

EXPLOITATIEOVEREENKOMST RECREATIEPARK STEINERBOS, 2019 t/m 2030

DE ONDERGETEKENDEN:

- I.** de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE STEIN**, zetelende te Stein aan de Stadhouderslaan 200 te 6171 KP Stein, te dezen op grond van art. 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.F.H. Leurs-Mordang, burgemeester, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [D A T U M] hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en:

- II.** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **STEINERBOS B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Stein aan de Dieterenstraat 17, 6417 JK te Stein, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder/directeur de heer H.P. Hillen, hierna te noemen: "**Steinerbos BV**";

partijen sub I. en II. hierna mede gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- a) De Gemeente is eigenaar van het recreatiepark Steinerbos, zijnde een belangrijke recreatieve voorziening voor inwoners van de gemeente Stein en omgeving. In het recreatiepark zijn onder meer gevestigd een zwembad (binnen- en buitenbad), een speeltuin, een kinderboerderij en diverse horecagelegenheden.
- b) De Gemeente heeft in het jaar 2012 besloten tot het "op afstand" zetten van beheer en exploitatie van het recreatiepark en te dien einde is in januari 2013 Steinerbos BV opgericht, waarvan de Gemeente enig aandeelhouder is.

- c) De Gemeente en Steinerbos BV hebben in januari 2013 met betrekking tot het recreatiepark een huurovereenkomst gesloten welke inmiddels eveneens betrekking heeft op een nadien gerealiseerd nieuwe binnenzwembad; de huurovereenkomst heeft een looptijd tot en met 31 december 2033.
- * Kanttekening: aan huurovereenkomst recreatiepark wordt Addendum gevoegd.
- d) De Gemeente en Steinerbos BV hebben in januari 2013 een exploitatieovereenkomst voor een periode van zes jaren gesloten, welke voorziet in de verplichting tot beheer en exploitatie door Steinerbos BV, welke overeenkomst met ingang van 1 januari 2019 expireert.
- e) Vooruitlopend op het sluiten van een nieuwe exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente aan Steinerbos BV voor wat betreft het jaar 2019 een bijdrage toegekend.
- f) Gelet op het maatschappelijk belang van het recreatiepark Steinerbos voor met name de inwoners van Stein en vanuit financieel oogpunt, is de gemeente Stein bereid om aan Steinerbos BV een jaarlijkse exploitatiebijdrage te verlenen. Steinerbos BV heeft in november 2017 haar bedrijfsplan "*Toekomstvisie Steinerbos BV 2018-2023*" aan het gemeentebestuur gepresenteerd, waarin Steinerbos BV haar plannen voor de korte termijn presenteert.
- g) Partijen beogen nadrukkelijk een nieuwe exclusieve en structurele samenwerking voor de duur van twaalf jaar met elkaar aan te gaan in de vorm van een vernieuwde exploitatieovereenkomst.
- h) Steinerbos BV is in staat en bereid om het recreatiepark Steinerbos, onder de condities zoals opgenomen in deze overeenkomst, geheel voor eigen rekening en risico te beheren en exploiteren.
- i) Partijen hebben ter zake de wederzijdse rechten en plichten afspraken gemaakt en wensen deze afspraken in deze overeenkomst vast te leggen.

KOMEN HET NAVOLGENDE OVEREEN:

Doelstelling Partijen en looptijd overeenkomst

1. Steinerbos B.V. zal gedurende de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2030 (twaalf jaar) beheer en exploitatie van het recreatiepark Steinerbos voor haar rekening nemen. Steinerbos BV verplicht zich tot het exploiteren van het recreatiepark Steinerbos, inclusief zwembaden en horecagelegenheden, de aanwezige installaties en voorzieningen, zulks in de ruimste zin des woords. Daarnaast verplicht Steinerbos BV zich tot het in algemene zin scheppen van voorwaarden voor maatschappelijke en culturele ontplooiing en voor vrijetijdsbesteding. De focus ligt daarbij primair op de lokale bevolking.
2. In het verlengde van het vorenstaande zullen partijen bezien of en in hoeverre samenwerking mogelijk is waar het gaat om sociaal-maatschappelijke doelstellingen en participatie in de vorm van bijvoorbeeld leerwerktrajecten (schoonmaak, dierenverzorging, onderhoud) en dagbesteding.

Aandelen

3. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst geldt als uitgangspunt dat de aandelen van Steinerbos BV volledig in eigendom zijn en blijven van uitsluitend de Gemeente.
4. Het is Steinerbos BV toegestaan financiële verplichtingen aan te gaan ten opzichte van banken en/of andere financiële instellingen.

