

## **EXPLOITATIEOVEREENKOMST**

### **Zwembaden Zoetermeer**

#### DEFINITIES

Begrippen, al dan niet met hoofdletter, hebben in deze Exploitatieovereenkomst de navolgende betekenis. Grammaticale vervoegingen van deze begrippen hebben een corresponderende betekenis.

<b>Aanbestedingsleidraad</b>	“Aanbestedingsleidraad Exploitatie zwembaden gemeente Zoetermeer” met bijlagen
<b>Aanbestedingsstukken</b>	Aanbestedingsleidraad en Nota’s van Inlichtingen
<b>Aanbieding</b>	De Aanbieding van de Exploitant d.d. (...)
<b>Accommodaties</b>	Zwembad de Veur en het te realiseren zwembad in het Van Tuyllpark
<b>Exploitant</b>	De marktpartij aan wie de Gemeente de exploitatieovereenkomst definitief heeft gegund.
<b>Exploitatieovereenkomst Gemeente</b>	De onderhavige overeenkomst inclusief bijlagen Gemeente Zoetermeer
<b>Huurovereenkomst</b>	Huurovereenkomst zwembaden Zoetermeer inclusief bijlagen
<b>Maatschappelijke functie</b>	De Accommodaties zijn bestemd en toegankelijk voor sporters, (school)zwemlesleerlingen, deelnemers aan begeleide activiteiten, recreatieve bezoekers en toeschouwers van activiteiten in alle verschijningsvormen van sport en bewegen, sportevenementen en verwante activiteiten e.e.a. steeds met inachtneming van de vigerende bestemming. Deze functies moeten voor de gemeenschap voor langere tijd in stand worden gehouden
<b>Outputheffing</b>	Sanctie-/boetemogelijkheid zoals omschreven in bijlage G van de Exploitatieovereenkomst.
<b>Overeenkomst</b>	De onderhavige overeenkomst inclusief bijlagen
<b>Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten</b>	De vaste gemeentelijke vergoeding voor de beheers- en exploitatiediensten van de exploitant

## **ONDERGETEKENDEN**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Zoetermeer, te dezen op basis van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [...], te dezen handelend ter uitvoering van het besluit d.d. [...] van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer, hierna te noemen 'de Gemeente',

En

2. [...] statutair gevestigd te [...] en kantoorhoudende [...], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [...], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [...] hierna te noemen 'de exploitant',

1 en 2, hierna tezamen te noemen: "Partijen"

### **IN AANMERKING NEMENDE DAT:**

- de Gemeente eigenaar is respectievelijk wordt van zwembad De Veer en het zwembad in het Van Tuylpark, met alle daarbij horende voorzieningen, aanhorigheden en installaties, hierna te noemen: de Accommodaties, een en ander zoals ook omschreven in de Huurovereenkomst;
- de Gemeente de exploitatie en het beheer van de Accommodaties wenst over te dragen aan een marktpartij;
- de Gemeente daartoe een aanbesteding heeft georganiseerd;
- de Gemeente de Aanbestedingsleidraad met bijlagen en 2 nota van inlichtingen heeft opgesteld, tezamen te noemen de "Aanbestedingsstukken";
- de Exploitant conform de Aanbestedingsstukken, een aanbieding ("Aanbieding") heeft ingediend die als nummer één in rang is geëindigd op grond waarvan de Gemeente de opdracht definitief aan Exploitant heeft gegund;
- dat de Aanbieding van de Exploitant een onvoorwaardelijke en onherroepelijke Aanbieding is, bestaande uit een ondernemingsplan inclusief bijbehorende exploitatiebegroting d.d. [...] zoals opgenomen in bijlage A van deze Exploitatieovereenkomst;
- de Exploitatieovereenkomst staat naast de Huurovereenkomst, welke twee overeenkomsten hierna gezamenlijk ook zijn te noemen "de Overeenkomsten". De Overeenkomsten vormen tezamen een onlosmakelijk met elkaar verbonden geheel voor wat betreft de looptijd. Voor de rest zijn ze complementair aan elkaar. Beëindiging of ontbinding van één van de Overeenkomsten doet alle overeenkomsten eindigen;
- de Overeenkomsten dienen te worden begrepen en uitgelegd in samenhang met de Aanbestedingsstukken, alsmede de Aanbieding;
- partijen de voorwaarden waaronder de exploitatie plaats vindt en hun onderlinge verhouding inzake de exploitatie nader wensen te regelen en vast te leggen;
- het beheer en de exploitatie door de Exploitatieovereenkomst zal worden beheerst;
- in geval van strijdigheid tussen de Huurovereenkomst en deze Exploitatieovereenkomst, prevaleert hetgeen bepaald in deze Exploitatieovereenkomst.
- omzetbelasting voor Partijen geen kostenpost mag vormen.

### **EN VERKLAREN HET VOLGENDE OVEREEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

#### **Artikel 1. Algemene Voorwaarden**

Het inkoop en aanbestedingsbeleid van gemeente Zoetermeer is van toepassing op de Overeenkomst. Deze is bijgevoegd als bijlage B.

#### **Artikel 2. Looptijd, samenhang en einde overeenkomst**

- 1) De Overeenkomsten worden aangegaan met een looptijd van 10 jaar en [...] maanden, ingaande op [...] en derhalve eindigend op [...].

- 2) In het 3<sup>e</sup> en 8<sup>e</sup> exploitatiejaar treden Partijen met elkaar in overleg om de Exploitatieovereenkomst tussentijds te evalueren. Het doel van deze evaluatie is om na te gaan of de uitgangspunten van de Exploitatieovereenkomst nog voldoende relevant en actueel zijn en of wijzigingen in de Overeenkomsten gewenst zijn. Bij deze gelegenheid kunnen de voorwaarden van de Overeenkomsten met wederzijdse instemming worden bijgesteld, mits en voor zover dat niet leidt tot een wezenlijke wijziging van de oorspronkelijke Overeenkomsten.
- 3) Verlenging van de Exploitatieovereenkomst is 1 keer mogelijk voor een periode van 5 jaren. Uiterlijk 24 maanden voor het verstrijken van de in lid 1 van dit artikel genoemde periode, geeft de Gemeente schriftelijk te kennen of zij bereid is de Overeenkomsten voort te zetten gedurende een aansluitende periode van 5 jaren. De Exploitatieovereenkomst wordt voortgezet indien Partijen daarover uiterlijk 18 maanden voor het verstrijken van de in lid 1 van dit artikel genoemde periode schriftelijk overeenstemming bereiken. Voortzetting van de Exploitatieovereenkomst vindt niet plaats als niet tevens overeenstemming wordt bereikt over de voortzetting van de Huurovereenkomst. Voortzetting van de Exploitatieovereenkomst mag niet leiden tot een wezenlijke wijziging van de oorspronkelijke opdracht.
- 4) Indien Partijen niet op de in het voorgaande lid van dit artikel beschreven wijze de in datzelfde lid bedoelde schriftelijke voortzetting overeenkomen, eindigen de Overeenkomsten van rechtswege, op de in lid 1 van dit artikel genoemde einddatum, zonder dat hiervoor een nadere opzeggings- of beëindigingshandeling is vereist.
- 5) Tussentijdse opzegging van de Exploitatieovereenkomst door de Gemeente is mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 12 van de Exploitatieovereenkomst.
- 6) De Exploitant heeft ter gelegenheid van het einde van de Exploitatieovereenkomst op een wijze als in artikel 12 voorzien, geen aanspraak op enige vergoeding hoe ook genaamd, tenzij schriftelijk en van tevoren anders tussen Partijen is overeengekomen.
- 7) De Huurovereenkomst die onlosmakelijk met de Exploitatieovereenkomst is verbonden, eindigt op het moment dat deze Exploitatieovereenkomst eindigt of wordt ontbonden.

