
REGLEMENT

inzake inhoudelijke en beheersmatige samenwerking tussen de gemeente Soest en de gebruikers van **XXX**

Voorbeeldovereenkomst, opgesteld door Tracey Rutting, gemeente Soest



Partijen:

1) **de gebruikers** van **XXX**,

en

5) **de gemeente Soest**, gevestigd aan het Raadhuisplein 1 te Soest, in deze overeenkomstig artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [...], in hoedanigheid van burgemeester, gemandateerd met het college(mandaats)besluit met kenmerk 315445 van 24 december 2019, hierna te noemen: 'de gemeente',

alle ondergetekenden hierna tezamen aangeduid als: 'partijen',

Nemen in aanmerking dat:

- de gemeente het **XXX** (hierna te noemen: '**XXX**') in eigendom heeft en de aldaar aanwezige ruimtes heeft verhuurd dan wel in gebruik heeft gegeven;
- in **XXX** zich ruimtes voor eigen gebruik en ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik bevinden;
- de gemeente met [...] op 7 april 2005 de overeenkomst voor "Inhoudelijk en beheersmatige samenwerking **XXX** (hierna te noemen: de beheerovereenkomst uit 2005) heeft gesloten waarin zij afspraken hebben vastgelegd over de inhoudelijke en beheersmatige realisatie van **XXX** en hebben verklaard zich na ingebruikname blijvend met elkaar samen te werken ten behoeve van het bereiken van de doelstellingen van **XXX**;
- het de intentie was dat alle gebruikers van **XXX** de beheerovereenkomst uit 2005 zouden tekenen, maar dit niet is gebeurd;
- de gemeente met alle gebruikers van **XXX** thans alsnog afspraken wenst vast te leggen over het gezamenlijk beheer en onderhoud van **XXX** en partijen dit doen in onderhavig reglement;
- onderhavig reglement van toepassing wordt verklaard in de overeenkomsten van huur of ingebruikgeving die de gemeente heeft gesloten of nog zal sluiten met de gebruikers van **XXX**, waardoor alle gebruikers en de gemeente zich aan onderhavig reglement verbinden;

Zijn overeengekomen:

Artikel 1. Doel en toepasselijkheid van dit reglement en doelstelling van **XXX**

1. Het doel van onderhavig reglement is het maken van afspraken over het gezamenlijk gebruik, beheer en onderhoud van **XXX** door partijen.
2. De gemeente sluit met alle gebruikers van De Plantage afzonderlijke overeenkomsten van huur dan wel ingebruikgeving of heeft deze overeenkomsten reeds gesloten. In die afzonderlijke overeenkomsten met de gebruikers wordt onderhavig reglement van toepassing verklaard, waardoor alle gebruikers en de gemeente zich voor de duur van die huur- of gebruiksovereenkomsten aan de tenuitvoerlegging van onderhavig reglement verbinden.

3. De doelstelling van **XXX** is het bijdragen aan een kwalitatief hoogstaand en dekkend voorzieningenniveau dat voorziet in de behoeften van kinderen en inspeelt op de ontwikkelingen in de wijk [...]. De samenwerking tussen instellingen voor onderwijs, welzijn, kinderopvang, sport en cultuur is hier van wezenlijk belang.

Artikel 2. Uitgangspunten voor gezamenlijk beheer

1. De uitgangspunten voor het gezamenlijk beheer zijn als volgt:
 - a. het beheer moet zoveel mogelijk aansluiten bij de doelstelling van **XXX**, waarbij de meerwaarde van samenwerking tussen partijen centraal staat;
 - b. iedere deelnemende partij heeft, ongeacht de omvang van diens aandeel in het gebruik van **XXX**, een gelijkwaardige stem in de wijze waarop het beheer wordt georganiseerd;
 - c. de continuïteit van het beheer moet zijn gewaarborgd;
 - d. het beheer moet zo efficiënt mogelijk worden uitgevoerd.
2. De volgende taken vallen onder het gezamenlijke beheer door de gebruikers:
 - a. het inzetten van een gebouwbeheerder, waarbij het zorgen voor veiligheid in en rond het gebouw en het tegengaan van vandalisme vooropstaat;
 - b. het (laten) oplossen van storingen en het (laten) uitvoeren van (kleine) reparaties en onderhoud, zoals herstelwerkzaamheden, het vervangen van lampen en het onderhoud aan hang- en sluitwerk;
 - c. het aansturen en begeleiden van onderhoudswerkzaamheden door derden;
 - d. interne postbehandeling;
 - e. (inkoop en contractonderhandeling ten behoeve van) afvalafvoer;
 - f. het beheer van het buitenterrein;
 - g. het ontvangen van bezoekers;
 - h. het reserveren voor gebruik van ruimtes en audio-/videomateriaal, door zowel huurder als eventuele externe partijen;
 - i. de centrale inkoop van hulpmiddelen en materialen;
 - j. het voldoen van publiekrechtelijke heffingen;
 - k. de administratie van gezamenlijke inkomsten en uitgaven;
 - l. het administratief beheer van de levering van zaken en/of diensten, waaronder de verrekening ervan onder de gebruikers;
 - m. het voeren van overleg met gemeenschappelijke leveranciers, waaronder schoonmaakbedrijven, nutsbedrijven en telefoniebedrijven;
 - n. het afhandelen van schade aan het gebouw, waaronder ruitbreuk;
 - o. het voorkomen en afhandelen van vandalismeschade;
 - p. het (laten) verhelpen van storingen in of aan het gebouw en apparatuur;
 - q. het zorgdragen voor en het begeleiden van de accountantscontrole.
 - r. (financieel) administratieve taken, zoals vermeld in artikel 3, namens [...] uit te voeren voor alle gebruikers.
3. De werkzaamheden in het voorgaande lid worden uitgevoerd door een gebouwbeheerder, die in dienst is van [...]. De gebouwbeheerder verricht de werkzaamheden voor alle gebruikers van **XXX** en berekent de kosten ervan door aan alle gebruikers conform "Verdeelsleutel m2 algemene ruimtes" d.d. [...] zoals vastgelegd in bijlage [...].

