

LOYENS & LOEFF


HUUR- EN
EXPLOITATIEOVERENKOMST
OMNISPORTCENTRUM APeldoorn

tussen

1. De Gemeente Apeldoorn

en

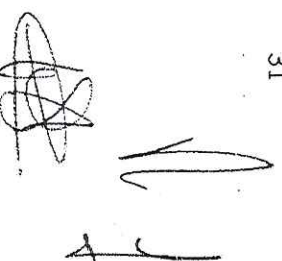
2. Exploitiemaatschappij Omnisportcentrum B.V.



INHOUDSOPGAVE

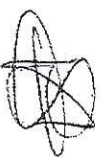
Pagina

Artikel 1	-	Definities	7
Artikel 2	-	Doel van de overeenkomst	11
Artikel 3	-	Duur, verlenging, opzegging van de huur en exploitatie	11
Artikel 4	-	Verhuur, bestemming	13
Artikel 5	-	Huurprijs	14
Artikel 6	-	Gebruik Gehuurde	18
Artikel 7	-	Gehuurde; inrichting; onderhoud	20
Artikel 8	-	Exploitatie; gebruikers, programma, tarieven	23
Artikel 9	-	Milieu; bodem; afval	25
Artikel 10	-	Verbodsbepalingen en voorschriften van openbare orde	25
Artikel 11	-	Schade en aansprakelijkheid	26
Artikel 12	-	Zekerheden	27
Artikel 13	-	Belastingen, lasten, heffingen, premies e.d.	27
Artikel 14	-	Exploitatiebijdrage en Stichting Exploitatiegarantiefonds OSCA	27
Artikel 15	-	Verantwoording	29
Artikel 16	-	Verbod overdracht rechten en verplichtingen en change of control	30
Artikel 17	-	Gewijzigde omstandigheden	30
Artikel 18	-	Beeïndigging overeenkomst	30
Artikel 19	-	Geschillenregeling	31



Artikel 20 - Mededelingen
Artikel 21 - Bijlagen

31
31

11


“Plangebied De Voorwaarts”:

het gebied aangegeven op **Bijlage 1**;

“Raamovereenkomst”:

de tussen de Gemeente en Ligi B.V. op 8 juli 2004 gesloten overeenkomst waarin de afspraken terzake de voorgenomen herbestemming van de Ontwikkelingsvlek zijn vastgelegd;

“Stichting Exploitatie Garantie-fonds OSCA”:

de door de Gemeente uiterlijk per datum oplevering en ingebruikneming als bedoeld in de Detailplanning opgerichte stichting als bedoeld in artikel 9 van de Raamovereenkomst;

“Subsidievoorwaarden”:

de door de Gemeente vast te stellen subsidievoorwaarden ten behoeve van de exploitatie van het OSCA, welke voorwaarden niet in strijd zullen zijn met het bepaalde in deze overeenkomst en niet meer of zwaardere voorwaarden zullen bevatten dan opgenomen in deze overeenkomst;

“Topsportevenementen”:

sportevenementen met een (inter)nationaal deelnemersveld en bovenregionale (media)belangstelling, anders dan de reguliere trainings- en wedstrijdactiviteiten georganiseerd door of voor de reguliere gebruikers van het OSCA;

“UAV 1989”:

de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van Werken 1989;

“Uitvoeringsovereenkomsten”:

de Uitvoeringsovereenkomsten als gedefinieerd in de Raamovereenkomst;

“Vergunningen”:

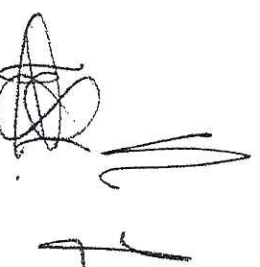
de door Exploitatiemaatschappij te verkrijgen noodzakelijke vergunningen ten behoeve van de exploitatie van het OSCA waaronder een gebruiks-en/of exploitatievergunning en een drank- en horeca-wetvergunning;

“Wieler- en Atletiekhal”:

de van het OSCA deelitmakende wieler- en atletiekhal;

“Winkelruimte”:

de winkelruimte als bedoeld in de Ontwikkelingsovereenkomst;



“Woningen”: de woningen als bedoeld in de Ontwikkelingsovereenkomst.

“Zeggenschap”: de zeggenschap over een onderneming als bedoeld in de SER Fusiegedragsregels.

Artikel 2 – Doel van de overeenkomst

2.1 Het doel van de onderhavige overeenkomst is het rendabel exploiteren van het OSCA, het Parkeerterrein OSCA en de Fietsenstalling (hierna ook: “het Gehuurde”) door en voor rekening en risico van Exploitatiemaatschappij. Hiertoe verhuurt de Gemeente het Gehuurde aan Exploitatiemaatschappij, gelijk Exploitatiemaatschappij het Gehuurde van de Gemeente huurt, onder de voorwaarden neergelegd in deze overeenkomst.

2.2 De exploitatie van het Gehuurde door Exploitatiemaatschappij dient plaats te vinden op non-discriminatoire wijze en marktconforme condities ten behoeve van verschillende doelgroepen en gebruikers primair voor de functie sport en in het kader van een rendabele exploitatie voor commerciële evenementen, een en ander conform het bepaalde in artikel 8.

Artikel 3 – Duur, verlenging, opzegging van de huur en exploitatie

3.1 De in deze overeenkomst bedoelde huur en exploitatie zal plaatsvinden voor de duur van 10 jaar, ingaande op de datum gelegen 3 maanden na de bouwkundige oplevering van het Gehuurde door Bouw B.V. aan de Gemeente. De Gemeente zal de Exploitatiemaatschappij 6 maanden voor de beoogde bouwkundige oplevering van het Gehuurde berichten op welke datum de oplevering zal plaatsvinden. Alvorens Bouw B.V. een deeloplevering kan doen conform artikel 5.5 van de Aannemingsovereenkomst, dienen Gemeente en Exploitatiemaatschappij overeenstemming te bereiken over de aanvang van de huur- en exploitatieperiode van het desbetreffende gedeelte van het Gehuurde alsmede over de op dat gedeelte toepasselijke huurprijs.

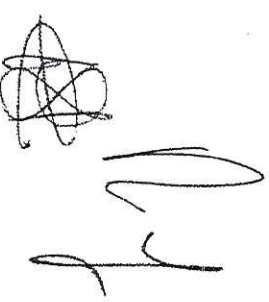
3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt de huur en exploitatie stilzwigend voortgezet voor een periode van 5 jaar met continuering van de in artikel 14.1 bedoelde exploitatiebijdrage van de Gemeente, tenzij Exploitatiemaatschappij uiterlijk 1 jaar voor het verstrijken van de in artikel 3.1 aangeeft de huur en exploitatie niet te willen voortzetten overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.