### **Artikel 3. Bestemming en gebruik**

- 1) De Exploitant streeft naar complementariteit en samenhang tussen de exploitaties van de beide Accommodaties onder meer daar waar het gaat om de programmering en personeelsinzet.
- 2) De Exploitant is gehouden de bedrijfsvoering in het kader van beheer en exploitatie van de Accommodaties, te verrichten met inachtneming van het gestelde in de Aanbestedingsstukken en in de Overeenkomsten.
- 3) De Accommodaties vormen een publieke voorziening voor de inwoners van de gemeente Zoetermeer die hen gelegenheid biedt tot recreatie, actieve en passieve sportbeoefening, lezwemmen, schoolzwemmen en ontspanningsmogelijkheden in de brede zin van de betekenis. De Exploitant is verplicht de Accommodaties te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening.
- 4) De Exploitant dient het aantal gebruiksuren zoals in het huidige rooster van de zwembaden De Veur, Driesprong en Het Keerpunt op het moment van aanbesteding als minimum uitgangspunt te nemen voor het nieuwe, in overleg met de zwemlesaanbieders en de verenigingen, geoptimaliseerde rooster voor de Accommodaties.
  - Voor schoolzwemmen geldt artikel 5 van deze overeenkomst.
  - Voor de door de exploitant zelf te organiseren doelgroepactiviteiten geldt dat de huidige activiteiten voortgezet moeten worden met dien verstande dat het aanbod passend is bij de vraag. De Exploitant wordt geacht het doelgroepaanbod te actualiseren, innoveren en optimaliseren waardoor een inclusief sportaanbod gerealiseerd wordt.
  - Voor verenigingen geldt, dat het huidige rooster van De Veur gedurende tenminste één seizoen (het lopende seizoen) gehanteerd dient te worden en dat toekomstige aanpassingen van gebruikstijden uitsluitend in overleg tussen de Exploitant en de betreffende vereniging plaats kunnen vinden.
  - Voor het recreatief zwemmen geldt dat de openstelling van de Accommodaties zo breed mogelijk moet zijn, zowel qua gebruik van de bassins als de aangeboden tijden. Ochtend- en banenzwemmen en extra recreatie-uren in vakantieperioden moeten extra aandacht krijgen.
  - Voor alle activiteiten geldt een zo optimaal mogelijk gebruik van alle bassins.
- 5) De Exploitant hoeft geen ruimte te geven aan activiteiten die concurreren met haar eigen activiteiten. Deze bepaling geldt niet voor de bestaande activiteiten van de verenigingen en zwemlesaanbieders

De Accommodaties dienen op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld te zijn voor scholen, particulieren, zwemlessen en verenigingen/groepen uit de Gemeente. Als uitgangspunt voor de openstelling geldt:

- 52 weken per jaar (uitgezonderd sluiting t.b.v. onderhoudswerkzaamheden die in overleg met de gemeente zijn vastgesteld en nationale feestdagen),
  - De horecavoorziening dient open te zijn tijdens de openstelling van de Accommodaties met uitzondering van openstelling voor scholen. Met de verenigingen vindt overleg plaats over de openstelling van de horeca voor, tijdens en na het gebruik van de Accommodaties door verenigingen.
- 6) Gebruiksroosters voor de Accommodatie worden samengesteld met de volgende prioriteitsvolgorde:
    1. Bewegingsonderwijs (schoolzwemmen);
    2. Sportverenigingen en andere vaste huurders uit de Gemeente (competitiewedstrijden, trainingen, sportevenementen)
    3. Overig gebruik
  - 7) De Exploitant zal bij programmering rekening houden met specifieke wensen van de vaste en potentiële huurders en zo mogelijk niet alleen voldoende uren maar ook geschikte tijden in de werkrooster aanbieden.
  - 8) Voor al het overige krijgt de Exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van de Accommodatie(-onderdelen) te bepalen.
  - 9) In geval van sleutelverhuur dient een adequate inzet van medewerkers/ vrijwilligers door de betreffende huurder gecontroleerd te worden door de Exploitant. De Exploitant is bereid om de huurder hierin in enige mate te faciliteren middels opleiding en/of inwerkprogramma's.
  - 10) De Exploitant dient voor de ingebruikgeving van (onderdelen van) de Accommodaties aan onderwijsinstellingen en verenigingen een gebruikersovereenkomst met reglement op te stellen, waarin ook regels voor de veiligheid, zorgplicht en kwaliteitsborging wordt opgenomen
  - 11) De Exploitant stemt ermee in dat losse inventaris in eigendom van verenigingen binnen de Accommodaties blijft en vrij beschikbaar is voor de betreffende vereniging.
  - 12) De Gemeente zal, met inachtneming van haar verplichtingen als lokale overheid, zich de nodige inspanningen getroosten om aan de Exploitant de noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen te verstrekken voor het uitvoeren van de onderhavige exploitatie. Weigering, intrekking of wijziging van bedoelde vergunningen of ontheffingen doet geen enkel recht voor de Exploitant jegens de Gemeente ontstaan.

#### **Artikel 4. (Commerciële) activiteiten en evenementen**

- 1) De Exploitant heeft de vrijheid commerciële activiteiten en evenementen in de Accommodaties te organiseren, zolang de publieke functie daar niet onder lijdt.
- 2) Ten behoeve van commerciële activiteiten en evenementen mag er maximaal tien dagdelen (ochtend, middag of avond) per jaar worden afgeweken van het reguliere openstellingsrooster. De spreiding van die activiteiten of evenementen dient zodanig te zijn dat dezelfde vereniging niet meer dan driemaal per jaar hoeft te wijken voor commerciële activiteiten of evenementen in de Accommodaties. Indien de activiteit of het evenement aanpassingen aan de Accommodaties noodzakelijk maakt, dan komen deze aanpassingen voor rekening van de Exploitant.
- 3) Inbreuk op het openstellings- en activiteitenrooster door de Exploitant vindt plaats onder de voorwaarde dat de Exploitant tijdig, voorafgaand aan het betreffend seizoen en ten minste zes weken voor een activiteit, de gebruikers hierover informeert.
- 4) De Gemeente legt verder geen beperkingen op tot de aard en omvang van de commerciële activiteiten en evenementen, mits deze niet strijdig zijn met de overige voorwaarden, het vigerende bestemmingsplan, de van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening en overige wet- en regelgeving. De georganiseerde activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de omgeving en omwonende van de Accommodatie, de levensduur van de Accommodaties niet verkorten en de belangen van de Gemeente niet te schaden.

#### **Artikel 5. Schoolzwemmen**

- 1) De Exploitant dient met ingang van het schoolseizoen 2023/2024 of zoveel eerder of later als in overleg met Gemeente is overeengekomen het schoolzwemmen in samenwerking met de onderwijsinstellingen voor speciaal (basis)onderwijs in de Gemeente te verzorgen en organiseren zoals opgenomen in bijlage C.

- 2) Voor het schoolzwemmen wordt door de Exploitant een vergoeding in rekening gebracht, additioneel op de Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten overeenkomstig artikel 10 van deze overeenkomst. Deze vergoeding voor schoolzwemmen stopt zodra de exploitatie stopt en/ of het schoolzwemmen door wat voor reden dan ook stopt. Het wegvallen van het schoolzwemmen is voor risico van de exploitant. De Exploitant heeft in het kader van de Aanbesteding van de onderhavige exploitatieovereenkomst kennis kunnen nemen van de subsidievoorwaarden die golden ten tijde van de aanbesteding(sprocedure).
- 3) De Exploitant zal de vergoeding voor het schoolzwemmen aan de Gemeente in rekening brengen overeenkomstig de geldende fiscale regelgeving, met inachtneming van de huidige gemeentelijke voorwaarden omtrent schoolzwemmen

#### **Artikel 6. Uitvoering exploitatiewerkzaamheden**

- 1) Dit artikel heeft geen betrekking op (onderhouds)werkzaamheden die zijn beschreven in de Huurovereenkomst.
- 2) De Exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van de Accommodaties, of delen daarvan, aan een derde uit te besteden en/ of op te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 3) Bij de exploitatie van de Accommodaties dient sprake te zijn van ongedeeld beheer. Uitbesteding in beperkte mate aan derden van randvoorzieningen, welke additioneel zijn, maar wel het realiseren van de doelstellingen bevorderen, is aan de Exploitant toegestaan en zal alleen dan niet worden beschouwd als in strijd te zijn met het uitgangspunt van ongedeelde exploitatie, mits de Gemeente vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.
- 4) De Exploitant draagt er zorg voor dat de Accommodaties te allen tijde voldoende zijn verwarmd en verlicht.
- 5) De Exploitant is gehouden te allen tijde alle in de Overeenkomsten geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden, het vigerende bestemmingsplan, de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) en alle andere voor hem en de Accommodaties geldende wet- en regelgeving strikt en nauwgezet na te komen en tijdig te beschikken over alle vereiste en op de voorgeschreven wijze verkregen vergunningen of ontheffingen voor het naar behoren beheren en exploiteren van de Accommodaties.

