

CONCESSIE OVEREENKOMST

tot Renovatie & Exploitatie van het pand “de Vonk”

Gemeente Gooise Meren

en

[PARTIJ]

ONDERGETEKENDEN:

1. **GEMEENTE GOOISE MEREN**, een publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 64935345, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], [functie], hierna te noemen "**Gooise Meren**";
2. [NAAM], [rechtsvorm], gevestigd te [plaats], aan het adres [...], ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer [...], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], [functie], hierna te noemen de "**Concessionaris**";

hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

OVERWEGENDE DAT:

- A. De missie van Gooise Meren samen wonen, werken, ondernemen en recreëren in een groen en historisch gebied is;
- B. Gooise Meren een gemeente met een aantrekkelijke woonomgeving en een hoog voorzieningenniveau is en dat de identiteit en eigenheid van de kernen Bussum, Muiden, Muiderberg en Naarden behouden moeten blijven;
- C. Gooise Meren volledig eigenaar is van het perceel en de zich daarop bevindende opstal, zijnde het pand 'de Vonk', gelegen aan de Nassaulaan 43-45 te Bussum, kadastraal bekend als sectie E 04319;
- D. Het pand 'de Vonk' gelegen is aan het kernwinkelgebied van het centrum van Bussum en aangemerkt is als beeldbepalend pand, waarbij voornamelijk de voorgevel als belangrijke stedenbouwkundige beëindiging van de Vlietlaan als beeldbepalend wordt beschouwd;
- E. Het pand 'de Vonk' in slechte staat verkeert, waardoor Gooise Meren voornemens is het pand in ere te herstellen, zodat het weer bijdraagt aan de vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum;
- F. Gooise Meren in dat verband een nationale niet-openbare aanbesteding heeft gehouden. Gooise Meren heeft daarbij gebruik gemaakt van een selectie- en inschrijvingsleidraad, beide genoegzaam bekend bij Concessionaris;
- G. Gooise Meren de inschrijving van Concessionaris heeft beoordeeld als zijnde de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitsverhouding en deswege Gooise Meren heeft besloten de opdracht aan Concessionaris te gunnen;
- H. De Concessionaris ervaring heeft en bereid en in staat is de werkzaamheden tot behoud en ontwikkeling van het pand "de Vonk" ter hand te nemen en vervolgens deze te exploiteren;

- I. Gooise Meren aan Concessionaris in deze Concessie Overeenkomst de Concessie wenst te verlenen en Concessionaris deze Concessie wenst uit te oefenen;
- J. Partijen in voorliggende Concessie Overeenkomst hun wederzijdse rechten en verplichtingen wensen neer te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

A. DEFINITIES

<i>Concessionaris</i>	De te [vestigingsplaats] gevestigde [rechtsvorm + naam bedrijf].
<i>Concessie</i>	De door Gooise Meren aan de Concessionaris verstrekte opdracht, bestaande uit (i) de Renovatie en (ii) de Exploitatie.
<i>Concessie Overeenkomst</i>	Onderhavige overeenkomst.
<i>De Exploitatie</i>	Het exclusieve recht en de daaruit voortvloeiende verplichting tot het exploiteren, beheren en onderhouden van De Vonk.
<i>De Renovatie</i>	De verplichting om De Vonk in ere te herstellen, hetzij door renovatie, hetzij door gedeeltelijke sloop/nieuwbouw, waarbij tenminste de voorgevel intact wordt gehouden en gerenoveerd.
<i>De Vonk</i>	Het pand gelegen aan de Nassaulaan 43-45 te Bussum, kadastraal bekend als sectie E 04319.
<i>Gooise Meren</i>	De gemeente Gooise Meren.
<i>Omzet</i>	De totale opbrengsten exclusief btw die voortvloeien uit de Exploitatie.