1-1-2018
1-1-2023

voor
1-1-2017

" 2016
1-1-2016

- 3.3 Uiterlijk 2 jaar voor het verstrijken van de in artikel 3.1 bedoelde periode van 10 jaar zullen Partijen in overleg treden over voortzetting van de huur en exploitatie. Indien Exploitiemaatschappij van oordeel is dat het voortzetten van de huur en exploitatie voor de dan komende periode van 5 jaar met continuering van de in artikel 14.1 bedoelde bijdrage en voor de in deze overeenkomst gedefinieerde bestemming, functie en doelgroepen economisch niet haalbaar is en met de Gemeente niet tot andere afspraken komt, dient zij deze overeenkomst uiterlijk 1 jaar voor het verstrijken van de in artikel 3.1 bedoelde periode van 10 jaar op te zeggen. Alsdan eindigt deze overeenkomst na afloop van bedoelde periode van 10 jaar. Het staat de Gemeente alsdan volledig vrij om het Gehuurde zelf te verhuren c.q. te (doen) exploiteren dan wel zulks te doen plaatsvinden door derden.
- 3.4 Na voortzetting van de huur en exploitatie voor 5 jaar als bedoeld in artikel 3.2 wordt deze overeenkomst telkens stilzwijgend voortgezet voor een periode van 5 jaar, tenzij een der Partijen deze overeenkomst uiterlijk 1 jaar voor het verstrijken van de periode van 5 jaar deze overeenkomst opzegt. Bij voortzetting zal de in artikel 14.1 bedoelde exploitatiebijdrage van de Gemeente worden gecontinueerd.
- 3.5 Exploitiemaatschappij zal – gelet op het bepaalde in artikel 3.7 – gedurende een periode van telkenmale 2 jaar voortgaand aan het verstrijken van de in artikel 3.2 bedoelde termijn van 10 jaar, respectievelijk de in artikel 3.4 bedoelde termijn van telkenmale 5 jaar, geen nieuwe of additionele arbeidsrechtelijke verplichtingen aangaan, behoudens voortgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 3.6 Indien de Gemeente de huur en exploitatie beëindigt conform artikel 3.4 terwijl Exploitiemaatschappij de huur en exploitatie niet wenst te beëindigen, zal de Gemeente aan Exploitiemaatschappij een goodwill vergoeding betalen van 5 maal de gemiddelde winst (voor belasting) van Exploitiemaatschappij over de 3 jaren voortgaand aan het jaar waarin de huur en exploitatie door de Gemeente wordt beëindigd.
- 3.7 Indien de huur en exploitatie tussen Partijen wordt beëindigd conform het bepaalde in dit artikel 3, zal de Gemeente zorgdragen voor overname van het uitvoerend personeel van Exploitiemaatschappij. De Gemeente is hiertoe slechts verplicht indien (a) Exploitiemaatschappij aan haar verplichting op grond van artikel 3.5 heeft voldaan en (b) het maximaal 5 werknemers betreft. De directeur(en) van Exploitiemaatschappij alsmede de manager voor marketing & sales worden niet als uitvoerend personeel aangemerkt.
- 3.8 Beëindiging als bedoeld in dit artikel dient te geschieden per deurwaardersexploït of aangetekend schrijven.



Artikel 4 – Verhuur, bestemming

- 4.1 De Gemeente verhuurt aan Exploitatiemaatschappij gelijk Exploitatiemaatschappij huurt van de Gemeente, het Gehuurde.
- 4.2 Het Gehuurde wordt verhuurd in de staat waarin het Gehuurde zich bevindt bij ingang van deze overeenkomst. De wensen van Exploitatiemaatschappij ten aanzien van de staat van het Gehuurde zijn vastgelegd in de **Bijlagen 4 en 5**. Bedoelde wensen zullen worden verwerkt in het Bestek c.a.
- 4.3 Voordat oplevering van het OSCA door Bouw B.V. aan de Gemeente plaatsvindt, zullen de Gemeente, Exploitatiemaatschappij en Bouw B.V. een of meerdere vooropnames houden waarbij Partijen het OSCA zullen inspecteren en zullen nagaan of het OSCA voldoet aan het Bestek c.a. Indien en zodra het OSCA aan het Bestek c.a. voldoet, zal Exploitatiemaatschappij schriftelijk aan de Gemeente bevestigen dat zij de oplevering van het OSCA accepteert. Het gehuurde voldoet aan het Bestek c.a. als bedoeld in de vorige volzin indien er bij de vooropnames geen gebreken zijn gesignaleerd die de exploitatie van het Gehuurde in de weg staan als bedoeld in par. 9 UAV 1989. De Gemeente behoeft de oplevering door Bouw B.V. aan de Gemeente slechts te accepteren indien en nadat Exploitatiemaatschappij de oplevering schriftelijk heeft geaccepteerd.
- 4.4 Binnen de in artikel 3.1 bedoelde periode van **3 maanden na bouwkundige oplevering** van het OSCA door Bouw B.V. aan de Gemeente zal de Gemeente het OSCA van de inventaris voorzien als opgenomen in **Bijlage 5**. **Op eerste verzoek van de Gemeente zullen partijen nagaan of alle inventaris als bedoeld in Bijlage 5 aanwezig is.**
- 4.5 Binnen de in artikel 3.1 bedoelde periode van **3 maanden na bouwkundige oplevering** van het OSCA door Bouw B.V. aan de Gemeente zal de Gemeente het **Parkeerterrein en de Fietsenstalling ter beschikking stellen** aan Exploitatiemaatschappij conform het krachtens de Ontwikkelingsovereenkomst goedgekeurde programma van Eisen openbare ruimte, cultuur-technisch bestek en civiel-technisch bestek.
- 4.6 De Gemeente is aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, tenzij de Gemeente aantoont dat de gebreken door toedoen of nalatigheid van de rol van Exploitatiemaatschappij in het Bouwteam zijn veroorzaakt. Er is sprake van een gebrek van het Gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan Exploitatiemaatschappij toe te rekenen omstandigheid niet het genot kan verschaffen dat Exploitatiemaatschappij daarvan bij het aangaan van deze overeenkomst mag verwachten.
- 4.7 In aanvulling op artikel 4.6 zal de in artikel 7:207 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde termijn waarop het gebrek ter kennis is gebracht of in voldoende mate



bekend was aan de Gemeente pas gaan lopen op het moment dat Exploitiemaatschappij bij aangeleekende brief de Gemeente van het gebrek op de hoogte heeft gesteld.

4.8 Het OSCA zal door of vanwege Exploitiemaatschappij uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als een multifunctioneel sportcentrum bestaande uit een volledig overdekte wiel- en atletiekbaan, een topsportal en diverse sport- en niet sportgerelateerde nevenruimten, voor de functie sport, alsmede voor commerciële evenementen conform het bepaalde in artikel 8. Het Parkeerterein OSCA en de Fietsenstalling zullen door of vanwege Exploitiemaatschappij primair worden bestemd om te worden gebruikt als parkeerterein respectievelijk fietsenstalling ten behoeve van de gebruikers en bezoekers van het OSCA en de nabij gelegen sportvelden. Ten aanzien van het voorplein en de busopstelstrook zal het Gehuurde een openbare bestemming hebben.

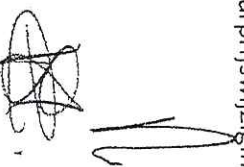

4.9 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het Exploitiemaatschappij niet toegestaan om de bestemming van het Gehuurde zoals genoemd in artikel 4.8 te wijzigen.

Artikel 5 – Huurprijs

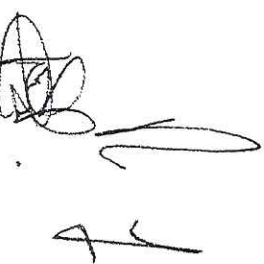
5.1 De aanvangshuurprijs van het Gehuurde bedraagt op jaarbasis € 1,- (= (zegge: 1 euro), exclusief BTW.