#### **Artikel 7. Tarieven**

- 1) De Gemeente bepaalt de tarieven voor de maatschappelijke gebruikers, in casu de vast huurders met uitzondering van de zwemlesaanbieders. Deze tarieven zijn in Bijlage D opgenomen mogen jaarlijks maximaal worden aangepast conform het consumentenprijs-indexcijfer van de maand september, reeks alle huishoudens, categorie 094100 (diensten voor recreatie en sport) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- 2) Het maximale tarief voor recreatie- en banenzwemmen is bij aanvang van de Exploitatie €6,- inclusief btw en mag jaarlijks maximaal worden aangepast conform het consumentenprijs-indexcijfer van de maand september, reeks alle huishoudens, categorie 094100 (diensten voor recreatie en sport) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- 3) De Exploitant is vrij om overige tarieven naar eigen inzicht vast te stellen met dien verstande dat het marktconforme tarieven dienen te zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de tarieven van zwembaden in de omgeving.
- 4) Alle (huur-)jobbrengsten en gebruiksvergoedingen die verband houden met de exploitatie van de Accommodaties komen ten gunste van de Exploitant met in achtneming van de bepalingen ten aanzien van het weerstandsvermogen (artikel 11).

#### **Artikel 8. Personeel**

- 1) De Exploitant draagt er zorg voor dat de er te allen tijde voldoende vakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig is tijdens de openstelling van de Accommodaties.
- 2) De Exploitant is te allen tijde verantwoordelijk voor voldoende, en in overeenstemming met de activiteit, gekwalificeerd toezichthoudend en/ of instructie gevend personeel, in verband met de hygiëne, veiligheid en toezicht in de Accommodaties. Het personeel communiceert en correspondeert in de Nederlandse taal.
- 3) Medewerkers en/ of vrijwilligers in dienst van derden kunnen geheel of gedeeltelijk invulling geven aan het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel. Deze inzet vermindert op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid van de Exploitant.

- 4) De exploitatie die door de Exploitant wordt voortgezet, wordt gezien als overgang van onderneming, zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, boek 7, artikel 662 e.v.
- 5) De Exploitant dient per datum aanvang van de Exploitatieovereenkomst de ambtelijke medewerkers over te nemen die functies verrichten die onlosmakelijk met de activiteiten van de Accommodaties verbonden zijn. Het betreft de medewerkers waarvan een overzicht is opgenomen in Bijlage E.
- 6) De Exploitant dient de medewerkers uit Bijlage E in te schalen op basis van de binnen de exploitatie van Accommodaties gebruikelijke Cao.
- 7) De werkgeverslasten conform de genoemde Cao van deze medewerkers komen vanaf inwerkingtreding van de Exploitatieovereenkomst voor rekening van de Exploitant.
- 8) De Gemeente en Exploitant maken – zonder dat de Gemeente daarvoor een vergoeding verschuldigd is – voor overgang van het personeel en op eerste verzoek van de Gemeente nadere (proces)afspraken om de overgang van het personeel te stroomlijnen.
- 9) De Gemeente verplicht de Exploitant om gedurende twee jaar na het in gaan van de Exploitatieovereenkomst geen reorganisatie door te voeren die nadelige gevolgen heeft voor de dienstbetrekking en/of voor de arbeidsvoorwaarden van de overgenomen medewerkers.
- 10) De Exploitant dient ten minste 5% van de loonsom te besteden aan Social return (inspanningsverplichting) (Bijlage F). Om deze verplichting in te lossen zal er één keer per jaar, gedurende de hele looptijd van de Exploitatieovereenkomst, een evaluatiemoment worden ingelast. Deze evaluatiemomenten zullen de mogelijkheid bieden om dit percentage aan te passen, mochten zich wijzigingen voordoen in wet en regelgeving en dienen om de voortgang van de invulling van de 5% te bespreken.

#### **Artikel 9. Kwaliteit**

- 1) De Exploitant dient te zorgen dat het Keurmerk Veilig en Schoon per accommodatie binnen 6 maanden na aanvang van de exploitatie van de betreffende accommodaties is behaald en gedurende de looptijd van de Overeenkomsten behouden blijft. Indien de Accommodaties in enig jaar niet beschikken over het Keurmerk Veilig en Schoon door toedoen of nalaten van de Exploitant staat het de Gemeente vrij een outputheffing op te leggen conform Bijlage G.
- 2) De Exploitant dient in april en oktober van ieder jaar een controle van de Accommodaties volgens NEN 2075 (hierna: 'Schoonmaakcontrole') te laten uitvoeren door een controleur in bezit van het VSR Keurmerk, of een aantoonbaar gelijkwaardig Keurmerk. Bij de Schoonmaakcontrole dient een AQL (Acceptable Quality Level) van 7% te worden gehanteerd met uitzondering van de sanitaire ruimten waar een AQL van 4% dient te worden gehanteerd.
- 3) De Gemeente kan te allen tijde ook zelf en op eigen kosten deze Schoonmaakcontrole laten uitvoeren.
- 4) Als uit de Schoonmaakcontrole een onvoldoende resultaat blijkt staat het de Gemeente vrij een outputheffing op te leggen conform Bijlage G. Indien de Gemeente daartoe overgaat laat dat onverlet de verplichting dat de Exploitant de tekortkomingen onmiddellijk oplost en binnen 4 weken, middels een nieuwe Schoonmaakcontrole, aan te tonen dat de schoonmaak inmiddels wel voldoende is. De Exploitant maakt hiervan zo spoedig mogelijk melding van bij de Gemeente.
- 5) De Exploitant is gehouden minimaal eens in de twee jaar onder de diverse gebruikersgroepen van de Accommodaties (lees: recreanten, (begeleiders van) instructiezwemmers, deelnemers aan doelgroepactiviteiten en zwemmers in verenigingsverband) een representatief klanttevredenheidsonderzoek te houden. Er dient per bezoekersgroep een klanttevredenheidsonderzoek te worden gedaan. Het betreft in ieder geval een klanttevredenheidsonderzoek t.a.v. het gebruik van de bezoekerscategorieën:
  - De klanttevredenheid moet worden aangetoond op een schaal van 1-10 (1=slecht, 10=goed).
  - De gemiddelde klanttevredenheid moet ultimo het tweede volledige exploitatiejaar tenminste 7 behalen. Vanaf het derde jaar geldt tevens een minimum van 7 per functie.
  - In het klanttevredenheidsonderzoek moet uitgevraagd worden welke verbeteringen bezoekers en verenigingen/ huurders graag zien. Hiervan moet een lijst gemaakt worden welke aan de Gemeente ter beschikking wordt gesteld.
  - Bezoekers en verenigingen/ huurders moet de mogelijkheid geboden worden om opmerkingen te plaatsen. Hiervan moet een opmerkingenregister worden bijgehouden. Het opmerkingenregister maakt deel uit van de rapportage klanttevredenheidsonderzoek.

- Op basis van het klanttevredenheidsonderzoek en opmerkingenregister dient tweejaarlijks door de Exploitant een verbeterplan te worden opgesteld en aan de Gemeente worden overhandigd. In het verbeterplan moet geëvalueerd worden wat er met opmerkingen uit het opmerkingenregister van de voorgaande twee jaren en het voorgaande verbeterplan is gedaan (evaluatie). In het verbeterplan moeten verbetervoorstellen worden gedaan op basis van het klanttevredenheidsonderzoek (n.a.v. door bezoekers en gebruikers genoemde verbeteringen en indien een onderdeel onvoldoende scoort) en opmerkingenregister.
- 6) De Exploitant garandeert dat de installaties, inrichting en inventaris, waaronder ook begrepen het zwemwater en terrein altijd in goede staat verkeren en compleet/volledig zijn, zodanig dat de Gemeente bij beëindiging van de Overeenkomsten de exploitatie van de Accommodatie zonder verdere kosten, aan een derde kan overdragen. Jaarlijks overhandigt de exploitant een bijgewerkte inventarislijst aan de gemeente.