B. ALGEMEEN

B.1 Concessie

1. Gooise Meren verleent aan de Concessionaris de Concessie onder de navolgende voorwaarden en bepalingen.
2. De Concessie omvat:
 - (i) de opdracht en de daaruit voortvloeiende verplichting voor de Concessionaris om De Vonk in ere te herstellen, hetzij door renovatie, hetzij door gedeeltelijke sloop/nieuwbouw, waarbij tenminste de voorgevel intact wordt gehouden en gerenoveerd (de Renovatie).
 - (ii) Als tegenprestatie voor de uitvoering van de Renovatie verleent Gooise Meren de Concessionaris het exclusieve recht en de daaruit voortvloeiende verplichting tot het exploiteren, beheren en onderhouden van De Vonk gedurende de looptijd van de Concessie (de Exploitatie).
3. De Renovatie moet zijn gestart uiterlijk één jaar na ondertekening van deze Concessie Overeenkomst. De Renovatie moet zijn afgerond uiterlijk twee jaar na ondertekening van deze Concessie Overeenkomst;
4. De uit de Concessie Overeenkomst voor de Concessionaris voortvloeiende rechten en plichten zijn noch geheel, noch gedeeltelijk overdraagbaar, behoudens indien en voor zover daartoe per geval vooraf de schriftelijke toestemming van Gooise Meren is verkregen. Gooise Meren kan aan een dergelijke toestemming voorwaarden verbinden.
5. De in deze Concessie Overeenkomst aan de Concessionaris verleende Concessie is exclusief. Dit betekent dat Gooise Meren gedurende de looptijd van deze Concessie Overeenkomst niet het recht heeft eenzelfde soort concessie aan (een) andere(n) dan de Concessionaris te verlenen, dan wel dergelijke activiteiten zelf te gaan verrichten.
6. De uitoefening van de aan de Concessionaris verleende Concessie dient te geschieden ten genoegen van Gooise Meren.

B.2 Tijdsduur

1. De Concessie Overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van vijftientwintig (25) jaar, ingaande [begindatum] derhalve eindigende [einddatum].
2. De Concessie Overeenkomst zal, na expiratie van de tijdsduur waarvoor zij is aangegaan, nimmer kunnen worden geacht stilzwijgend te zijn verlengd.
3. Niettegenstaande het bepaalde in het voorgaande lid, zullen Partijen uiterlijk zes (6) maanden vóór het expireren van de onderhavige Concessie Overeenkomst in overleg

treden over een mogelijke verlenging daarvan op alsdan overeen te komen voorwaarden.

4. Het bepaalde in de voorgaande leden heeft tot gevolg dat er na afloop van de periode van vijftientwintig (25) jaar grofweg drie scenario's denkbaar zijn:
 - a. De Vonk wordt aan het einde van de duur van de Concessie Overeenkomst om niet, in dezelfde staat als na Renovatie en geheel leeg aan Gooise Meren (weder) ter beschikking gesteld, vrij van rechten van derden, zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend;
 - i. huurovereenkomsten;
 - ii. retentierechten, beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere bijzondere lasten of beperkingen;
 - iii. beslagen en inschrijvingen daarvan in de Openbare Registers en voor wat betreft eventuele roerende zaken die bestemd zijn De Vonk duurzaam te dienen als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, vrij van pandrechten en beslagen;
 - b. De Concessie Overeenkomst wordt verlengd voor een dan te bepalen periode en voorwaarden;
 - c. De Vonk wordt door Gooise Meren aan Concessionaris te koop aangeboden.

B.3 Verplichtingen Concessionaris

1. De Concessionaris is verplicht de Renovatie en Exploitatie volledig in overeenstemming met haar winnende inschrijving uit te voeren. Als gevolg van deze verplichting mag bovendien pas worden gestart met de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden verband houdende met de Renovatie nadat Gooise Meren haar schriftelijke goedkeuring aan die werkzaamheden heeft verleend. Eventuele wijzigingen in de uitvoering daarvan zijn enkel toegestaan na schriftelijke goedkeuring van Gooise Meren.
2. De Concessionaris is in het kader van de Renovatie verplicht zoveel mogelijk beeldbepalende onderdelen, maar in ieder geval de voorgevel, van De Vonk te behouden.
3. De Concessionaris is in het kader van de Renovatie van De Vonk verplicht zoveel mogelijk duurzaam te ontwikkelen/renoveren, bijvoorbeeld door zo min mogelijk verspilling van grondstoffen en door gebruikmaking van kansen op het gebied van energieverbruik- en opwekking.

4. De Concessionaris garandeert tijdens de uitvoering van en gedurende de duur van de Concessie Overeenkomst ten minste zorg te dragen voor de volgende zaken en/of de volgende zaken in acht te nemen:
 - a. De uitvoering van al het onderhoud aan De Vonk, derhalve het instandhouden van De Vonk in de staat vanaf Renovatie van De Vonk;
 - b. Betaling van alle verschuldigde belastingen;
 - c. Het afsluiten van alle reguliere verzekeringen (waaronder begrepen brand- en opstalverzekeringen) met een passende, door Gooise Meren vooraf geaccordeerde dekking en betaling van alle daarmee verband houdende kosten/premies;
 - d. Het aanvragen en aansluiten op de nutsvoorzieningen en betaling van alle daarmee verband houdende kosten;
 - e. alle geldende publiekrechtelijke kaders, zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend het bestemmingsplan;
 - f. de functies van De Vonk dienen bij te dragen aan het kernwinkelgebied van Bussum, zoals in de Gebiedsvisie centrum omschreven;
 - g. een duurzame lange termijn exploitatie.