5.2 De huurprijs wordt jaarlijks per de datum van ingang van de huur- en exploitatieperiode als bedoeld in artikel 3.1, aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de volgende formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

5.3 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 4 kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 4 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging

- de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermanden gehanteerd.
- 5.4 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan Exploitatiemaatschappij is gedaan.
- 5.5 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 beide Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.
- 5.6 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting. Exploitatiemaatschappij is gehouden om terzake van eventuele aan haar verrichte bijkomende leveringen en diensten de wettelijk verschuldigde omzetbelasting aan de Gemeente te betalen.
- 5.7 Partijen komen overeen dat over de huurprijs tevens omzetbelasting in rekening zal worden gebracht voor zover dat is toegestaan op grond van het bepaalde in artikel 11(1)(b)5° Wet OB'68. Op grond van het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 10 april 1996, nummer VB 96/354, zoals gewijzigd bij Besluit van 24 maart 1999, nummer VB 99/571, hebben Partijen afgezien van het indienen van een verzoek om de verhuur belast te doen zijn met omzetbelasting.
- 5.8 Exploitatiemaatschappij verklaart het Gehuurde voor tenminste 90% te zullen gebruiken voor prestaties die recht op aftrek van voorbelasting op grond van artikel 15 van de Wet OB'68 geven en als zodanig belast kan worden verhuurd in de zin van artikel 11(1)(b)5° Wet OB'68. Exploitatiemaatschappij zal tijdig voor de ingang van de huur- en exploitatieperiode als bedoeld in artikel 3.1 aan de bevoegde belastinginspecteur verzoeken te bevestigen dat de in deze overeenkomst opgenomen prestaties als bedoeld in artikel 4.8 die in het Gehuurde worden verricht, recht geven op vooraftek als hiervoor bedoeld. Indien Exploitatiemaatschappij niet uiterlijk op het moment van ingang van de huur- en exploitatieperiode als bedoeld in artikel 3.1 bedoeld verzoek heeft gedaan, zijn de gevolgen van het eventueel niet belast kunnen verhuren van het Gehuurde omdat bedoelde prestaties geen recht geven op vooraftek volledig voor rekening van Exploitatiemaatschappij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.13.
- 5.9 Exploitatiemaatschappij verklaart **hierbij dat het boekjaar begint op 1 januari.**
- 5.10 De Gemeente verklaart hierbij deze overeenkomst te zullen opnemen in haar administratie.

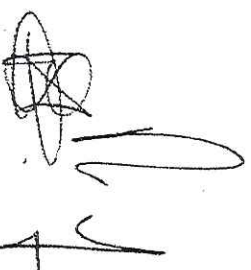


5.11 In het geval dat de Exploitatiemaatschappij het Gehuurde gedurende een boekjaar heeft gebruikt voor andere dan de in artikel 5.8 bedoelde prestaties en voor deze prestaties geen geheel of nagenoeg geheel (minimaal 90%) recht op aftrek van omzetbelasting heeft bestaan als bedoeld in artikel 15 (4) Wet OB'68, verplicht Exploitatiemaatschappij zich dit binnen vier weken na afloop van dat boekjaar schriftelijk aan de Gemeente mede te delen, zoals bedoeld in artikel 6a(7) van de thans geldende Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 (hierna: Uitv.besch. OB).

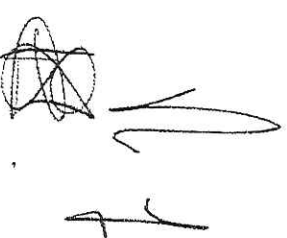
5.12 Zodra Exploitatiemaatschappij het Gehuurde weer gaat gebruiken of vermoedt te gaan gebruiken voor prestaties terzake waarvan ten minste 90% van de in rekening te brengen omzetbelasting in aftrek kan worden gebracht, nadat het recht om over de huurprijs omzetbelasting in rekening te brengen eerder tijdens de duur van de overeenkomst is komen te vervallen, is Exploitatiemaatschappij verplicht de Gemeente hiervan onmiddellijk schriftelijk te informeren. De belaste verhuur zal dan zo spoedig mogelijk worden hervat.

5.13 Indien Exploitatiemaatschappij het Gehuurde niet (meer) gebruikt voor de in artikel 5.8 bedoelde prestaties die recht geven op aftrek dan is Exploitatiemaatschappij met ingang van de datum waarop de belaste verhuur vervalt, dan wel indien Exploitatiemaatschappij het Gehuurde nimmer heeft gebruikt voor de prestaties als bedoeld in artikel 5.8 die recht geven op aftrek, dan is Exploitatiemaatschappij met ingang van de datum van ingang van deze overeenkomst, naast de huurprijs exclusief BTW, als een afzonderlijke vergoeding aan de Gemeente een zodanig bedrag verschuldigd dat de Gemeente volledig wordt gecompenseerd voor:

- (i) de BTW die de Gemeente als gevolg van het vervallen van de belaste verhuur wegens herrekening als bedoeld in artikel 15(4) Wet OB'68 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 t/m 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen, alsmede voor het toekomstig gemis aan rendement over het aan de fiscus te betalen bedrag; en
- (ii) de BTW die de Gemeente als gevolg van het nimmer tot stand komen van de belaste verhuur wegens de integratieheffing als bedoeld in artikel 3(1) onder h Wet OB'68 aan de fiscus moet betalen;
- (iii) het nadeel dat de Gemeente lijdt doordat zij de voorbelasting op de kosten van exploitatie, groot onderhoud en/of renovatie aan/van het betreffende gedeelte niet kan aftrekken en daarnaast wordt geconfronteerd met hogere verzekeringsspanningen en eventueel hogere onroerende zaaksbelasting; en
- (iv) alle (overige) schade die de Gemeente door het vervallen c.q. het niet tot stand zijn gekomen van de belaste verhuur lijdt. De verhoging onder (i) genoemd wordt niet in de huurindexering betrokken.