#### **Artikel 10. Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten**

- 1) Uitgangspunt is dat de Exploitant de Accommodaties volledig risicodragend beheert en exploiteert. De Gemeente draagt geen financieel risico voor de exploitatie en is derhalve onder geen omstandigheid gehouden een aanvullende bijdrage toe te kennen.
- 2) De Exploitant factureert aan de Gemeente over de looptijd van de exploitatie jaarlijks een vaste Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten. De Gemeente dient de factuur te voldoen binnen de betalingstermijn. De hoogte van de Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten is op basis van prijspeil 2023 vastgesteld op € [...]. Deze vergoeding is met BTW belast.
- 3) Betaling van de Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten door Gemeente aan Exploitant vindt in 4 termijnen plaats, waarbij elke termijn dient te worden betaald vóór de 5<sup>e</sup> dag van de 1e maand van het betreffende kwartaal.
- 4) De overeengekomen hoogte van de Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten kan afnemen door het in rekening brengen van een outputheffing, indien en voor zover de exploitatie het algemene belang in mindere mate dient. Door ondertekening van de Overeenkomsten komen Partijen de verbijzondering van deze voorwaarde overeen zoals is beschreven in bijlage G van de Exploitatieovereenkomst: 'Uitwerking Outputheffing'. Een opgelegde outputheffing zal door de Gemeente worden verrekend met de Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten.
- 5) Indien een van de en/of beide Accommodaties zijn gesloten door een oorzaak die binnen de invloedssfeer ligt van de Exploitant, vervalt gedurende overeenkomstige periode de Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten naar rato van de sluitingsperiode gebaseerd op het seizoen patroon van de door de exploitant bij zijn Inschrijving ingediende begroting.
- 6) Het bepaalde in het vorige lid geldt niet wanneer (het betreffende accommodatieonderdeel van (een van) de Accommodaties worden gesloten met voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. Dan geldt hetgeen bij het verlenen van de toestemming in overeenstemming is bepaald.
- 7) De Exploitant moet een verzoek om schriftelijke toestemming zoals hiervoor bedoeld, schriftelijk bij de Gemeente in dienen. De Gemeente zal op een verzoek om een schriftelijke toestemming, zoals bedoeld in het vorige lid, binnen zes kalenderweken een beslissing nemen.
- 8) De Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari, voor de eerste keer per 1 januari 2024. Indexering vindt plaats volgens de Index Materiele Overheidsconsumpties. De nieuwe Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten is gelijk aan de laatst geldende vergoeding vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand juli voorafgaand aan het jaar waarin de aangepaste Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten van kracht wordt, gedeeld door het indexcijfer van de maand juli in het jaar voorafgaand aan de datum van ingang van de laatst geldende Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten.  
De jaarlijkse nieuwe Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten wordt als volgt berekend:  
  
Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten jaar N = Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten jaar (N-1) \* (indexcijfers juli jaar (N-1) / indexcijfers behorend bij juli van het jaar voorafgaand aan de laatste wijziging van de Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten).
- 9) Indien een prijsindex als bedoeld in dit artikel niet meer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek of haar rechtsopvolgers, zullen Partijen in onderling overleg een nieuwe index kiezen die het beste aansluit op de oorspronkelijke index.

## **Artikel 11. Weerstandsvermogen**

- 1) Om wisselingen in het jaarlijks exploitatieresultaat te kunnen ondervangen brengt Exploitant een risicodragend kapitaal in van minimaal € 100.000,- in de vorm van storting op aandelen en/ of agio op aandelen. Het ingebrachte kapitaal dient als liquiditeit binnen de financiële positie van de onderneming aanwezig te zijn. Met andere woorden: het ingebrachte kapitaal ad € 100.000,- mag niet worden aangewend t.b.v. materiele vaste activa of financiële vaste activa.
- 2) Indien de Exploitant in een bepaald boekjaar een exploitatieoverschot heeft behaald met de uitvoering van de Overeenkomst, is de Exploitant verplicht dat overschot als winst- of egalisatiereserve aan het Eigen Vermogen toe te voegen totdat het Eigen Vermogen een omvang heeft van € 300.000,-. Ook het deel van het Eigen Vermogen dat de € 100.000,- (als genoemd in lid 1 van dit artikel) overschrijdt, mag niet worden aangewend voor materiele vaste activa ten behoeve van de exploitatie.
- 3) Eerst indien en voor zover het in artikel 11.2 bedoelde maximum bedrag van € 300.000,- is bereikt, komt het meerdere voor 75% ten gunste van de Exploitant. Voor de resterende 25% kan de Exploitant voorstellen doen voor het doen van investeringen ten behoeve van kwaliteitsverbetering in of rond de Accommodaties in de breedste zin van het woord. Beide Partijen kunnen hier voorstellen voor doen. Besteding van de 25 % vindt niet plaats voordat de Gemeente goedkeuring geeft voor de bestemming ervan.
- 4) Exploitatieverliezen worden allereerst ten laste van het Eigen Vermogen gebracht. In geval het Eigen Vermogen tot € 0,0 is gereduceerd heeft de Gemeente het recht, na een verzoek van de Exploitant hiertoe, naar eigen inzicht over te gaan tot additionele financiering. Deze financiering wordt afgelost uit eventueel latere resultaten. Bij het uitblijven daarvan is de additionele financiering niet opeisbaar.
- 5) Indien het Eigen Vermogen op enig moment structureel lijkt te dalen tot een bedrag onder de € 50.000,- dan wel in geval de Exploitant ziet aankomen dat dit staat te gebeuren, dient de Exploitant hier schriftelijk melding van te maken bij de Gemeente.
- 6) In geval van additionele financiering zoals bedoeld in dit artikel heeft de Gemeente het recht om de zeggenschap over de onderneming van de Exploitant op welke wijze dan ook over te nemen en/ of de dienstverlening van de Exploitant te beëindigen.
- 7) Indien de Gemeente niet overgaat tot additionele financiering zoals bedoeld in dit artikel is de Exploitant eraan gehouden om de exploitatie nog voor een periode van 12 maanden ongestoord voort te zetten, conform hetgeen hierover bepaald is in artikel 12
- 8) Bij beëindiging van de exploitatie valt het Eigen Vermogen terug aan de Exploitant, tenzij tussentijdse beëindiging plaatsvindt in welk geval de Exploitant verplicht is opeisbare betaalverplichtingen te voldoen vanuit het Eigen Vermogen.
- 9) Het vermogen van Exploitant mag uitsluitend aangewend worden voor uitvoering van de Overeenkomst. Het vermogen zal niet gebruikt worden voor financieringsactiviteiten en participaties.