B.4 Tussentijdse beëindiging

1. De Concessie Overeenkomst kan door elk der Partijen met onmiddellijke ingang en zonder gerechtelijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk worden ontbonden:
 - a. in het geval van faillissement, surséance van betaling, overdracht dan wel beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van één der Partijen, als de zeggenschap over of de beslissende stem in de Concessionaris bij een ander komt te berusten en in ieder geval, maar niet uitsluitend, bij niet nakoming van het bepaalde in artikel B.1.4 en artikel E.1.1;
 - b. op het moment dat één der Partijen, nadat een in een schriftelijke ingebrekestelling gestelde termijn is verstreken, tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen ingevolge deze Concessie Overeenkomst, tenzij de niet-nakoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding niet rechtvaardigt.
2. In het hiervoor in artikel B.4.1 sub b bedoelde geval is de ene partij gerechtigd voor rekening en risico van de ingebreke zijnde partij datgene te (doen) verrichten waartoe laatstgenoemde ingevolge de Concessie Overeenkomst is/was verplicht. Vorenstaande laat onverlet de verplichting van de in gebreke zijnde partij tot vergoeding van de in verband met de niet nakoming opkomende kosten, schaden en interesten.

3. De Concessie Overeenkomst kan door Gooise meren met onmiddellijke ingang en zonder gerechtelijke tussenkomst worden ontbonden in het geval uit een onherroepelijke uitspraak van een rechter volgt dat het gunningsbesluit of de opdracht onrechtmatig is, of de opdracht om welke reden dan ook opnieuw moet worden aanbesteed.

B.5 Niet-nakoming verplichtingen door Concessionaris

1. Indien de Concessionaris toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen ingevolge deze Concessie Overeenkomst, en nadat een in een schriftelijke ingebrekestelling gestelde termijn is verstreken, is de Concessionaris in verzuim een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een terstond opeisbare boete verschuldigd aan Gooise Meren van:
 - a. bij Renovatie €100.000,- per tekortkoming, en in geval van een blijvende tekortkoming van € 5.000,- per kalenderdag dat de tekortkoming voortduurt met een maximum van € 1.825.000,-;
 - b. Bij Exploitatie €10.000,- per tekortkoming, en in geval van een blijvende tekortkoming van € 500,- per kalenderdag dat de tekortkoming voortduurt met een maximum van € 182.500,-.
2. De verschuldigdheid van de boete als bedoeld in artikel B.5.1 laat onverlet andere of verdere rechten op nakoming van de Concessie Overeenkomst dan wel schadevergoeding volgens de wet.

B.6 Gevolgen van het einde van de Concessie Overeenkomst

1. Het einde van deze Concessie Overeenkomst, al dan niet tussentijds, brengt met zich de gelijktijdige beëindiging van al die overeenkomsten welke Gooise Meren met de Concessionaris in het kader of in het verlengde van deze Concessie Overeenkomst heeft gesloten. Gooise Meren is in bedoeld geval jegens de Concessionaris tot geen enkele schadevergoeding gehouden.
2. De Concessionaris zal, in geval van beëindiging in samenwerking met Gooise Meren een ordelijk ter beschikkingstelling bewerkstelligen.

B.7 Concessievergoeding

1. Voor de in deze Concessie Overeenkomst verleende Concessie zijn Concessionaris en Gooise Meren elkaar geen concessievergoeding verschuldigd:
 - a. de jaarlijkse bijdrage van Gooise Meren in de exploitatie is € 0,- (nul euro);
 - b. de jaarlijkse bijdrage van de Concessionaris uit de Omzet aan Gooise Meren is € 0,- (nul euro).