- 5.14 Het in artikel 5.13 bepaalde is niet van toepassing indien de in artikel 5.8 bedoelde belastinginspecteur niet bevestigt dat de in deze overeenkomst opgenomen prestaties als bedoeld in artikel 4.8 die in het Gehuurde worden verricht recht geven op voorafrek als bedoeld in artikel 5.8 dan wel indien door een gewijzigd standpunt van de belastingdienst of gewijzigde wet- of regelgeving de in artikel 5.8 bedoelde prestaties niet meer voor geheel of nagenoeg geheel (minimaal 90%) recht geven op voorafrek. Alsdan zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen van het (gewijzigd) standpunt van de belastingdienst c.q. de gewijzigde wet- en regelgeving voor de uitvoering van deze overeenkomst.
- 5.15 Artikel 5.13 is van overeenkomstige toepassing indien na het beëindigen van deze overeenkomst blijkt dat de belaste verhuur met terugwerkende kracht is komen te vervallen omdat Exploitatiemaatschappij het Gehuurde voor andere dan de in artikel 5.8 bedoelde prestaties die recht geven op aftrek heeft gebruikt. Artikel 5.13 vindt alsdan toepassing met ingang van de datum van het beëindigen van de belaste verhuur tot aan de datum van beëindiging van de overeenkomst. In het geval de belastingdienst de Gemeente in voorgenoemde situatie confronteert met verhogingen en/of rente kosten dan zal Exploitatiemaatschappij deze onmiddellijk aan de Gemeente vergoeden. De Gemeente verplicht zich jegens Exploitatiemaatschappij om de belangen van Exploitatiemaatschappij in deze in redelijkheid te behartigen.
- 5.16 In zoverre in afwijking van artikel 5.11 stelt Exploitatiemaatschappij binnen 4 weken na afloop van het eerste boekjaar waarin Exploitatiemaatschappij het Gehuurde is gaan huren en gebruiken, de Gemeente schriftelijk op de hoogte of voldaan is aan het gestelde in artikel 5.8. In het geval Exploitatiemaatschappij het Gehuurde niet vóór het einde van het tweede boekjaar waarin Exploitatiemaatschappij deze ruimte is gaan huren door Exploitatiemaatschappij feitelijk in gebruik is genomen, moet Exploitatiemaatschappij de Gemeente daarvan binnen 4 weken na afloop van het tweede boekjaar in kennis stellen. Als het Gehuurde na de ingang van deze overeenkomst niet binnen 2 boekjaren in gebruik is genomen, wordt Exploitatiemaatschappij geacht niet te hebben voldaan aan het 90% criterium genoemd in artikel 5.8, zodat het bepaalde in artikel 5.13 van toepassing is.
- 5.17 Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel wordt met boekjaar bedoeld het boekjaar van de Exploitatiemaatschappij.
- 5.18 Per betaalperiode van drie kalendermaanden bedraagt bij aanvang van de overeenkomst de huurprijs een kwart van de huurprijs als bedoeld in artikel 5.1. Exploitatiemaatschappij zal de eerste betaling uiterlijk voor of op het moment van ingang van deze overeenkomst als bedoeld in artikel 3.1 voldoen.



5.19 De uit hoofde van deze overeenkomst door Exploitatiemaatschappij aan de Gemeente te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 5.17 zijn in een bedrag per vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of uiterlijk op de eerste dag van de periode waar zij betrekking op heeft volledig zijn voldaan.

5.20 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Exploitatiemaatschappij de kosten van levering, transport, de meting en het gebruik van water en energie ten behoeve van het Gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Exploitatiemaatschappij dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten.

Artikel 6 – Gebruik Gehuurde

6.1 Exploitatiemaatschappij zal het Gehuurde gedurende de gehele duur van de huur- en exploitatieperiode voor eigen rekening en risico daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken.

6.2 Exploitatiemaatschappij zal bij het gebruik zoals bedoeld in deze overeenkomst bestaande beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Exploitatiemaatschappij, ten aanzien van het gebruik van het Gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het Gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt in deze overeenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

6.3 Indien ten aanzien van het Gehuurde nieuwe beperkte zakelijke rechten worden gevestigd, dan wel nieuwe kwalitatieve verplichtingen worden overeengekomen, dan wel van overheidswege of door nutsbedrijven nieuwe eisen worden gesteld, zullen Partijen met elkaar in overleg treden over de gevolgen daarvan voor de exploitatie van het Gehuurde. Indien bedoelde nieuwe rechten, verplichtingen of eisen de exploitatie van het Gehuurde niet belemmeren, zal Exploitatiemaatschappij bedoelde rechten, verplichtingen en eisen naleven. Eventuele hiermee gepaarde kosten zijn voor rekening van de Gemeente.

6.4 Exploitatiemaatschappij zal het Gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris, onverminderd het bepaalde in artikel 7.

6.5 Met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het Exploitatiemaatschappij toegestaan het Gehuurde geheel of gedeelteilijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of



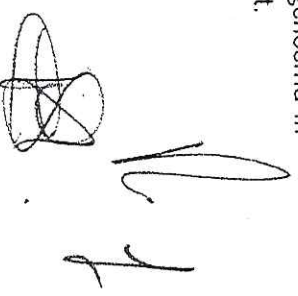
gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Onder het in huur, onderhuur of gebruik afstaan aan derden wordt niet verstaan de in deze overeenkomst voorziene huur, onderhuur en gebruik door derden als bedoeld in artikel 8.

- 6.6 Exploitiemaatschappij is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen benodigd voor de uitoefening van het beroep of bedrijf waarvoor het Gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.8. De aan de aanvraag van de ontheffingen en/of vergunningen verbonden kosten zijn voor rekening van Exploitiemaatschappij. De kosten als gevolg van wijzigingen aan het Gehuurde in verband met de vereisten voor de reguliere milieu- en exploitatievergunning zijn voor rekening van de Gemeente. Alle overige kosten in verband met de ontheffingen en/of vergunningen zijn voor rekening van de Exploitiemaatschappij. Weigering of intrekking van de ontheffingen en/of vergunningen zal voor Exploitiemaatschappij geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de overeenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen de Gemeente, tenzij het aan de Gemeente is toe te rekenen dat bedoelde vergunningen niet aan Exploitiemaatschappij kunnen worden verstrekt en onverminderd de publiekrechtelijke mogelijkheden voor Exploitiemaatschappij tot verhaal.

- 6.7 Indien uit het oogpunt van veiligheid of openbare orde op grond van gewijzigde regelgeving in, op, of aan het Gehuurde wijzigingen of voorzieningen worden voorgeschreven in verband met het gebruik van het Gehuurde overeenkomstig artikel 4.8 zal de Gemeente die wijzigingen of voorzieningen voor eigen rekening uitvoeren.

- 6.8 De Gemeente draagt zorg voor sluiten en instandhouden van een adequate opstalverzekering voor het Gehuurde. Zodra de Gemeente de premie heeft voldaan zal de Gemeente een gelijk bedrag aan Exploitiemaatschappij doorbelasten. De waterschapslasten en het eigenaarsdeel van de onroerende zaakbelasting zal de Gemeente eveneens aan Exploitiemaatschappij doorbelasten. Bovenbedoelde doorbelastingen alsmede de lasten vallende op het rioolrecht en de premie voor een adequate, door Exploitiemaatschappij af te sluiten, inboedelverzekering en het huurdersdeel van de onroerende zaakbelasting zullen maximaal € 125.000 per jaar bedragen, prijspeil huuringsdatum en jaarlijks te indexeren op de voet van artikel 5.2. Bij overschrijding van bovenbedoeld maximum bedrag zal het meerdere ten laste van de Gemeente blijven.

- 6.9 Exploitiemaatschappij is gehouden alle benodigde verzekeringen te sluiten die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de exploitatieverplichting zoals genoemd in deze overeenkomst en de bestemming zoals bedoeld in deze overeenkomst.



6.10 Exploitiemaatschappij zal het Gehuurde overeenkomstig de aard van het door haar daarin uitgeoefende bedrijf binnen de door de bevoegde instantie vastgestelde **openingsdagen** zoals neergelegd in de Vergunningen en conform het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk haar bedrijf uitoefenen.



Artikel 7 – Gehuurde: inrichting, onderhoud

7.1 Het Gehuurde is omschreven in het Bestek c.a. (**Bijlage 4**) en de Inventarislijst (**Bijlage 5**). Bouw B.V. en de Gemeente kunnen wijzigingen in het Bestek en de tekeningen overeenkomen (meer- en minderwerk). Deze wijzigingen worden ter goedkeuring aangeboden aan Exploitiemaatschappij.