Gemeentelijke bijdragen

5. De Gemeente (als enig aandeelhouder) verleent aan Steinerbos BV een eenmalige kapitaalinjectie van € 400.000,- (vierhonderdduizend euro) te vermeerderen met BTW voor zover dat binnen de op enig moment geldende wet- en regelgeving past.
6. Dit bedrag wordt aan Steinerbos BV ter beschikking gesteld per [DATUM] en dient te worden aangewend voor het opbouwen van een reserve voor een bedrag van €250.000

alsmede het wegwerken van achterstallig onderhoud voor een bedrag van € 150.000.

- 7.** De Gemeente betaalt aan Steinerbos BV jaarlijks een exploitatiebijdrage ten behoeve van beheer en exploitatie van Steinerbos (met uitzondering van de brasserie Steinerbos) te vermeerderen met BTW voor zover dat binnen de op enig moment geldende wet- en regelgeving past. De hoogte van de exploitatiebijdrage bedraagt € 376.000,-. Deze bijdrage wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd met ingang van 2020.
- 8.** Steinerbos BV zal, enerzijds uit de onder 5 genoemde kapitaalinjectie en anderzijds uit positieve exploitatieresultaten (resultaat na belastingen) reserves kunnen opbouwen voor het opvangen van eventuele toekomstige risico's en/of negatieve exploitatieresultaten.
- 9.** Bedoelde bijdragen zijn op geen enkele wijze vatbaar voor cessie en/of verpanding aan derden.
- 10.** De hierboven bedoelde gemeentelijke financiële bijdrageplicht bestaat gedurende de looptijd van deze overeenkomst, derhalve tot en met 31 december 2030.
- 11.** De exploitatiebijdrage zal jaarlijks als volgt beschikbaar gesteld worden
 - In de eerste week van januari wordt 80% van het onder 6 bedoelde bedrag betaalbaar gesteld.
 - Het resterend bedrag aan exploitatiebijdrage zal in de maand oktober door de AVA vastgesteld worden aan de hand van de winstverwachting, opgenomen in een door Steinerbos BV opgestelde rapportage over de eerste 9 maanden van het boekjaar. Indien uit de rapportage blijkt dat de exploitatiebijdrage lager moet zijn dan de reeds beschikbaar gestelde 80% zal de AVA het door Steinerbos BV terug te betalen bedrag vaststellen.
- 12.** Negatieve exploitatieresultaten dienen door Steinerbos BV te worden opgevangen en komen niet voor rekening van de Gemeente Stein.

- 13.**Steinerbos BV verricht alle noodzakelijke inspanningen om te komen tot een rendabele exploitatie.
- 14.** Steinerbos BV is zich ervan bewust dat op hem als aanbestedende dienst, de Aanbestedingswetgeving en de Gids Proportionaliteit van toepassing zijn. Steinerbos BV is vrij om zelf (nader) aanbestedingsbeleid te formuleren.
- 15.** De Gemeente kan, met inachtneming van de op enig moment geldende wet- en regelgeving, ervoor kiezen om de exploitatiebijdrage te verstrekken ten titel van subsidie.
- 16.** De Gemeente is bevoegd om de exploitatiebijdrage niet te betalen dan wel te korten en enkel gedeeltelijk te betalen in het geval dat een tekort (mede) is ontstaan als gevolg van onzorgvuldig bestuur.
- 17.**Van onzorgvuldig bestuur is in ieder geval, maar niet noodzakelijkerwijs uitsluitend, sprake als:
- (I) het tekort (mede) wordt veroorzaakt door toekenning van niet-marktconforme arbeidsvoorwaarden (bijvoorbeeld gratificaties, bonussen, etc.) aan de medewerkers van Steinerbos;
 - (II) het tekort (mede) wordt veroorzaakt door het doen van kennelijk onredelijke uitgaven of investeringen (bijvoorbeeld: het aanschaffen van een attractie tegen een niet marktconforme, te hoge prijs).
- 18.**De Gemeente is bevoegd om de exploitatiebijdrage niet te betalen dan wel te korten en enkel gedeeltelijk te betalen in het geval dat jegens Steinerbos BV surséance van betaling is verleend of een aanvraag daartoe is ingediend bij de rechtbank, dan wel dat Steinerbos BV verkeert in staat van faillissement of een faillissementsverzoek heeft ingediend. Steinerbos BV zal de Gemeente vooraf informeren over een dreigende financiële deconfiture.
- 19.** Niet-nakoming van deze overeenkomst door Steinerbos BV levert de bevoegdheid op

voor de Gemeente om, zonder nadere motivering, deze overeenkomst te ontbinden dan wel de verplichtingen van de Gemeente op te schorten, onverminderd het recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. De relevante artikelen van het Burgerlijk Wetboek zijn hierop van toepassing

