exploitatie van de MFA. De rapportage wordt uiterlijk binnen 30 dagen na afloop van het betreffende kwartaal aangeleverd.
2. De kwartaalrapportage bevat ten minste:
 - a) gebruiksgegevens, waaronder bezettingscijfers en een overzicht van huurders/gebruikers;
 - b) een overzicht van uitgevoerd beheer en onderhoud, inclusief meldingen en afhandeling van storingen en klachten;
 - c) relevante risico's, status BHV organisatie, bijzonderheden en prognoses voor de resterende contractperiode
 - d) status SROI-opgave;
 - e) KPI's
 - f) Inventaris
3. De kwartaalrapportage wordt besproken in het reguliere overleg tussen partijen. Afspraken die voortvloeien uit de bespreking van de kwartaalrapportage worden door de Opdrachtnemer schriftelijk vastgelegd en binnen twee werkdagen ter bevestiging aan Opdrachtgever verstrekt. De Opdrachtgever controleert deze vastlegging en meldt eventuele onjuistheden binnen zeven werkdagen na ontvangst. Bij uitblijven van reactie geldt de vastlegging als akkoord bevonden.

Artikel 10 Inventaris en Eigendom

Alle inventaris, inclusief apparatuur zoals elektronische apparaten, keukenapparatuur, en technische installaties, met uitzondering van de losse inventaris van de onderneming is en blijft eigendom van de Opdrachtgever.

De Opdrachtnemer krijgt uitsluitend de verantwoordelijkheid om deze inventaris, inclusief alle apparatuur, te beheren en te onderhouden, een en ander conform het bepaalde in het Programma van Eisen.

Artikel 11 Veiligheid en alarmering

1. Conform PvE draagt de Opdrachtnemer zorg voor de BHV-organisatie met inachtneming van het bepaalde in de gebruiksvergunning en de actuele wet- en regelgeving.
2. Opdrachtnemer zorgt voor naleving van het calamiteitenplan, een en ander conform het Programma van Eisen.
3. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de coördinatie van de calamiteitenprocedures en wijst hiervoor één of meerdere personen aan, die in het bezit dienen te zijn van een geldig (Ploegleider,-) BHV-, en AED-certificaat.
4. Opdrachtgever bepaalt de procedure voor de alarmopvolging.
5. Alle kosten voortvloeiend uit onjuist gebruik van de alarminstallatie komen voor rekening van de Opdrachtnemer.

Artikel 12 Aansprakelijkheid en verzekering

1. Partijen stellen elkaar onverwijld op de hoogte in geval van schade en/of ingeval van een aansprakelijkstelling door een derde, voor zover betrekking hebbend op het bepaalde in de deze overeenkomst. Opdrachtnemer is verplicht in geval van diefstal, brand, vandalisme, inbraak en aanrijdingsschade, in overleg met Opdrachtgever, aangifte te doen bij de plaatselijke politie en het door de politie opgestelde proces-verbaal aan Opdrachtgever te doen toekomen. De extra werkzaamheden die hieruit voortvloeien voor Opdrachtnemer, kunnen door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever worden doorbelast.
2. Opdrachtnemer verplicht zich om een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten met een verzekerde som van minimaal € 1.500.000,- per gebeurtenis en een maximum van € 3.000.000,- per verzekeringsjaar.
3. Opdrachtnemer dient zelf een inboedelverzekering af te sluiten voor die zaken die zijn eigendom zijn.
4. Opdrachtnemer legt op verzoek van de Opdrachtgever een gewaarmerkt afschrift over van de polis en het bewijs van premiebetaling van deze verzekeringen.

Artikel 13 SROI

Conform het aanbestedingsdocument dient de Opdrachtnemer minimaal 5% van de vergoeding als vermeld in artikel 8.1 van deze overeenkomst exclusief BTW aan te wenden voor Social Return On investment.

Artikel 14 Belastingen, lasten, heffingen

1. Voor rekening van de Opdrachtnemer komen, ook als de Opdrachtgever daarvoor wordt aangeslagen:
 - a) de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van de kantine en aanverwante ruimtes;
 - b) milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewater en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
 - c) baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover Opdrachtnemer is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - d) rioolrecht;
2. Indien de voor rekening van de Opdrachtnemer komende lasten, rechten of belastingen bij Opdrachtgever worden geïnd, moeten deze door Opdrachtnemer op eerste verzoek van Opdrachtgever aan laatstgenoemde worden voldaan.

Artikel 15 Beheerder

1. Totdat Opdrachtgever anders meedeelt, treedt als beheerder op de heer **R. Bel** facilitair manager, telefoon 14 0592 of r.bel@assen.nl

2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Opdrachtnemer zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze beheerovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de opzegging, met de beheerder te verstaan.

Artikel 16 Wijzigingen en aanvullingen

Wijzigingen en aanvullingen op bepalingen in deze overeenkomst en/of de algemene voorwaarden gelden slechts indien zij schriftelijk zijn overeengekomen en gelden slechts voor de betreffende overeenkomst.

Artikel 17 Rangregeling bescheiden

Indien en voor zover er sprake is van tegenstrijdigheid of onverenigbaarheid tussen bepalingen in de diverse bescheiden, welke tussen partijen gelden in het kader van deze beheerovereenkomst geldt de navolgende rangregeling, waarbij een stuk met een hoger nummer bij voorrang geldt boven een stuk met een lager nummer:

1. Deze overeenkomst
2. Nota van Inlichtingen
3. Programma van Eisen
4. Algemene Inkoopvoorwaarden
5. Inschrijving opdrachtnemer

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend:

plaats:

datum:

plaats:

datum:

.....
E. Kamphuis
Namens Opdrachtgever

.....
NAAM
(namens)Opdrachtnemer

Bijlage(n):

1. Tekening 1^{ste} verdieping
2. Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
3. Algemene inkoopvoorwaarden Gemeente Assen 2025
4. Programma van Eisen