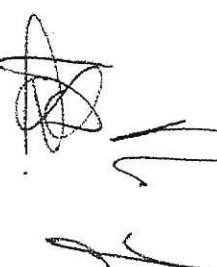
7.2 De Gemeente zal zorgdragen voor de aankoop van de **Inventaris** voor een bedrag van € 1.180.000, exclusief BTW. Bij de aanvang van de huur zal de Gemeente de Inventaris aan Exploitiemaatschappij verkopen voor een koopsom gelijk aan het totaalbedrag van de Inventarislijst, waarbij zij Exploitiemaatschappij uitstel zal verlenen voor de betaling van de koopprijs van de Inventaris tot het einde van de huur. Bij het einde van de huur zal de Gemeente de Inventaris (zoals deels vervangen conform de artikelen 7.9 en 7.10) van Exploitiemaatschappij terugkopen voor een bedrag gelijk aan de uitgestelde koopprijs. Betaling vindt plaats door verrekening. Levering vindt plaats op de wettelijke voor levering voorgeschreven wijze per datum van de verkoop respectievelijk terugkoop. Over de uitgestelde betaling zal geen rente worden berekend.

7.3 **Het is Exploitiemaatschappij niet toegestaan veranderingen aan of toevoegingen in het Gehuurde aan te brengen of de inrichting of de gedaante van het Gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.** Indien het verzoek tot veranderingen aan of toevoegingen in het Gehuurde door de door de Gemeente in de raad van commissarissen van Exploitiemaatschappij benoemde **commissaris** wordt gesteund, zal de Gemeente haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

7.4 Indien de huur en exploitatie na afloop van de exploitatieperiode van 10 jaar als bedoeld in artikel 3.1 eindigt, neemt de Gemeente de door Exploitiemaatschappij gepleegde inrichtings- en afwerkingsinvesteringen, voor zover deze betrekking hebben op onderdelen die bouwkundig onlosmakelijk aan het gebouw zijn verbonden, over tegen hun boekwaarde en mits de Gemeente voor deze investeringen vooraf schriftelijke toestemming heeft gegeven. Bedoelde investeringen worden afgeschreven op hun economische levensduur.

- 7.5 Indien deze Overeenkomst na afloop van de exploitatieperiode van 10 jaar zoals genoemd in artikel 3.1 eindigt, neemt de Gemeente de door Exploitiemaatschappij aangeschafte roerende zaken, niet zijnde zaken als bedoeld in artikel 7.4 over tegen hun boekwaarde en mits de Gemeente voor deze investeringen vooraf schriftelijke toestemming heeft gegeven. Bedoelde investeringen worden afgeschreven op hun economische levensduur.
- 7.6 Exploitiemaatschappij is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Exploitiemaatschappij aan te brengen c.q. aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
- 7.7 Voor het plaatsen van (licht)reclame en naamsaanduidingen door Exploitiemaatschappij heeft zij voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente nodig.
- 7.8 Exploitiemaatschappij zal gedurende de looptijd van de huur- en exploitatieperiode voor eigen rekening en risico zorgdragen voor schone en veilige en voldoende ingerichte accommodatie van het Gehuurde die geschikt is voor de activiteiten zoals genoemd in deze overeenkomst.
- 7.9 Exploitiemaatschappij is verplicht het Gehuurde in zodanige (technische) staat te houden dat dit de in deze overeenkomst bedoelde bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe zal Exploitiemaatschappij het Gehuurde in alle opzichten goed onderhouden (waaronder begrepen tijdig onderdelen vervangen en vernieuwen) overeenkomstig het in artikel 7.10 bedoelde meerjarenonderhoudsprogramma.
- 7.10 Tijdens de duur van deze overeenkomst zal Exploitiemaatschappij het volledige onderhoud van het Gehuurde voor haar rekening nemen. Integrale vervanging van bouwkundige delen en onroerende installaties van het Gehuurde komt voor rekening van de Gemeente, mits Exploitiemaatschappij steeds heeft voldaan aan haar onderhoudsverplichting voortvloeiend uit het meerjarenonderhoudsprogramma. Het door Exploitiemaatschappij opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde meerjarenonderhoudsprogramma voor een exploitatieperiode van 10 jaar zal als Bijlage 6 aan deze overeenkomst worden gehecht uiterlijk op het moment van ingang van de huur en exploitatie als bedoeld in artikel 3.1. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Exploitiemaatschappij zal het meerjarenonderhoudsprogramma om de 2 jaar actualiseren binnen de randvoorwaarden van het goedgekeurde meerjarenonderhoudsprogramma en zal dit geactualiseerde meerjarenonderhoudsprogramma telkens ter informatie voorleggen aan de Gemeente.
- 7.11 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Exploitiemaatschappij het Gehuurde bij het einde van de overeenkomst of bij het einde van het gebruik van



het Gehuurde, aan de Gemeente opleveren in de staat die het bij aanvang van de huur en exploitatieperiode als bedoeld in artikel 3.1 had, zoals met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente gewijzigd of aangepast, behoudens normale slijtage en veroudering en conform het onderhoudsniveau als opgenomen in het meerjarenonderhoudsprogramma.

7.12 Het Gehuurde wordt aan de Gemeente opgeleverd behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d.

7.13 Exploitatiemaatschappij is verplicht alle zaken die door haar in, aan of op het Gehuurde zijn aangebracht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente voor het einde van de overeenkomst op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is de Gemeente geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van Exploitatiemaatschappij worden verwijderd. Met betrekking tot de in dit artikel genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is de Gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk. Exploitatiemaatschappij vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door de in dit artikel bedoelde veranderingen en voorzieningen.

7.14 Tijdig voor het einde van de overeenkomst of het gebruik, dient het Gehuurde door Partijen gezamenlijk te worden geïnspiceerd. Van deze inspectie wordt door Partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het Gehuurde wordt vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties nog voor rekening van Exploitatiemaatschappij dienen te worden uitgevoerd en op welke wijze. De inspectie van het Gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zullen geschieden door Partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers.

7.15 Indien Exploitatiemaatschappij, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie is de Gemeente bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van Exploitatiemaatschappij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. De Gemeente zal Exploitatiemaatschappij onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

7.16 Exploitatiemaatschappij is gehouden de door haar op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of nader tussen Partijen overeengekomen – termijn ten genoegen van de Gemeente uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. De Gemeente kan niet meer of andere werkzaamheden van Exploitatiemaatschappij verlangen dan het Gehuurde in de staat te brengen als bedoeld in artikel 7.11. Indien Exploitatiemaatschappij, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van



haar uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is de Gemeente gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Exploitatiemaatschappij te verhalen.

7.17 Exploitatiemaatschappij zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en noodgeuren in of op het Gehuurde te allen tijde vrijhouden.

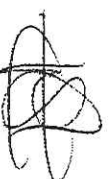
7.18 Van de tot het Gehuurde behorende liften, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening of indien het Gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal Exploitatiemaatschappij en de door haar toegelaten derden uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens de Gemeente, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. De Gemeente mag – indien en zolang Exploitatiemaatschappij zulks op verzoek van de Gemeente niet zelf doet – genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen, een en ander op de voor Exploitatiemaatschappij minst bezwarende wijze, zonder dat Exploitatiemaatschappij recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huurprijs kan doen gelden.