## **Artikel 12. Tussentijdse beëindiging en ontbinding**

- 1) Onverminderd alle rechten van Partijen, waaronder het recht van de Gemeente op schadevergoeding, heeft de Gemeente het recht de Exploitatieovereenkomst te allen tijde, zonder opzegging en met onmiddellijke ingang, tussentijds te ontbinden:
  - a) bij aangevraagde surseance van betaling door de Exploitant;
  - b) bij faillissement van de Exploitant;
  - c) bij toerekenbare tekortkoming van de Exploitant die ontbinding rechtvaardigt;
  - d) bij ontbinding van de Huurovereenkomst;
  - e) indien de Exploitant betrokken is bij een vermogensdelict dat de financiële positie en/of goede naam van de Exploitant in gevaar brengt of indien ernstige verdenkingen en aantoonbare aanwijzingen daartoe bestaan;
  - f) indien de Accommodaties door nalatigheid van de Exploitant wegens een last onder bestuursdwang zijn gesloten;
  - g) indien de zeggenschap over de Exploitant op welke wijze ook wijzigt zonder dat hiervoor, vooraf, door de Gemeente toestemming is verleend. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren;

- h) indien de Accommodaties geheel of nagenoeg geheel tenietgaan.
- 2) De Overeenkomsten kunnen worden ontbonden op alle gronden en wijzen waarin de wet voorziet.
- 3) In geval de Exploitatieovereenkomst om welke reden dan ook wordt beëindigd op grond van de redenen genoemd in lid 1, sub a en/of 1, lid b van dit artikel, is de Exploitant gehouden om de continuïteit van de exploitatie van de Accommodaties te waarborgen gedurende 12 maanden of de resterende looptijd van de Exploitatieovereenkomst indien deze korter is dan 12 maanden.
- 4) In geval van beëindiging of ontbinding binnen de looptijd van de Exploitatieovereenkomst en op grond van een reden zoals beschreven in lid 1, sub c tot met sub g van dit artikel, dan wel op grond van een combinatie van één of meerdere redenen zoals beschreven in lid 1, sub a en/of lid 1, sub b van dit artikel en één of meerdere van de redenen zoals beschreven in lid 1, sub c tot en met sub g van dit artikel, is de Exploitant gehouden tot het vergoeden aan de Gemeente van alle kosten die door de Gemeente gemaakt worden om de continuïteit van exploitatie van de Accommodaties te waarborgen gedurende 12 maanden.
- 5) De Gemeente heeft het recht om in geval van surséance en/of faillissement van de Exploitant de Overeenkomst voor zover mogelijk aan een derde op te dragen middels contract overneming. De Exploitant verleent hier volledige medewerking aan. Na onderzoek van de situatie op dat moment moet worden beslist of hiertoe een aanbestedingsprocedure moet worden doorlopen.
- 6) De Huurovereenkomst die onlosmakelijk met de Exploitatieovereenkomst is verbonden, eindigt op het moment dat deze Exploitatieovereenkomst eindigt of wordt ontbonden.

### **Artikel 13. Aansprakelijkheid en verzekeringen**

- 1) De Exploitant draagt zorg voor het tijdig afsluiten en aanhouden van voldoende verzekeringen ter afdekking van de in haar risicosfeer liggende aansprakelijkheden. Ten aanzien van de aansprakelijkheidsverzekering is dit gelimiteerd tot een bedrag van maximaal € 3 miljoen per gebeurtenis en maximaal €5 miljoen per jaar. Deze beperking geldt niet indien sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid of grove schuld aan de zijde van Exploitant.
- 2) De Gemeente is, behoudens opzet, grove schuld of toerekenbare tekortkomingen harerzijds, nimmer aansprakelijk voor enigerlei schade of nadeel onder welke naam of titel ook, toegebracht aan eigendommen van de Exploitant en/of derden c.q. letsel toegebracht aan personen die zich in en/of op het terrein van de Accommodaties bevinden, ongeacht de oorzaak.
- 3) De Exploitant vrijwaart de Gemeente ter zake van alle aanspraken van derden in verband met de exploitatie van de Accommodaties, met uitzondering van schade die ontstaat uit hoofde van de verantwoordelijkheid die de Gemeente heeft voor haar eigendommen (eigenaren risico onroerend goed), tot een bedrag van maximaal € 3 miljoen per gebeurtenis en maximaal €5 miljoen per jaar. Deze beperking geldt niet indien sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid of grove schuld aan de zijde van Exploitant.
- 4) De Exploitant zal op eerste verzoek van Gemeente ter zake voormelde alle bescheiden overleggen die Gemeente wenst ten einde te kunnen vaststellen of Exploitant aan voornoemde verplichting heeft voldaan
- 5) De Gemeente verplicht zich een verzekering af te sluiten ter dekking van alle normaliter verzekerbare schade aan en verlies van de grond en de opstallen.
- 6) Partijen verplichten zich aan alle wettelijke voorschriften en regelgevingen te voldoen. De exploitant is verantwoordelijk voor de hygiëne, de veiligheid en het toezicht in de Accommodaties.

### **Artikel 14. Verslaglegging en informatieverstrekking**

- 1) De Exploitant dient de Gemeente jaarlijks in ieder geval binnen zes maanden na het einde van het boekjaar de volgende informatie te verstrekken:
  - a) een jaarrekening met een goedkeurende controleverklaring, inclusief een exploitatierekening. De jaarrekening bevat minimaal de Balans, Staat van baten en lasten, gedetailleerde toelichting op Balans en op de Staat van baten en lasten en de ontwikkeling van het Eigen Vermogen. Indien de controleverklaring geen goedkeurende verklaring betreft, dient de Exploitant bij de jaarrekening een toelichting te voegen met daarin de reden(en) voor het ontbreken van de goedkeuring. Ook zullen Partijen dan afspraken maken over de oorza(a)k(en) en oplossing(en).

- b) een jaarverslag dat inzicht geeft in de maatschappelijke rendement van de Accommodaties. Het jaarverslag beschrijft daarnaast hetgeen zich in het verslagjaar beleidsinhoudelijk en op het vlak van bedrijfsvoering heeft afgespeeld en bevat tenminste de volgende informatie:
    - (1) bezoekersaantallen per activiteit (recreanten, instructiezwemmen, deelnemers aan doelgroepactiviteiten en zwemmers in verenigingsverband)
    - (2) herkomst bezoekers op postcodeniveau
    - (3) gebruik van faciliteiten
    - (4) onderhoudstoestand gebouw en installaties
    - (5) energieverbruik
  - c) Eens in de twee jaar de resultaten van het klantentevredenheidsonderzoek (per bezoekerscategorie) inclusief verbetermaatregelen.
  - d) Tweemaal per jaar het verslag van het gebruikersoverleg.
  - e) Eenmaal per jaar schriftelijke verantwoording over uitgevoerd onderhoud inclusief acties naar aanleiding van (wijzigende) wet- en regelgeving en veiligheid.
  - f) Eenmaal per jaar een geldig certificaat van het keurmerk Veilig en Schoon (zie outputheffing Bijlage G).
  - g) Tweemaal per jaar een verklaring van voldoende resultaat voor de schoonmaak van de Accommodaties, afgegeven door een bij de Vereniging Schoonmaak Research geregistreerde controleur (uiterlijk 30 april en uiterlijk 31 oktober) (zie outputheffing Bijlage G).
  - h) Eenmaal per jaar een overzicht van de ingediende klachten inclusief genomen acties daarop.
- 2) De Exploitant dient minimaal 2 maal per jaar maar vaker indien de Gemeente daar aanleiding toe ziet, overleg te organiseren met de Gemeente over relevante beleidsontwikkelingen en beleidsvoornemens en maatschappelijk relevante ontwikkelingen, de exploitatieprognose en – realisatie, waarvan deel uitmaken de bezoekersaantallen, zowel van recreanten als georganiseerde gebruikers, de klanttevredenheid, georganiseerde en geplande evenementen en de ontwikkeling van de tarieven. De data voor deze overleggen zullen in goed overleg tussen Partijen worden vastgelegd met als uitgangspunt dat zij plaatsvinden omstreeks een maand voor aanvang van het seizoenjaar alsmede halverwege het seizoenjaar.
  - 3) Eenmaal per jaar worden de Accommodaties door de Gemeente geschouwd en de onderhoudsplanung voor het komende jaar gezamenlijk vastgesteld.
  - 4) De Exploitant dient bij ingang van de Overeenkomsten een gebruikersoverlegstructuur in te richten. De Exploitant dient minimaal twee keer per jaar een overleg met de georganiseerde gebruikers te voeren. Bij dit overleg worden in ieder geval de ontwikkelingen, de wensen en de behoeften besproken en de (mogelijke) gevolgen die dit heeft voor de ingebruikgeving van de Accommodaties. De data voor deze overleggen zullen in goed overleg tussen Exploitant en gebruikers worden vastgelegd met als uitgangspunt dat zij plaatsvinden omstreeks april en oktober. De uitkomsten van dit overleg worden gedeeld met de Gemeente.
  - 5) De Exploitant dient de georganiseerde gebruikers goed en tijdig op de hoogte te houden van activiteiten die invloed (kunnen) hebben op de activiteiten van de betreffende gebruikers, zoals onderhoud, door de Exploitant georganiseerde activiteiten, enzovoorts.
  - 6) De Exploitant dient gedurende de looptijd van de Overeenkomsten ook tussentijds de in dit artikel genoemde informatie te verstrekken aan de Gemeente als zij hierom vraagt. De Gemeente zal de Exploitant een redelijke termijn geven om aan dat informatieverzoek te voldoen.
  - 7) Indien de Gemeente besluit de Exploitatie opnieuw aan te besteden, verstrekt de Exploitant, aanvullend op de genoemde informatie onder lid 1, een geanoniseerd overzicht van het actuele personeelsbestand aan de Gemeente waaruit per medewerker met een vast dienstverband de functie, het deeltijdpercentage, de schaal, het aantal dienstjaren, eventuele toeslagen en ORT blijken. Ook dient dit overzicht de totale loonsom van deze medewerkers te bevatten.