C. INGEBRUIKGEVING

C.1 Algemeen

1. Uitsluitend in het kader en ten hoogste voor de duur van deze Concessie Overeenkomst geeft Gooise Meren aan de Concessionaris ter uitoefening van de Concessie De Vonk in gebruik.
2. Deze ingebruikgeving zal "as is, where is" plaatsvinden bij het ondertekenen van de Concessie Overeenkomst, dus in de feitelijke, technische, milieukundige juridische en fiscale staat zoals deze is ten tijde van de ingebruikgeving aan de Concessionaris, dus inclusief eventuele wijzigingen tussen de inschrijving van de Concessionaris en de ingebruikgeving, bijvoorbeeld wegens slijtage.
3. Ten gevolge van de "as is, where is" ingebruikgeving van De Vonk:
 - a. zal de Concessionaris geen aanspraak jegens Gooise Meren hebben, hoe genaamd ook, met betrekking tot de feitelijke, technische, milieukundige en juridische staat van De Vonk; en
 - b. aanvaardt de Concessionaris, en garandeert de Concessionaris, dat hij Gooise Meren niet aansprakelijk zal stellen ten aanzien van, alle kenbare en niet-kenbare, en alle zichtbare en onzichtbare gebreken, beperkingen en kosten, die aan het licht komen op een latere datum dan de ingebruikgeving.
4. De Concessionaris dient de door Gooise Meren gegeven en te geven aanwijzingen betreffende het uiterlijk aanzien van De Vonk, in acht te nemen.
5. De Concessionaris dient voor eigen rekening zorg te dragen voor alle door haar benodigde voorzieningen, faciliteiten en/of bedrijfsmiddelen.

D. VOORSCHRIFTEN

D.1 Algemeen

1. De Concessionaris is verplicht tijdig zorg te dragen voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen en ontheffingen in verband met de door hem uit te oefenen activiteiten en is voorts verplicht na te leven de van kracht zijnde wetten, besluiten, verordeningen, reglementen en plaatselijke gebruiken terzake en neemt alle daaraan verbonden kosten voor zijn rekening.
2. Gooise Meren zal het verzoek tot verlening van een omgevingsvergunning voortvarend in behandeling te nemen en er naar streven een positieve beschikking af te geven, een en ander met inachtneming van de inhoud van deze Concessie Overeenkomst.
3. De verplichting als genoemd in lid 2. laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door Gooise Meren volledig onverlet. Gooise Meren behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van

zienswijzen, alsnog te weigeren de vergunning af te geven. In dat geval zullen partijen overleggen over wat hen te doen staat.

D.2 Verzekeringen/aansprakelijkheid/criminaliteit

1. Voor zover de wet dit toelaat sluit Gooise Meren elke aansprakelijkheid jegens de Concessionaris uit, behoudens de aansprakelijkheid voor directe door de Concessionaris geleden vermogensschade die te wijten is aan opzet of in ernstige mate toerekenbaar tekortschieten van Gooise Meren. Van vermogensschade is uitgesloten schade bestaande uit gederfde winst en iedere vorm van gevolg schade. De aansprakelijkheid van Gooise Meren is per gebeurtenis in ieder geval gelimiteerd tot maximaal € [...],-.
2. De Concessionaris is jegens Gooise Meren aansprakelijk voor alle schade die Gooise Meren lijdt ten gevolge van handelen en/of nalaten, zulks verband houdend met deze Concessie Overeenkomst, van de Concessionaris, zijn personeelsleden en overige personen waarvoor de Concessionaris aansprakelijk is, tenzij de Concessionaris bewijst dat dit hem, zijn werknemers, en overige personen voor wie hij aansprakelijk niet kan worden toegerekend. Hij is verplicht zich hiertegen te verzekeren en desverlangd de polis of het verzekeringscertificaat en de kwitanties voor de premiebetaling aan Gooise Meren ter inzage te geven.
3. De Concessionaris vrijwaart Gooise Meren voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen aanspraken als hiervoor bedoeld, wegens schade, direct of indirect verband houdende met de uitoefening van de Concessie door de Concessionaris. Daaronder tevens begrepen aanspraken van derden wegens planschade en/of nadeelcompensatie.
4. De Concessionaris is verplicht om Gooise Meren tijdig te waarschuwen als hij constateert dat er schade voor Gooise Meren is of dreigt te ontstaan. De Concessionaris is jegens Gooise Meren aansprakelijk voor extra schade ontstaan door het niet tijdig melden van (dreigende) schade die de Concessionaris heeft geconstateerd of had dienen te constateren.
5. Gooise Meren is niet aansprakelijk voor schade, welke dan ook en hoe ook ontstaan, die de Concessionaris zou kunnen lijden ten gevolge van tegenvallende omzetten en/of winsten.
6. De Concessionaris zal met betrekking tot en gedurende de looptijd van de Concessie Overeenkomst voor eigen rekening zorgdragen voor het afsluiten van een Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering (AVB-polis). De Concessionaris verbindt zich voorts op verlangen van en na overleg met Gooise Meren andere verzekeringen af te sluiten (onder andere brand en diefstal).