7.19 De onderhoudscontracten voor de installaties en de liften in het Gehuurde zijn voor rekening en risico van Exploitatiemaatschappij.

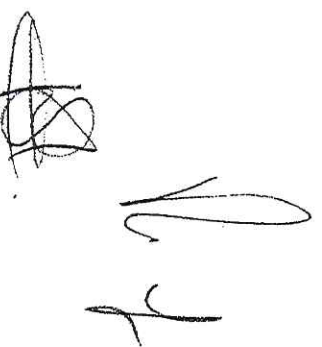
Artikel 8 – Gebruikers, programma, tarieven

8.1 **Uitgangspunt voor het gebruik van het Gehuurde is de functie sport.** In het kader van een rendabele exploitatie is Exploitatiemaatschappij gerechtigd de Wieler- en Atletiekhal beschikbaar te stellen voor commerciële evenementen waaronder begrepen sportevenementen, overeenkomstig het door Exploitatiemaatschappij op te stellen en door de Gemeente vooraf goed te keuren jaarlijkse programma voor de exploitatie conform het als **Bijlage 6** aangehecht model. Exploitatiemaatschappij zal te allen tijde ernaar streven het gebruik van het Gehuurde zo veel als mogelijk binnen de beoogde functie sport te houden. Bij afwijkend gebruik kan de reguliere sport incidenteel (en gelimiteerd) wijken.

8.2 Exploitatiemaatschappij is gehouden het Gehuurde open te stellen voor de in deze overeenkomst opgenomen bestemming en functie gedurende minimaal zes en veertig weken per jaar. Het Gehuurde mag gedurende de zomerperiode maximaal zes weken aaneengesloten dicht zijn en gedurende de rest van het jaar voor maximaal een aaneengesloten periode van een week.



- 8.3 Exploitatiemaatschappij is gehouden het Gehuurde op non-discriminatoire wijze ter beschikking te stellen aan sportverenigingen/instellingen of andere (sport)gebruikers overeenkomstig de bestemming genoemd in artikel 4.8.
- 8.4 De Gemeente geeft geen garanties af aan Exploitatiemaatschappij B.V. ten aanzien van de gebruikers/huurders van het Gehuurde. Tot de sportverenigingen genoemd in artikel 8.3 behoren in ieder geval de volgende verenigingen/instellingen:
- (i) ROC Aventus;
 - (ii) wielervereniging De Adelaar;
 - (iii) atletiekvereniging A.V. '34;
 - (iv) Koninklijke Nederlandse Atletiekunie;
 - (v) Koninklijke Nederlandse Wielrenunie;
 - (vi) Volleybal Vereniging Piet Zoomers/D.
- 8.5 Exploitatiemaatschappij is gehouden om jaarlijks in overleg met de Gemeente gemiddeld 3 Topsportevenementen te organiseren. Exploitatiemaatschappij zal jaarlijks voor 1 juli het programma voor de exploitatie van het Gehuurde voor het komende jaar opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. De activiteiten in het OSCA moeten een prominente plaats innemen op de evenementen kalender van Apeldoorn. Mits het programma voldoet aan de uitgangspunten van het model als opgenomen in **Bijlage 6**, zal de Gemeente haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
- 8.6 Promotie - en reclame-uitingen voor de activiteiten als bedoeld in dit artikel zijn voor eigen rekening en risico van Exploitatiemaatschappij. Exploitatiemaatschappij is verplicht om bij de promotie- en reclame-uitingen de naam "OSCA" of een andere door Partijen overeengekomen naam te gebruiken.
- 8.7 Exploitatiemaatschappij is verplicht om voor alle activiteiten in het OSCA marktconforme tarieven te hanteren. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst is Exploitatiemaatschappij gehouden de tarieven te hanteren zoals opgenomen in **Bijlage 7** voor de in bedoelde bijlage opgenomen activiteiten. Het is Exploitatiemaatschappij niet toegestaan om op enigerlei wijze tarieven in rekening te brengen voor het gebruik maken van het Parkeerterrein OSCA en de Fietsenstalling, zults behoudens in het geval van bijzondere (Top)sport)evenementen.
- 8.8 De Gemeente zal waarborgen dat bezoekers van (Top)sport)evenementen binnen redelijke afstand in de wijk Apeldoorn-Oost gebruik kunnen maken van maximaal 900 parkeerplaatsen.



Artikel 9 – Milieu: bodem. atval

9.1 De Gemeente heeft een onderzoek laten verrichten naar de bodemgesteldheid van het Plangebied de Voorwaarts; de bodem is gesaneerd. Deze sanering is vastgelegd in de saneringsverklaring welke is aangehecht als **Bijlage 8**. Indien tijdens de duur van de overeenkomst of direct na de beëindiging van deze overeenkomst – op basis van een nieuw onderzoek – onder, in of aan het Gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen op basis waarvan sanering noodzakelijk is, dan zal de Gemeente voor eigen rekening tot sanering over gaan.

9.2 In afwijking van artikel 9.1 dient Exploitatiemaatschappij voor eigen rekening over te gaan tot sanering van het Gehuurde, indien de Gemeente aantoonst dat Exploitatiemaatschappij haar plicht om het Gehuurde als een goed huisvader te beheren en te exploiteren niet is nagekomen. In dat geval is Exploitatiemaatschappij aansprakelijk terzake de verontreiniging en/of sanering. Exploitatiemaatschappij vrijwaart de Gemeente terzake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

9.3 Ingeval de Gemeente aantoonst dat Exploitatiemaatschappij haar plicht om het Gehuurde als een goed huisvader te beheren en exploiteren niet is nagekomen, is Exploitatiemaatschappij desalniettemin niet aansprakelijk indien Exploitatiemaatschappij aantoonst dat de verontreiniging ook bij een goed huishouderschap in redelijkheid niet door haar had kunnen worden voorkomen.

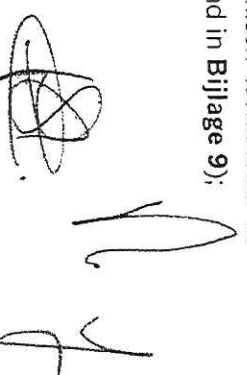
9.4 De Gemeente vrijwaart Exploitatiemaatschappij niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

9.5 Exploitatiemaatschappij zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van atvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is Exploitatiemaatschappij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

Artikel 10 – Verbodsbepalingen en voorschriften van openbare orde

Het is Exploitatiemaatschappij niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het Gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsuitoefening;
- b. vloeren van het Gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is (de maximale vloerbelasting per verdieping wordt genoemd in **Bijlage 9**);



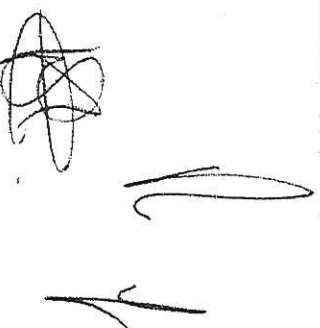
- c. het Gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het Gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het Gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
- d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het Gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het Gehuurde de eigendom van het Gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten of ommwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik;
- e. hinder of overlast te veroorzaken.

Artikel 11 – Schade en aansprakelijkheid

11.1 Exploitatiemaatschappij neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het Gehuurde, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Exploitatiemaatschappij moet de Gemeente terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een dergelijke gebeurtenis als bedoeld in zich voordoet of dreigt voor te doen.