- 20.**Ingeval van ontbinding zal Steinerbos BV gehouden zijn om alle reeds betaalde bijdragen aan de Gemeente terug te betalen, tot maximaal 2 jaar voorafgaand aan het lopende boekjaar

Verhouding toepasselijke wet- en regelgeving

- 21.**Partijen gaan ervan uit dat de inhoud van deze overeenkomst juridisch en fiscaal toelaatbaar is en niet in strijd met de thans geldende wet- en regelgeving (onder meer op het gebied van staatssteun, aanbesteding, mededinging, subsidie). Zo op enig moment echter mocht blijken dat zulks niet het geval is, zullen partijen in overleg met elkaar treden omtrent een oplossing die zoveel mogelijk recht doet aan de inhoud van deze overeenkomst en de daaraan, mede blijkens de considerans, ten grondslag liggende uitgangspunten.

Publiekrechtelijke bevoegdheden gemeente

- 22.**Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de (bestuursorganen van de) Gemeente en de bij de uitoefening daarvan in acht te nemen zorgvuldigheid, welke met zich mee kan brengen dat rekening wordt gehouden met belangen van derden, onverlet.
- 23.**In deze overeenkomst kan geen toezegging worden gezien ter zake de wijze waarop aan de uitoefening van publiekrechtelijke taken en bevoegdheden invulling zal worden gegeven.
- 24.**Ingeval dat de zorgvuldige uitoefening van de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de (bestuursorganen van de) Gemeente in de weg mocht staan aan de onverkorte en volledige uitvoering/nakoming van deze overeenkomst, dan levert niet-nakoming van gemeentewege geen (toerekenbare) tekortkoming in de nakoming van deze

overeenkomst door de Gemeente op, en leidt dat niet tot een verplichting voor de Gemeente tot schadevergoeding of compensatie onder welke titel dan ook.

Beëindiging exploitatie – ontbinding

- 25.**Ingeval van - een voornemen tot - ontbinding van Steinerbos BV treden Steinerbos BV en de Gemeente met elkaar in overleg aangaande de alsdan optredende kosten.
- 26.**In een dergelijke situatie onthoudt Steinerbos BV zich van het aangaan van nieuwe verplichtingen, tenzij deze worden aangegaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- 27.**Bestaande verplichtingen met een duur welke de datum van de beëindiging van de exploitatie overschrijden, worden door Steinerbos BV zo spoedig mogelijk beëindigd. Hieronder zijn in ieder geval mede begrepen: huurcontracten, leasecontracten, onderhoudscontracten, energieleveringscontracten, arbeidscontracten enzovoorts, tenzij en voor zover deze overeenkomsten door een opvolgende exploitant of in het kader van de overgang van een onderneming ingevolge artikel 7:662 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (moeten) worden overgenomen.
- 28.**De ontbinding en vereffening geschieden overeenkomstig de statuten van Steinerbos BV en de vereffenaar pleegt regelmatig overleg met de Gemeente. De gemeente is en blijft rechthebbende tot de handelsnaam en auteursrechten (uit welke hoofde dan ook) van Steinerbos.

Algemene bepalingen

- 29.**In het geval dat één of meer onderdelen van deze overeenkomst nietig mochten zijn dan wel anderszins, al dan niet door rechterlijke tussenkomst, buiten toepassing zouden moeten blijven, dan blijft de overeenkomst voor het overige in stand. Partijen zullen dan met elkaar in overleg treden omtrent een oplossing die zoveel mogelijk recht doet aan de uitgangspunten van deze overeenkomst, zoals deze mede uit de considerans blijken.

30. Deze overeenkomst wordt met periodes van telkens vijf jaar verlengd, tenzij een der partijen met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 2 jaar de overeenkomst opzegt.

31. Met ondertekening van deze overeenkomst vervalt het collegebesluit van 8 mei 2018, verzonden 9 mei 2018, waarin een exploitatiebijdrage werd toegekend aan Steinerbos BV met dien verstande dat dit bedrag per 1 januari 2019 betaalbaar wordt gesteld.

32. Aan de inhoud van deze overeenkomst kunnen op geen enkele wijze aanspraken of rechten worden ontleend met betrekking tot de periode na expiratie van de looptijd.

33. Op deze overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing. Uitsluitend de Rechtbank Limburg (locatie Maastricht) is bevoegd om van geschillen uit hoofde van deze overeenkomst kennis te nemen.

Alvorens over te gaan tot het treffen van rechtsmaatregelen, plegen partijen eerst nader overleg waarbij de geschilpunten worden geïnventariseerd en gepoogd wordt een oplossing in der minne te creëren.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Stein op [DATUM]

.....

Gemeente Stein

Burgemeester M.J.F. Leurs-Mordang

.....

Directeur Steinerbos BV

De heer H.P. Hillen