#### **Artikel 15. Garanties en sancties**

- 1) In geval de Exploitatieovereenkomst om welke reden dan ook wordt beëindigd op grond van de redenen genoemd in artikel 12 lid 1, sub a en/of lid 1, sub b van dat artikel, staat de moedermaatschappij of indien deze ontbreekt een derde van de Exploitant onvoorwaardelijk borg

voor de nakoming van deze Exploitatieovereenkomst en van de Huurovereenkomst gedurende twaalf maanden na beëindiging.

- 2) De moedermaatschappij of indien deze ontbreekt een derde van de Exploitant staat onvoorwaardelijk borg voor de naleving van lid 1 van dit artikel, alsmede artikel 12, lid 4 en het nakomen van de verplichtingen uit de Huurovereenkomst middels het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van de Borgstelling Moedermaatschappij in bijlage H. Deze Exploitatieovereenkomst komt niet tot stand zolang een correct ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Borgstelling Moedermaatschappij of derde ontbreekt, welke pas tot stand kan komen indien uit een door de Gemeente uit te voeren credit check blijkt dat de moedermaatschappij of derde kredietwaardig is.
- 3) In geval de Gemeente de Exploitatieovereenkomst op grond van de redenen genoemd in artikel 12 lid 1, sub a en/of lid 1, sub b van dat artikel ontbindt, kan de Exploitant alleen dan aanspraak maken op een vergoeding voor de gedane investeringen aan de inrichting en inventaris van de Accommodatie, indien deze aantoonbaar dat deze investeringen niet zijn voldaan uit de Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten. Bij einde van de Overeenkomsten komen deze investeringen toe aan de Gemeente en worden deze – voor zover rechtens noodzakelijk – op eerste verzoek in eigendom aan de Gemeente overgedragen.
- 4) Indien één van de Partijen enige verplichtingen uit de Overeenkomsten niet of niet volledig nakomt, zal de nalatige partij door de andere partij schriftelijk, per aangetekende brief of deurwaardersexploot, worden gesommeerd binnen een termijn van uiterlijk 7 dagen alsnog aan haar verplichtingen te voldoen. Indien de nalatige partij daarop alsnog in gebreke blijft, zal zij in verzuim zijn. De in verzuim zijnde partij is voor iedere dag dat zij in verzuim blijft een boetebedrag van € 500,- verschuldigd aan de wederpartij. Dit laat onverlet het recht van de andere partij nakoming en/of schadevergoeding te vorderen of de Overeenkomst te ontbinden, waarbij tevens alle kosten die de andere partij zowel in als buiten rechte moet maken ter verkrijging van schadevergoeding en/of nakoming door de in verzuim zijnde partij aan haar dienen te worden vergoed.
- 5) Indien de Overeenkomsten tussentijds worden beëindigd of ontbonden dient de Exploitant een boete te betalen van maximaal € 50.000 ter dekking van eventuele kosten die de Gemeente in dat geval moet maken, zoals de kosten voor het opnieuw moeten aanbesteden van de opdracht. Het gestelde in dit lid geldt niet indien tussentijdse ontbinding wordt veroorzaakt door hetgeen is beschreven in artikel 12.1.h, tenzij er sprake is van grove opzet of schuld aan de zijde van de Exploitant .

#### **Artikel 16. Einde van de Overeenkomst**

- 1) Bij het einde van de Overeenkomst kan de Exploitant jegens de Gemeente geen aanspraak maken op enige vergoeding van niet materiële schade zoals opgebouwde relaties, data, adressenbestanden, les informatie, klantenkring, naamsbekendheid, goodwill of enig andere vergoeding, hoe ook genaamd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 2) De Exploitant zal geen contractuele of andere verplichtingen met derden aangaan waarvan de geldigheidsperiode uitstijgt boven de looptijd van de Overeenkomst zoals bedoeld in artikel 2 van de Overeenkomst, tenzij vooraf schriftelijk met de Gemeente anders is overeengekomen.
- 3) De Exploitant zal in het jaar voorafgaande aan de einddatum van de Overeenkomsten geen arbeidsovereenkomsten aangaan waarvan de looptijd meer dan zes maanden uitstijgt boven de looptijd van de Exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 2 van de Exploitatieovereenkomst, tenzij vooraf schriftelijk met de Gemeente anders is overeengekomen.
- 4) Onderstaande bescheiden maken integraal deel uit van de Overeenkomst:
  - (1) de ondertekende Huurovereenkomst met bijlagen;
  - (2) de Inschrijving.

#### **Artikel 17. Toepasselijk recht en forumkeuze**

- 1) Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 2) De Partijen zullen zich maximaal inzetten om alle eventuele geschillen omtrent of voortvloeiend uit de Overeenkomst, in goed overleg op te lossen. Elk der Partijen is gerechtigd mediation te vragen. Deze bepaling laat de bevoegdheid van de Voorzieningenrechter onverlet om in spoedeisende gevallen op vordering van een der Partijen een voorziening te treffen.

- 3) Partijen wijzen de bevoegde rechter van de rechtbank Den Haag bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen de Partijen kennis te nemen, in geval het onmogelijk blijkt, met dan wel zonder mediation, het geschil op te lossen. In geval van samenloop met een bestaand geschil tussen Partijen met betrekking tot de tussen Partijen gesloten Huurovereenkomst is de bevoegde rechter van de rechtbank Den Haag in eerste instantie en bij uitsluiting bevoegd om van beide geschillen tezamen kennis te nemen.
- 4) Er is sprake van een geschil in de zin van dit artikel zodra hetzij de Gemeente, hetzij de Exploitant zulks in een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot aan de wederpartij kenbaar maakt.

#### **Artikel 18. Schadevergoeding en - beperking**

- 1) De Exploitant heeft geen recht op schadevergoeding, hoe ook genaamd, in geval van omzet of exploitatieverlies of anderszins ontstane schade door het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de Accommodatie, storing aan de installatie(s) of een of meer onderdelen daarvan, onderhouds-, verbouwings- en/of vervangingswerkzaamheden in de ruimste zin van het woord, tenzij de Gemeente op grond van de wet aansprakelijk is.
- 2) In geval van gedeeltelijk tenietgaan van een van de Accommodaties of beide Accommodaties treden de Partijen in overleg over de hoogte van de Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten.
- 3) In geval van volledig tenietgaan van een van de Accommodaties of beide Accommodaties heeft de Exploitant vanaf het moment van tenietgaan geen recht op uitkering van de aan de Accommodaties gerelateerde Vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten.