11.2 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Exploitatiemaatschappij en Exploitatiemaatschappij heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de overeenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het Gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is de Gemeente niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en Exploitatiemaatschappij vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van die derden ter zake. Het bepaalde in dit artikel laat de publiekrechtelijke mogelijkheden van verhaal voor Exploitatiemaatschappij onverlet.

11.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van Exploitatiemaatschappij of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere gebruikers/huurders of van belemmeringen in het gebruik van het Gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat Exploitatiemaatschappij zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.



Artikel 12 – Zekerheden

12.1 De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Libéma Vastgoed is hoofdelijk voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen en heeft in dit verband deze overeenkomst mede ondertekend.

12.2 Tot meerdere zekerheid van de verplichtingen van Exploitiemaatschappij als bedoeld in artikel 14 zal Exploitiemaatschappij uiterlijk bij de aanvang van de huur- en exploitatieperiode als bedoeld in artikel 3.1 een ten genoegen van de Gemeente onherroepelijke first demand bankgarantie stellen voor een bedrag van € 1.500.000,-, welk bedrag ieder jaar op 1 juli zal worden verminderd met een bedrag van € 150.000,-. De Bankgarantie zal worden gesteld conform het als **Bijlage 10** aangehechte Model dan wel zal Exploitiemaatschappij een overeenkomst van borgtocht aan de Gemeente ter hand stellen waarbij de Nationale Borgmaatschappij N.V. zich jegens de Gemeente borg stelt voor de verplichtingen van Exploitiemaatschappij uit hoofde van deze overeenkomst, welke borgtocht dezelfde zekerheid dient te bieden als de hiervoor bedoelde bankgarantie. Bedoelde Bankgarantie kan op eerste verzoek van de Gemeente worden aangesproken.

Artikel 13 – Belastingen, lasten, heffingen, premies e.d.

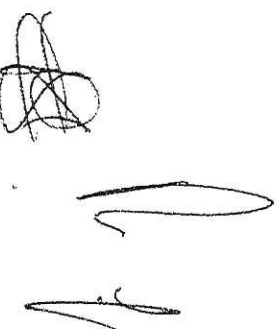
Alle belastingen, lasten, heffingen, premies en rechten die terzake het gebruik en de exploitatie van het Gehuurde worden geheven zijn voor rekening van Exploitiemaatschappij, ook indien de Gemeente daarvoor wordt aangeslagen.

Artikel 14 – Exploitatiedbijdrage en Stichting Exploitatiegaraantiefonds OSCA

Exploitatiedbijdrage

14.1 Voor het eerst op de datum gelegen 6 maanden na aanvang van de huur- en exploitatieperiode als bedoeld in artikel 3.1 en vervolgens gedurende een periode van 9 jaar jaarlijks op dezelfde datum zal de Gemeente aan Exploitiemaatschappij telkens een bedrag van € 596.000,- betalen als exploitatiedbijdrage ten behoeve van de exploitatie van het Gehuurde een en ander onder de Subsidievoorwaarden. Dit bedrag heeft als peildatum 1 januari 2005 en wordt jaarlijks geïndexeerd conform de Gewogen prijsindex. De Gemeente zal voordat de Subsidievoorwaarden worden vastgesteld deze voorleggen aan Exploitiemaatschappij.





Exploitatiegarantiefonds OSCA

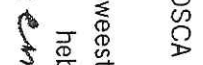
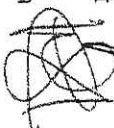
14.2 Stichting Exploitatiegarantiefonds OSCA zal het Exploitatiegarantiefonds OSCA beheren en uitkeringen doen conform het bepaalde in dit artikel.

14.3 De Gemeente zal uiterlijk bij de aanvang van de huur- en exploitatieperiode als bedoeld in artikel 3.1 een vast bedrag van € 1.000.000,- storten ten gunste van het Exploitatiegarantiefonds OSCA en € 500.000,- storten ten gunste van een door de Stichting Exploitatiegarantiefonds OSCA te beheren Aanvullend fonds.

14.4 Het Aanvullend fonds zal door de Stichting Exploitatiegarantiefonds OSCA afzonderlijk geadministreerd worden.

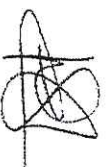
14.5 De exploitatie door Exploitatiemaatschappij wordt op basis van een businessplan en een begroting voorbereid. Op het moment dat er zich bij uitvoering van de exploitatie onverwachte afwijkingen voordoen ten opzichte van bedoeld businessplan of begroting is er sprake van een onvoorziene omstandigheid. Leidt dit tot verlies dan kan er beroep worden gedaan op het Exploitatiegarantiefonds.

14.6 Exploitatiemaatschappij kan jaarlijks uiterlijk voor 1 juni een schriftelijk en gemotiveerd verzoek, voorzien van overlegging van een jaarverslag voorzien van een accountantsverklaring en zo nodig andere verificatoire bescheiden, doen aan het bestuur van de Stichting Exploitatiegarantiefonds OSCA om een bijdrage in het verlies uit het Exploitatiegarantiefonds OSCA tot maximaal € 100.000,- per jaar. Het bestuur van de Stichting Exploitatiegarantiefonds OSCA zal bedoeld verzoek honoreren indien:

- (i) in het voorgaande boekjaar sprake is geweest van onvoorziene omstandigheden die tot kostenverhogingen hebben geleid voor Exploitatiemaatschappij als bedoeld in artikel 14.5; 
- (ii) Exploitatiemaatschappij in het voorgaande boekjaar risicodragend heeft geparticipeerd in Topsportevenementen; en
- (iii) Libéma Exploitatiemaatschappij B.V. eveneens een bijdrage heeft betaald in het verlies van Exploitatiemaatschappij in het voorgaande boekjaar; 

tot een maximum bedrag van € 100.000,- per jaar.

14.7 De bijdrage uit het Exploitatiegarantiefonds OSCA zal 66,6% bedragen van het door Libéma Exploitatiemaatschappij B.V. betaalde bedrag als hiervoor in artikel 14.6 onder (iii) bedoeld. Het percentage van 66,6% wordt verhoogd tot 150% en het maximum uit te keren bedrag wordt verhoogd van € 100.000,- tot € 150.000,- per jaar indien de Functie Kantoren/Woningen dan wel de Functie Winkelruimte niet kan worden gerealiseerd door Ontwikkeling C.V. ten gevolge van het niet kunnen beschikken over een Bruikbare Bouwvergunning uiterlijk 2 jaar nadat bedoelde bouwvergunning is aangevraagd en de desbetreffende Koopovereenkomst Bouwkavel is ontbonden. Tevens zal de Gemeente per die datum een additionele



storting doen in het Exploitatiegarentiefonds OSCA van € 500.000,.. Indien beide Functies Kantoren/Woningen en Winkelruimte niet kunnen worden gerealiseerd door Ontwikkeling C.V. ten gevolge van het niet kunnen beschikken over een Bruikbare Bouwvergunning uiterlijk 2 jaar nadat de laatste van de daartoe benodigde bouwvergunningen is aangevraagd en de desbetreffende Koopovereenkomsten Bouwkavels zijn ontbonden, wordt het percentage van 66,6% verhoogd tot 400% en het maximum uit te keren bedrag van € 100.000,.. wordt verhoogd tot € 200.000,.. per jaar. Tevens zal de Gemeente een additionele storting doen in het Exploitatiegarentiefonds OSCA van in totaal twee maal € 500.000,.. Ter toelichting op dit artikel 14.7 is in **Bijlage 12** een rekenvoorbeeld opgenomen.

