

Samenwerkingsovereenkomst gemeente Haarlem – Stichting Duinwijck

Afspraken gemeente en Duinwijck inzake huur en exploitatie van de Duinwijckhal

Overwegingen

- De gemeente en Duinwijck wensen een huurovereenkomst aan te gaan inzake de verhuur van de te bouwen badmintonhal voor een periode van minimaal veertig jaar; Een concept-huurovereenkomst is opgesteld;
- De gemeente en Duinwijck zijn in een impasse geraakt over het afronden van de huurovereenkomst voor de nieuw te bouwen Duinwijckhal ten behoeve van de badmintonsport;
- Op 9 en 20 oktober 2014 is ambtelijk overlegd met het bestuur van de stichting Duinwijck om te bekijken of het mogelijk is de impasse te doorbreken;
- Het gevolg van de overleggen is dat ambtelijk van de zijde van de gemeente en bestuurlijk van de zijde van de Stichting overeenstemming is bereikt over de knelpunten van de concept-huurovereenkomst d.d. 10 december 2014 versie 12.;
- De gemaakte afspraken zijn hieronder schriftelijk vastgelegd;
- Afgesproken is dat onderstaande afspraken goedkeuring dienen te krijgen van zowel het college van Haarlem als de Stichting Badmintonhall Duinwijck, de vereniging Duinwijck en de leden van Duinwijck;
- De onderstaande afspraken zijn verwerkt in de concept-huurovereenkomst;

Afgesproken is het volgende ten aanzien van:

Huursom

Duinwijck stemt in met een huursituatie die overeenkomt met de gebruikelijke manier waarop de gemeente haar sportvoorzieningen in exploitatie geeft. Dit leidt er toe dat Duinwijck, ter voldoening van de kostprijsdekkende huur (€ 337.456 in de concept-huurovereenkomst d.d. 10 december 2014, versie 12), waartegenover de gemeente subsidie verstrekt en de vooruitbetaalde huur verrekent) ook jaarlijks nog een extra (gesaldeerde) netto bijdrage zal betalen van € 8.500 in jaar 1 en € 17.000 vanaf jaar 2. Dit wordt door de vereniging opgebracht uit contributieverhoging en ledenaanwas. Vanaf jaar 3 loopt de (gesaldeerde) netto bijdrage op tot € 27.000,00 in jaar 11. Hierbij gaan partijen uit van een groei in ledental van 150 waartoe in beginsel Duinwijck zich zal inspannen. Uiteraard is de gemeente bereid om daar waar mogelijk, medewerking te verlenen. Van de netto extra bijdrage is een deel vast en een deel variabel. Vast is de in twee jaren door te voeren éénmalige extra contributieverhoging van € 30 per lid, uitgaande van 500 leden levert dit € 15.000 op. Variabele deel a. € 12.000 is afhankelijk van de groei van het ledenaantal met 150 voor de komende 11 jaren. De (gesaldeerde) netto bijdrage leidt tot verlaging van het huursubsidie en heeft geen effect op de huurprijs. Indien deze groei zich niet of in mindere mate voordoet krijgt Duinwijck naar rato uitstel van het hogere variabele deel van de eigen bijdrage. Indexering van de huursom wordt gevolgd door een indexering van de subsidie. In het geval de gemeenteraad besluit dat de kostendekking van de binnensportverenigingen over de gehele linie stijgt, deelt Duinwijck in dit nadeel.

Tussentijdse beëindiging huurovereenkomst door Duinwijck bij subsidieverlaging

Indien de gemeente besluit de subsidierelatie tussen partijen te wijzigen dan heeft Duinwijck de mogelijkheid de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. Onder wijzigingen moet in dit verband worden verstaan elke wijziging die resulteert in een netto hogere huur dan is afgesproken in de huurovereenkomst, de samenwerkingsovereenkomst en bijlagen. Duinwijck zal uiterste terughoudendheid betrachten om gebruik te maken van dit recht van tussentijds opzeggen. De opzegtermijn bedraagt twee jaar en deze is gelijk aan de redelijke termijn die de gemeente zal

hanteren voor het aanpassen/beëindigen van de (langdurige) subsidierelatie met Duinwijck, inzake de huur van de nieuw te bouwen badmintonhal.

Verrekening met vooruitbetaalde huursom bij tussentijdse opzegging door Duinwijck

In het geval Duinwijck de huurovereenkomst opzegt als gevolg van een raadsbesluit tot subsidieverlaging dan is de gemeente gehouden het resterende gedeelte van de vooruitbetaalde huur, zoals omschreven in de concept-huurovereenkomst, terug te betalen aan Duinwijck. De gemeente heeft geen recht op verrekening met betrekking tot door haar gestelde tegenvorderingen, behoudens:

- achterstallige opeisbare huur met betrekking tot het gehuurde;
- toerekenbare schade aan/in de sporthal aan Duinwijck en
- kosten ten gevolge van achterstallig onderhoud door Duinwijck in relatie tot de gemaakte huurderonderhoud afspraken.

De huurderonderhoudsafspraken zijn vastgelegd in de zgn. Demarcatielijst. Achterstallig onderhoud bij opzegging is weergegeven in de laatste voor de opzegging opgestelde lijst. Deze lijst wordt jaarlijks door huurder en verhuurder ingevolge de huurovereenkomst opgesteld. Deze toegestane verrekening laat onverlet dat partijen hun rechten en plichten in een gerechtelijke procedure kunnen vorderen.

Ten aanzien van de vooruitbetaalde huur spreken de gemeente en Duinwijck af bij beëindiging van de huurovereenkomst dat de gemeente de vooruitbetaalde huur voor toekomstige jaren (zijnde het aantal nog te doorlopen jaren van de oorspronkelijke overeenkomst vermenigvuldigd met 1/40^{de} deel van de totale door Duinwijck geleverde eigen bijdrage waaruit de vooruitbetaalde huur wordt gedekt) zal terugbetalen. Over deze terug te betalen vooruitbetaalde huur wordt geen rente berekend.

BTW nadeel

Het BTW nadeel dat ontstaat als het Sportbesluit wordt ingetrokken is voor wat betreft de eigen exploitatie van de hal voor rekening van Duinwijck zelf. Het risico dat ontstaat voor de gemeente omdat de BTW op de investering niet verrekenbaar is wordt onderdeel van besluitvorming in de gemeenteraad. Het college zal voorstellen dat dit bedrag niet zonder meer aan Duinwijck kan worden doorberekend (en dat dan dus de subsidie verhoogd zal moeten worden met eenzelfde bedrag). Als de gemeenteraad besluit dat de kostendekking van binnensportvoorzieningen over de hele linie omhoog moet, deelt Duinwijck in dit nadeel.

Huurovereenkomst

De bovenstaande afspraken die tot de afspraken in de huurovereenkomst behoren, zijn verwerkt in de concept-huurovereenkomst van 10 december 2014, versie 12. Met het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst wordt ook overeenstemming over de concept-huurovereenkomst vastgelegd.

Collegebrief

De afspraken die niet in de huurovereenkomst thuis horen, zullen in een brief aan Stichting Duinwijck worden bevestigd.