#### **Artikel 19. Slotbepalingen**

- 1) Wijziging van de Overeenkomst is slechts mogelijk bij schriftelijke overeenkomst tussen Partijen. Een dergelijke wijzigingsovereenkomst dient als integraal onderdeel aan de Overeenkomst te worden gehecht als bijlage.
- 2) Indien het algemeen belang zulks naar het oordeel van de Gemeente zou vorderen dat het in de Overeenkomst bepaalde niet kan worden nagekomen, treden Partijen in onderling overleg om naar billijkheid en redelijkheid tot een oplossing te komen.
- 3) Gedeeltelijke nietigheid van de Overeenkomst en/of van het geheel of gedeelten van de in de preambule genoemde hieraan onverbrekkelijk verbonden overeenkomsten, hoeft geen algehele nietigheid van het geheel der overeenkomsten als bedoeld in de preambule of van de betreffende overeenkomst tot gevolg te hebben. Bij gedeeltelijke nietigheid of ingeval van een of meerdere onduidelijke passages in de bewoording van een of meerdere van bedoelde overeenkomsten, zullen Partijen de betreffende overeenkomst of overeenkomsten zodanig aanpassen dat aan de aard en strekking daarvan volledig wordt voldaan.
- 4) Bij niet voorziene omstandigheden, welke leiden tot belangrijke niet voorziene ontwikkelingen in de exploitatie, zowel in positieve als in negatieve zin, treden Partijen met elkaar in overleg. Niet voorziene omstandigheden binnen de risicosfeer van de Exploitant worden opgevangen door de Exploitant. Uitgangspunt is dat hiermee het exploitatierisico in redelijkheid bij Exploitant blijft.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud te Zoetermeer d.d. [datum tekenen]

Gemeente Zoetermeer

@@

@@@

@@

CONCEPT

## **Bijlagen**

Bijlage A	Aanbieding Exploitant a. Bedrijfsplan b. Exploitatiebegroting met toelichting
Bijlage B	Inkoop en aanbestedingsbeleid Zoetermeer
Bijlage C	Toelichting schoolzwemmen
Bijlage D	Starttarieven
Bijlage E	Medewerkers
Bijlage F	Uitvoering SROI
Bijlage G	Uitwerking Outputheffing
Bijlage H	Borgstelling Moedermaatschappij of andere derde

## **Separaat bijgevoegde bijlagen**

Bijlage B	Inkoop en aanbestedingsbeleid Zoetermeer
Bijlage H	Borgstelling Moedermaatschappij of andere derde

**Bijlage A. Aanbieding Exploitant**

[invoegen na gunning]

CONCEPT

## **Bijlage C. Toelichting schoolzwemmen Zoetermeer**

- Exploitant geeft zwemonderwijs aan speciaal (basis)onderwijs binnen reguliere schooltijden;
- Voor iedere school/groep worden gerichte doelstellingen opgesteld in afstemming met de scholen (veelal het behalen van een zwemdiploma A en/of B);
- Ieder jaar kunnen aantallen en inhoud veranderen. Indicatief gaat het om 5 deelnemende scholen en 8,5 tot 10 uur per week aan zwemles (40 weken) aan in totaal circa 165 leerlingen;
- De exploitant: verzorgt de zwemlessen/afzwemmen, onderhoudt contacten met scholen en voert coördinatie uit voor roostering en contacten busvervoer, het komen tot schoolzwemplan en een jaarlijkse evaluatie met deelnemende scholen die aanleiding is voor het aanpassen van het schoolzwemplan voor het komende jaar;
- Voor het uitvoeren van het schoolzwemmen stelt de gemeente (inclusief een bijdrage van een aantal schoolbesturen) maximaal € 100.000 (inclusief btw) per schooljaar beschikbaar ten behoeve van de zwemlessen en coördinatie.
- Omwille van politieke keuzes/dan wel door gebrek aan animo van deelnemende scholen/klassen, kunnen aantallen ieder jaar aangepast worden.

**Bijlage D. Starttarieven**

**2020**

Zwembadtarieven ( € )	Met BTW nummer			
	De Veur		De Driesprong	
	Uur	Per baan	Uur	Zwembaddeel
Commercieel hele bad	197,17	32,86	157,73	39,43
Vereniging lezwemmen grote bad	133,96	22,33	111,22	27,80
Vereniging sport grote bad	77,01	12,83	62,26	15,56
Vereniging sport incl. openen	56,20	9,37		
Instructiebad lezwemmen	26,38	4,40		
Instructiebad overige	20,47	3,41		
Lezwemmen gemeente	133,96	22,33	133,96	33,49
Doelgroep banen - avond	76,84	12,81	76,84	19,21
Doelgroep Topsport / banen - overdag	38,41	6,40	38,15	9,54

**2020**

Zwembadtarieven ( € )	Zonder BTW nummer			
	De Veur		De Driesprong	
	Uur	Per baan	Uur	Zwembaddeel
Commercieel hele bad	209,00	34,83	167,20	41,80
Vereniging lezwemmen grote bad	142,01	23,67	117,90	29,47
Vereniging sport grote bad	81,63	13,61	66,00	16,49
Vereniging sport incl. openen	59,57	9,93		
Instructiebad lezwemmen	27,97	4,66		
Instructiebad overige	21,70	3,62		
Lezwemmen gemeente	142,01	23,67	142,01	35,50
Doelgroep banen - avond	81,46	13,58	81,46	20,36
Doelgroep Topsport / banen - overdag	40,73	6,79	40,45	10,11

## Bijlage E. Medewerkers

#	Functie*	FT %	Geboortejaar	Jaren in dienst	Einddatum dienstverband
1	Medewerker Algemene Dienst	100	1962	23	Nvt, onbepaalde tijd
2	Medewerker Algemene Dienst	100	1968	23	Nvt, onbepaalde tijd
3	Medewerker Algemene Dienst	100	1964	36	Nvt, onbepaalde tijd
4	Medewerker Algemene Dienst	100	1957	1	Nvt, onbepaalde tijd

\* Generieke functienaam is: Medewerker Onderhoud & Beheer A

Medewerkers hebben recht op reiskostenvergoeding, op declaratiebasis, à € 0,15 bruto per kilometer, met een maximum van 30 kilometer enkele reis.

### Taken AD medewerkers

Bezetting: 7 dagen in de week van 6.00- 24.00 uur  
Op de dag 2 personen en in de avond 1 persoon (Veur)

### Zwembad

- Openen en sluiten
- Schoonmaak (3x per dag)
- Afvalinzameling
- Watercontrole
- Slipzuigen zwembad
- Legionella controle
- Ontvangst en begeleiding monteurs en leveranciers
- Toezicht op gebruik door huurders

### Sporthal

- Openen en sluiten
- Materialen klaarzetten
- Wand openen en sluiten
- Schoonmaak (1x per dag en 1x per dag naloop)
- Afvalinzameling
- Toezicht op gebruik door huurders

### Extra werk functie schaal 5

- Bestellen schoonmaakmaterialen en middelen

### Extra werk functie schaal 6

- Bestellen schoonmaakmaterialen en middelen

## **Bijlage F.      Uitvoering SROI**

**Door MVO (Social Return) helpt u als Contractant van de Gemeente werkzoekenden en leerlingen aan een baan of stageplek. U gebruikt hiervoor een percentage van de inschrijfsom van uw opdracht. Het percentage bij deze aanbesteding is 5% van de aanneemsom.**

### **Artikel 1. De verplichting**

De Contractant creëert werk, leer- en/of stageplekken en vult deze plekken tijdens

de uitvoering in met werkzoekenden, arbeidsbeperkten, Wsw-ers en/of stagiairs. De Contractant is verplicht minimaal 5% van de aanneemsom aan te wenden voor de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

De Contractant aan wie de opdracht is opgedragen, dient in het kader van de MVO (SROI) regeling binnen 7 dagen na opdrachtverstrekking, in overleg te treden met de projectleider SROI van de Gemeente via:

WerkgeversServicepunt Zuid Holland Centraal  
Markt 3  
2711 CZ Zoetermeer  
079-3469700  
M.van.Veen@zoetermeer.nl

### **Artikel 2. Het personeel**

De projectleider SROI van de Gemeente kan behulpzaam zijn bij het vinden van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, maar het staat de Contractant vrij om via iedere erkende bemiddelings- en Uitzendonderneming, bijvoorbeeld blijkend uit aansluiting bij NBBU of ABU, personeel in de definities genoemde doelgroep te leveren.

***NBBU:** Nederlandse bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen, heeft als doel de belangen van midden- en kleinbedrijven in de uitzendbranche een hart onder de riem te steken. Dit doen zij op het gebied van sociaal, economisch en arbeidsvoorwaarden.*

***ABU:** Algemene Bond Uitzendondernemingen, is de grootste werkgeversorganisatie binnen de uitzendbranche. Ze beschikken over ongeveer over 60% van de markt. Hiermee behoren ook de grotere uitzendbedrijven tot de ABU.*

### **Artikel 3. De aanbidding en verplichting, de bouwblokkenmethode**

De invulling van SROI is een verplichting. De Gemeente heeft de wens om werkzoekenden op een duurzame manier te laten uitstromen naar de reguliere arbeidsmarkt.