14.8 Indien Exploitatiemaatschappij gedurende de eerste drie jaar na de aanvang van de huur en exploitatie als bedoeld in artikel 3.1 de door haar gebudgetteerde aanloopverliezen realiseert, zal het bestuur van de Stichting Exploitatiegarentiefonds OSCA een verzoek van Exploitatiemaatschappij om een bijdrage uit het Exploitatiegarentiefonds OSCA in dit verlies niet toetsen aan het criterium als hiervoor in artikel 14.6 onder (i) bedoeld.

14.9 Na afloop van de in artikel 3.1 bedoelde periode van 10 jaar zal het in het Exploitatiegarentiefonds OSCA resterende bedrag verhoogd met de gekweekte rente worden uitgekeerd aan Exploitatiemaatschappij, ongeacht of de huur en exploitatie na 10 jaar door Exploitatiemaatschappij wordt voortgezet als bedoeld in artikel 3.2.

14.10 Indien Exploitatiemaatschappij de huur en exploitatie opzegt als bedoeld in artikel 3.3 en de huur en exploitatie diensgevolge eindigt na afloop van bedoelde periode van 10 jaar, wordt het saldo van het Aanvullende fonds bestaande uit de initiële storting van € 500.000,.. met de daarop gekweekte rente door de Stichting Exploitatiegarentiefonds OSCA aan de Gemeente uitgekeerd.

14.11 Indien Exploitatiemaatschappij na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode van 10 jaar de huur en exploitatie voortzet voor een periode van 5 jaar als bedoeld in artikel 3.2., wordt het saldo van het Aanvullende fonds als hiervoor in artikel 14.9 bedoeld uitgekeerd aan Exploitatiemaatschappij.

Artikel 15 – Verantwoording

Exploitatiemaatschappij zal verantwoording afleggen over de exploitatie van het Gehuurde over het voorafgaande jaar door middel van overlegging van een jaarverslag voorzien van een accountantsverklaring.




Artikel 16 – Verbod overdracht rechten en verplichtingen en change of control

16.1 Het is Partijen niet toegestaan om rechten en/of verplichtingen die zij jegens elkaar hebben uit hoofde van deze overeenkomst over te dragen aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen.

16.2 Libéma Exploitatie B.V. verbindt zich er voor zorg te dragen dat gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zonder voorafgaande goedkeuring van de Gemeente geen wijziging zal plaatsvinden in de Zeggenschap over Exploitatiemaatschappij zodanig dat een derde, niet zijnde een vennootschap binnen het concern van Libéma Exploitatie B.V., direct of indirect Zeggenschap over Exploitatiemaatschappij verkrijgt.

Artikel 17 – Gewijzigde omstandigheden

Indien de onverkorte uitvoering van de onderhavige overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende gewijzigde omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van de onderhavige overeenkomst zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door aanpassing van de onderhavige overeenkomst.

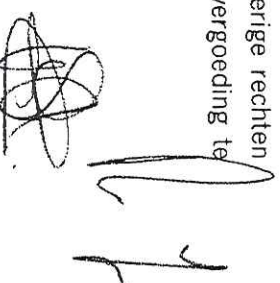
Artikel 18 – Beëindiging overeenkomst

18.1 Deze overeenkomst eindigt in de gevallen als bedoeld in de artikelen 3.3 en 3.4.

18.2 De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst onmiddellijk te beëindigen indien Exploitatiemaatschappij in staat van faillissement geraakt of surséance van betaling heeft aangevraagd, dan wel indien zij wordt ontbonden of geliquideerd.

18.3 Deze overeenkomst eindigt tevens door een schriftelijke mededeling van een Partij, indien een andere Partij ernstig toerekenbaar te kort schiet in de nakoming van deze overeenkomst en de desbetreffende Partij niet na schriftelijke ingebrekestelling alsnog binnen een daartoe gestelde redelijke termijn aan zijn verplichting vol doet.

18.4 In het geval de overeenkomst eindigt als bedoeld in artikel 18.2 en in het geval de overeenkomst eindigt omdat Exploitatiemaatschappij niet na een schriftelijke ingebrekestelling alsnog aan haar verplichting voldoet als bedoeld in artikel 18.3 is Exploitatiemaatschappij gehouden om aan de Gemeente te vergoeden alle schade als gevolg van bedoelde beëindiging, een en ander onverminderd de overige rechten van de Gemeente, waaronder haar recht om nakoming met schadevergoeding te



vorderen.

18.5 De Uitvoeringsovereenkomsten, waaronder deze overeenkomst, worden over en weer aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat alle Uitvoeringsovereenkomsten tijdig op 11 januari 2006 tot stand zijn gekomen en door de Bevoegde organen zijn goedgekeurd ("Package Deal"). Indien de Uitvoeringsovereenkomsten niet tot stand komen, dragen Partijen ieder hun eigen kosten en zijn zij over en weer niet gehouden tot enige (schade)vergoeding.

18.6 Deze overeenkomst eindigt in het geval als bedoeld in artikel 13.4 van de Aanname-overeenkomst. Partijen dragen alsdan ieder hun eigen kosten en zijn over en weer niet gehouden tot (enige) schadevergoeding.

18.7 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het Gehurde door de Gemeente is opgeleverd aan Exploitiemaatschappij overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.

Artikel 19 – Geschillenregeling

Alle geschillen tussen Partijen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst zullen worden beslecht door rechtbank te Zutphen sector kanton locatie Apeldoorn.

Artikel 20 – Mededelingen

Alle kennisgevingen krachtens deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden gedaan aan de navolgende adressen:

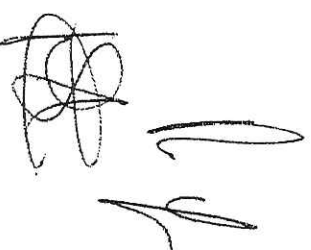
de Gemeente: Marktplaats 1, 7311 LG te Apeldoorn

Exploitiemaatschappij: Graaf de laan 133

5250 NL Rosmalen

Artikel 21 – Bijlagen

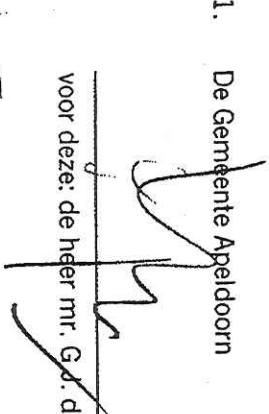
De aan deze overeenkomst gehechte bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid tussen deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert deze overeenkomst.



11 JAN 2005

Aldus overeengekomen te Apeldoorn op _____

1. De Gemeente Apeldoorn



voor deze: de heer mr. G.J. de Graaf


2. Exploitiemaatschappij Omnisportcentrum B.V. 1-10



voor deze:
M.T.C.M. Lips

In verband met het bepaalde in artikel 12.1 van deze overeenkomst:

3. Libéma Vastgoed B.V.



voor deze: de heer D.T.C.M. Lips

In verband met het bepaalde in artikel 16.2 van deze overeenkomst:

4. Libéma Exploitatie B.V.



voor deze: de heer D.T.C.M. Lips