E. OVERIGE VOORWAARDEN

E.1 Naamswijziging/overdracht

1. Het is de Concessionaris niet toegestaan de naam of de rechtsvorm van zijn onderneming te wijzigen, dan wel zijn onderneming zelve geheel of gedeeltelijk te (doen) vervreemden, verkopen, bezwaren of op enige andere wijze geheel of gedeeltelijk de controle en/of zeggenschap over zijn onderneming over te dragen of aan al het voorgaande zijn medewerking te verlenen, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Gooise Meren. De Concessionaris garandeert dat zijn aandeelhouder(s), de aandeelhouder(s) van zijn aandeelhouder(s) en de aandeelhouder(s) daarvan, enz. niet hun aandelen dan wel hun onderneming geheel of gedeeltelijk zullen (doen) vervreemden, verkopen, bezwaren of op enige andere wijze geheel of gedeeltelijk de controle en/of zeggenschap over de betreffende ondernemingen of vennootschappen overdragen, dan wel geen bestuurders zullen benoemen in die ondernemingen of vennootschappen anders dan die van onbesproken gedrag, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Gooise Meren. Gooise meren zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Gooise Meren kan aan een dergelijke toestemming voorwaarden verbinden.

E.2 Vertrouwelijkheid

1. Partijen zullen strikte vertrouwelijkheid in acht nemen ten aanzien van elkaars vertrouwelijke informatie, waaronder, maar niet beperkt tot de inhoud van deze Concessie Overeenkomst en de gegevens als bedoeld in artikel D. Zij zullen deze informatie niet aan derden ter beschikking stellen en aan eigen personeel slechts bekend maken voor zover het nodig is voor het verrichten van de in deze Concessie Overeenkomst overeengekomen prestaties. De Concessionaris zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Gooise Meren in publicaties of reclame-uitingen of anderszins in het openbaar geen melding (laten) maken van zijn werkzaamheden in het kader van deze Concessie Overeenkomst.

E.3 Toepasselijkheid Concessie Overeenkomst

1. Is of wordt deze Concessie Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven de Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. De Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de rechtsgevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze Concessie Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
2. Na het eindigen van deze Concessie Overeenkomst, ongeacht de oorzaak daarvan, blijven de artikelen E2.1 en E.5.1 tot en met E.5.3 van kracht.
3. Deze Concessie Overeenkomst bevat al hetgeen de Partijen in verband met het onderwerp daarvan zijn overeengekomen. Met ingang van de ondertekening van deze

Concessie Overeenkomst eindigen alle overeenkomsten en afspraken die de Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt, met uitzondering van de bepalingen en voorwaarden in de bij Concessionaris genoegzaam bekende selectie- en inschrijvingsleidraad.

4. Deze Concessie Overeenkomst bevat geen derdenbedingen waarop een derde zich jegens een partij bij deze Concessie Overeenkomst kan beroepen.
5. De bijlagen bij deze Concessie Overeenkomst maken daarvan deel uit. Ingeval van tegenstrijdige bepalingen in deze Concessie Overeenkomst enerzijds en de bijlagen anderzijds, prevaleren de bepalingen van deze Concessie Overeenkomst.
6. Deze Concessie Overeenkomst kan alleen schriftelijk door beide Partijen worden gewijzigd of aangevuld.
7. De leden 1 tot en met 6 gelden mede voor overeenkomsten die met deze Concessie Overeenkomst samenhangen, voor zover de desbetreffende overeenkomst niet uitdrukkelijk anders bepaalt.

E.4 Gegevens in bestand

1. Concessionaris stemt ermee in, in het kader van de Wet Bescherming Persoonsgegevens, dat zijn gegevens door Gooise Meren worden opgenomen in een bestand.

E.5 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

1. Deze Concessie Overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.
2. Geschillen die in verband met deze Concessie Overeenkomst ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde rechter van rechtbank Midden-Nederland, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen.
3. De leden 1 en 2 gelden mede voor geschillen die ontstaan in verband met overeenkomsten die met deze Concessie Overeenkomst samenhangen, voor zover de desbetreffende overeenkomst niet uitdrukkelijk anders bepaalt.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te [...], de dato

Gemeente Gooise Meren

[...]

Opdrachtgever

voor deze: [...]

functie: [...]

te: [...]

op: [...]

Concessionaris

voor deze: [...]

functie: [...]

te: [...]

op: [...]