Bij de invulling van Social Return past de Gemeente de zgn. 'bouwblokkenmethode' toe. De kern van de bouwblokkenmethode is dat de Contractant meer vrijheid heeft bij de invulling van Social Return. Als Contractant kunt u zelf een pakket samenstellen met Social Return bouwblokken, die uiteindelijk een waarde moet representeren van minstens 5% van de aanneemsom.

## BOUWBLOKKENMETHODE

	<b>Bouwblok</b>	<b>Invulling</b>	<b>Waardering</b>
1. Plaatsen van kandidaten	Zonder uitkering	Werkzoekend zonder uitkering	€5.000,-
		Jongeren zonder startkwalificatie	€10.000,-
	Leerling / student / stage	Stagiaire Mbo, Hbo	€5.000,-
		Stagiaire VSO / Pro	€7.500,-
		Leerwerkbaan mbo BBL maximaal niveau 2 (dienstverband maximaal 24 maanden)	€25.000,-
		Leerwerkbaan mbo BBL niveau 3 en hoger (dienstverband maximaal 36 maanden)	€15.000,-
	Met uitkering	WW	€10.000,-
		WIA	€20.000,-
		Participatiewet	€30.000,-
		Banenafpraak (ook: Wajong, Wsw, doelgroepregistratie)	€50.000,-
	Bonus* *extra waarde voor individuele kandidaten	55+	€10.000,-
		Opleidingskosten en bijzondere begeleidingskosten	Gemaakte kosten
		Dienstverband VSO / Praktijkonderwijs (na een stage voor minimaal 6 maanden)	€25.000,-
Arbeidsbeperking (inclusief IPS) (bij dienstverband en niet van toepassing bij banenafpraak)		€10.000,-	
2. Alt. arbeids-participatie	Social returnproject	Co-creatief project (in overleg) met het Werkgeversservicepunt	Waarde traject
	Sociaal inkopen	Bij het SW-bedrijf of een erkende sociaal ondernemer	Betaalde factuur
3. Maatschappelijke invulling	Maatschappelijke activiteit	Op basis van een plan van aanpak, opgesteld in overleg met het Werkgeversservicepunt	€1.000,- per dag of waarde van het traject

Voor informatie over de Participatiewet: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0015703/2016-07-01>

### Toelichting fictieve waarde bouwblokken

Iedere doelgroep heeft in het bouwblokkenmodel een fictieve waarde. De Contractant maakt zijn eigen keuze uit één of meer van deze doelgroepen. Bij het opstellen van de fictieve waarden is onderscheid gemaakt in waardering tussen gemeentelijke (hoge waarde) en niet gemeentelijke (lage waarde) doelgroepen. Ook is rekening gehouden met de mate van inspanning voor de begeleiding van de doelgroep (de afstand op de arbeidsmarkt). Personen uit het doelgroepregister (ook Pro/VSO leerlingen) krijgen een hogere waarde om Contractanten extra te stimuleren aan de slag te gaan met deze doelgroepen.

Voor overige informatie en toelichting op de zgn. Bouwblokkenmethode wordt verwezen naar de site: [http://www.zoetermeer.nl/ondernemers/inkoop-aanbesteding\\_46638/item/social-return-of-investment-sroi\\_95830.html](http://www.zoetermeer.nl/ondernemers/inkoop-aanbesteding_46638/item/social-return-of-investment-sroi_95830.html).

### Artikel 4. Boeteclausule

Indien de Contractant niet voldoet aan het gestelde in artikel 1 zal een bedrag op zijn betaling worden ingehouden of worden teruggevorderd ter grootte van het deel van de aanneemsom dat ten onrechte niet is besteed aan de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt zoals bedoeld in artikel 1.

## **Artikel 5. Rapportage**

De Contractant ontvangt tijdens het kennismakinggesprek met de projectleider SROI informatie over op welke wijze u kunt rapporteren over de invulling van de SROI verplichting. Zoals aangegeven in punt 1 dient u zelf contact op te nemen met de projectleider SROI van de Gemeente.

CONCEPT

## Bijlage G. Uitwerking Outputheffing

Als de door de Exploitant geleverde prestaties niet voldoen aan specifieke contractvoorwaarden is de Gemeente gerechtigd om een outputheffing op leggen (malus). Deze outputheffing doet niets af aan de verplichting van de Exploitant om te voldoen aan de voorwaarden van de Exploitatieovereenkomst, de Aanbestedingsleidraad, de Huurovereenkomst en de Inschrijving. Als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan wordt een bonus uitgekeerd.

Over de wijze van gegevensverstrekking en controle zullen Gemeente en Exploitant nadere en zoveel mogelijk werkbare afspraken maken.

De maximale outputheffing is gesteld op € 20.000,- per jaar voor de accommodaties samen. Indexering wordt hierop niet toegepast. Voor zover outputheffing wordt vastgesteld, wordt deze door de Gemeente in mindering gebracht op de volgende betaling van de Vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten. De Gemeente heeft te allen tijde het recht om ieder jaar, bij een tekortkoming in de output gedurende dat jaar, de navolgende heffing op te leggen aan de Exploitant. Voor ieder criterium kan ieder jaar de afzonderlijke heffing worden opgelegd.

	MAXIMALE MALUS PER JAAR	MAXIMALE BONUS PER JAAR
SCHOONMAAK	€ 5.000	-
KLANTTEVREDENHEID	€ 5.000	€ 5.000
ONDERHOUD	€ 5.000	-
KEURMERK	€ 5.000	-
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 20.000</b>	

### Schoonmaak

Als bij de Schoonmaakcontrole een groter aantal fouten wordt geconstateerd dan is toegestaan op basis van het afgesproken AQL (&% met uitzondering van de sanitaire ruimten waar een AQL van 4% geldt), kan de maximale outputheffing opgelegd worden.

### Klanttevredenheid

- In geval de gemiddelde klanttevredenheid in enig jaar 8 of hoger is, ontvangt de Exploitant een bonus ter hoogte van € 5.000,-
- In geval de gemiddelde klanttevredenheid in enig jaar – ingaande vanaf tweede jaar na de voltooide renovatie van zwembad De Veur – lager is dan 6, ontvangt de Exploitant een boete ter hoogte van € 5.000,-. In geval de klanttevredenheid in enig jaar – ingaand vanaf het tweede volledige exploitatiejaar van beide zwembaden – op een individuele functie lager is dan 6, ontvangt de Exploitant een boete ter hoogte van een percentage van de maximale boete, afhankelijk van de hoogte van het (op gehele afgeronde) cijfer:
  - Cijfer 5: 30% van de maximale boete;
  - Cijfer 4: 50% van de maximale boete;
  - Cijfer 3 of lager: 100% van de maximale boete.

### Onderhoud

Als bij een tussentijdse toets in opdracht van de Gemeente blijkt dat een van de Accommodaties op een onderdeel niet voldoet aan conditieniveau 3 als gevolg van niet uitgevoerd huurdersonderhoud, kan de maximale outputheffing opgelegd worden. Dit geldt niet voor onderdelen waarvan conform artikel 11.13 van de Huurovereenkomst is bepaald dat ze niet een conditieniveau van 3 hoeven te halen.

Indien de Exploitant een huurdersonderdeel zoals opgenomen in het MJOP niet (tijdig) heeft uitgevoerd kan de maximale outputheffing worden opgelegd.

### Keurmerk Veilig en Schoon

Indien de Exploitant in enig jaar, ingaande vanaf de voltooide renovatie van zwembad De Veur, niet voor beide zwembaden over het Keurmerk beschikt, kan de maximale outputheffing opgelegd worden.

**Ontbinding**

Bij voortdurende achterblijvende resultaten (meer dan 3 jaar) op het gebied van schoonmaak, klanttevredenheid en/ of Keurmerk Veilig en Schoon kan de Gemeente de Exploitatieovereenkomst en de Huurovereenkomst eenzijdig ontbinden.

CONCEPT

**Bijlage H. Borgstelling Moedermaatschappij of andere derde**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

CONCEPT