

GESPREKKEN TCO

Algemene Ledenvergadering TCO - 13 juli 2022

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van TCO op 13 juli 2022 heb ik voor het eerst kennis genomen van de wensen en plannen over een eigen horecagelegenheid en (buiten)padelbanen. Hiervoor ben ik nooit benaderd door TCO.

Gesprek TCO, TOO, Gemeente, De Kemmer - 6 oktober 2022

Tijdens een gesprek met TCO, TOO, Gemeente Oirschot en De Kemmer zijn de wensen wederom besproken. Mijn verwachting was het bespreken van de behoeftes van TCO en overleg over wat er mogelijk is. Echter was de intentie vanuit TCO om ter plekke een nieuwe overeenkomst op te stellen over het alleenrecht van TCO op de (horeca) ruimte aan de tenniszijde. Ik heb aangegeven dat die mogelijkheden beperkt zijn en ik niet kon ingaan op het opstellen van een overeenkomst. Mede ook door de onzekere situatie rondom de interne zaken van De Kemmer.

Gesprek Piet + Leo - 26 januari 2023

In een gesprek met Piet en Leo hebben ze nadrukkelijk de plannen geuit om padelbanen in de binnentennishal te plaatsen. Ik heb wederom aangegeven dat dit niet mogelijk is door de vele andere doeleinden en gebruikers van de tennishal. Ook is wederom ter sprake gekomen dat TCO het contractuele recht heeft op de horeca ruimte. Ze konden niet aangeven waar dit precies in het contract staat.

Gesprek Leo + Denise - 28 februari 2023

Ik heb een gesprek gehad met Leo en Denise over het gebruik van de extra horecaruimte tijdens de competities. Ik heb voorgesteld om de ruimte wat op te knappen. Daarbij heb ik ook een voorstel gedaan om de bar zo in te richten dat TCO zelf zorg zou kunnen dragen voor het uitserveren van dranken en inzetten van vrijwilligers voor bediening aan tafel. Leo en Denise zouden dit gaan overwegen maar hebben aangegeven hier geen gebruik van te willen maken en tijdens de competities gebruik te maken van de algemene horeca faciliteiten.

GEBRUIKERS TENNISBANEN

- Binnentennis Contractanten
- (jeugd)Tennislessen
- Zaalhockey
- Zaalvoetbal
- Honkbal
- Korfbal
- Sportdagen Kempenhorst
- Zaalvoetbaltournooi Kempenhorst
- Examens Kempenhorst
- Atletiekdagen
- Ouderen Beweegdag
- Diverse (maatschappelijke) evenementen

GEBRUIKERS HORECA RUIMTE

- TCO tijdens evenementen/tournooien
- Koor Repetities
- Vergaderingen Omliggende Gemeentes
- Informatieavonden buurtvereniging
- Vergaderingen van verenigingen
- (Verenigings)feesten
- Docentenruimte tijdens examens
- Bridgeclub
- Judo Lessen
- Dagbesteding Ouderen
- Valpreventie Trainingen Ouderen

HET CONTRACT

A. TCO maakt gebruik van de kleedruimtes en van de ruimte die op bijlage 1 is aangeduid als 'horeca TCO'. De gemeente brengt een gebruiksvergoeding in rekening aan TCO. Het is de exploitant niet toegestaan rechtstreeks een vergoeding in rekening te brengen aan TCO, omdat het gebruik door TCO is uitgezonderd van de exploitatie door de exploitant. De exploitant brengt de onderhoudskosten verricht aan ten aanzien van de TCO ruimtes in rekening aan de gemeente vermeerderd met btw.

B. De exploitant dient ervoor te zorgen dat TCO altijd gebruik kan maken van de kleedkamers van TCO, ook als de accommodatie gesloten is.

C. De directe verbruikskosten voor het verbruik van electriciteit van de buitentennisbanen van TCO belast de exploitant jaarlijks kostendekkend door aan TCO met behulp van de aldaar aanwezige tussenmeter. Het in rekening te brengen bedrag specificeert de exploitant richting TCO.