Artikel 3. Onderhoud

1. Partijen dragen zorg voor onderhouds- dan wel herstelwerkzaamheden conform het in bijlage [...] bij deze overeenkomst behorend overzicht "Verdeling onderhoudsverplichting de gemeente Soest – gebruiker d.d. [...].

2. Indien een gebruiker niet voldoet aan de onderhoudsverplichtingen, zoals genoemd in bijlage [...], is de gemeente, na schriftelijke ingebrekestelling van die gebruiker en na verloop van de in die ingebrekestelling vermelde termijn, gerechtigd de benodigde werkzaamheden zelf te laten uitvoeren en de kosten door te belasten aan de desbetreffende gebruiker.

Artikel 4. Levering van zaken en diensten

1. De gemeente levert geen zaken en/of diensten aan gebruikers. Gebruikers dienen voor eigen rekening te zorgen voor onder andere de levering van: nutsvoorzieningen, schoonmaak, telefonie en internet, beveiliging, afvalafvoer, glas- en inboedelverzekering.
- ~~2.~~ De gebruikers dragen gezamenlijk bij in de kosten van de levering van zaken en/of diensten conform "Verdeelsleutel m2 algemene ruimtes" d.d. [...] zoals vastgelegd in bijlage [...].

Artikel 5. Gebruik algemene ruimtes

1. In de huur- dan wel gebruiksovereenkomsten tussen de gemeente en de afzonderlijke gebruikers wordt aangegeven welke ruimtes zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik door de gebruikers. Over het gebruik van deze ruimtes kunnen onderlinge afspraken tussen de gebruikers worden gemaakt.
- ~~2.~~ De gebruikers zullen de gemeenschappelijke ruimtes als goed gebruiker gebruiken. Indien een gebruiker schade toebrengt aan (zaken die zich bevinden in) een gemeenschappelijke ruimte, is de gebruiker die de schade heeft veroorzaakt hiervoor aansprakelijk jegens de eigenaar van de beschadigde zaak.
3. Indien het gebruik van een algemene ruimte door een gebruiker eindigt, is die gebruiker verplicht de ruimte achter te laten in de toestand waarin deze ruimte zich bevond bij aanvang van het gebruik. De toestand waarin de ruimte zich bij aanvang bevond wordt geacht schoon en ontruimd te zijn. De gebruiker kan geen aanspraak maken op een vergoeding van de hieruit voortvloeiende kosten.
4. Indien de gemeente gebruik wil maken van de gemeenschappelijke ruimtes in XXX, dient zij hiervoor toestemming te hebben van alle gebruikers. De gemeente dient voor het gebruik van de algemene ruimtes een aanvraag in te dienen bij de gebouwbeheerder van [...], die deze namens de gebruikers coördineert. Toestemming zal niet dan op redelijke gronden worden onthouden. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 6. Verhuur algemene ruimtes

1. Gemeenschappelijke ruimtes kunnen door de gebruikers voor maximaal één aaneengesloten dag worden onderverhuurd aan derden. De opbrengsten hiervan komen ten goede van alle gebruikers. Hierover dienen de gebruikers onderling afspraken te maken.
2. De gebruiksbehoefte van een van de gebruikers op hetzelfde tijdstip gaat voor op verhuur.
3. De gebruikers vrijwaren de gemeente voor eventueel ontstane schade aan de gemeenschappelijke ruimtes door een onderhuurder.

Artikel 7. Gebruikersoverleg

Eens per drie maanden wordt door de gebouwbeheerder van [...] een gebruikersoverleg tussen alle gebruikers belegd.

Artikel 8. Wijzigingen

1. Onderhavig reglement kan slechts worden gewijzigd met instemming van alle partijen.

2. Een eventuele wijziging zal worden gehecht aan de afzonderlijke overeenkomsten die de gemeente met de gebruikers heeft gesloten.

Vastgesteld op [...] te Soest. Dit reglement vormt een onverbreekelijk geheel met de huur- dan wel gebruiksovereenkomsten tussen de gemeente Soest en de afzonderlijke gebruikers van XXX en is derhalve niet afzonderlijk ondertekend.

CONCEPT