D. De kleine ruimte tussen de keuken en de ruimte 'horeca tco' wordt door TCO gebruikt als kantoortje. Ook gebruikt TCO een klein voorraadhok (grenzend aan de ruimte 'horeca TCO'). Deze ruimtes staan ter beschikking aan TCO op momenten dat TCO deze nodig heeft (bijvoorbeeld bij competities). De exploitant stemt af met TCO indien hij gebruik wil maken van deze ruimte.

E. Aan het gedeelte aangeduid als 'horeca TCO' is een serre en overkapping gerealiseerd (hierna aangeduid als: serre). Deze serre is onderdeel van de accommodatie. Hiervoor gelden de volgende zaken:

1. TCO heeft het eerste recht van gebruik van deze serre
2. De serre staat ter beschikking aan TCO voor, tijdens en tot 1 uur na afloop van:
 - Competitiewedstrijden van TCO die door (afdelingen van de) KNLTB zijn vastgesteld.
 - Vriendschappelijke wedstrijden van TCO
 - Trainingen en toernooien van TCO
 - Recreatietennis van TCO
 - Activiteiten van TCO niet zijnde sportactiviteiten zoals jubilea en recepties
3. Op momenten dat de serre niet ter beschikking staat van TCO op grond van het bepaalde in het vorige lid, staat de serre ter beschikking van de exploitant. De exploitant heeft het recht om de serre te gebruiken of te doen gebruiken, zonder terzake tot enige vergoeding aan TCO verplicht te zijn (dit omdat het gebruik door TCO is uitgezonderd van exploitatie door exploitant). Als een dergelijke situatie zich voordoet, dan laat de exploitant dit TCO minimaal 14 dagen van tevoren weten.
4. Exploitant en TCO dienen zich in te spannen om schoonmaak en onderhoud zo veel mogelijk te laten plaatsvinden zonder verstoring van de wederpartij. TCO en exploitant dienen medewerking te verlenen aan de schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden, waarbij in uitzonderingsgevallen (zoals groot onderhoud en spoedreparaties) het recht op gebruik van de serre tijdelijk mag worden onderbroken. Exploitant en TCO zijn verplicht over de tijdstippen waarop schoonmaak en onderhoud (behoudens spoedreparaties) plaatsvinden tijdig onderling te overleggen.
5. Het is TCO niet toegestaan in de serre dranken en etenswaren te verkopen. De exploitant en TCO mogen met elkaar aanvullende afspraken maken, bijvoorbeeld over drank- en snoepautomaten.
6. TCO is verantwoordelijk voor schoonmaak en klein onderhoud (w.o. binnenschilderwerk) van de serre.

HET CONTRACT

Conclusies & Bevindingen

Gebruiksvergoeding

Uit punt A van de huurovereenkomst blijkt dat TCO gebruik maakt van de ruimte 'horeca TCO', maar dat de exploitant geen vergoeding aan TCO in rekening mag brengen voor dit gebruik omdat het gebruik door TCO is uitgezonderd van de exploitatie door de exploitant. Dit betekent dat de ruimte 'horeca TCO' onderdeel blijft van de accommodatie van de exploitant en niet exclusief aan TCO wordt verhuurd. Dit betekent dat de exploitant vrij is om zelf invulling te geven aan de overige ruimtes en deze te exploiteren voor andere doeleinden dan het gebruik door TCO.

Serre

Op de plattegrond is te zien welk gedeelte valt onder "Serre TCO". Dit is de aanbouw en de overkapping op het terras aan de tenniszijde. In het contract is bepaald dat TCO het eerste recht van gebruik heeft op de serre en de overkapping. Wanneer TCO dit niet in gebruik heeft staat deze geheel ter beschikking aan De Kemmer.

Misverstand

Vermoedelijk is er onder het bestuur en enkele leden van TCO een misverstand ontstaan over welke bepalingen op welke ruimtes van toepassing zijn. TCO is in de veronderstelling dat de bepalingen die enkel betrekking hebben op de serre (ook) van toepassing zijn op de ruimte "horeca TCO". In het contract is dit echter duidelijk omschreven.

Contractuele Verplichtingen

De Kemmer heeft ten alle tijde volledig voldaan aan alle gestelde contractuele verplichtingen.

PLATTEGROND

