

EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Het Vrijburgbad

DEFINITIES

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

Aanbestedingsleidraad	"Aanbestedingsleidraad Exploitatie Het Vrijburgbad" met bijlagen.
Aanbestedingsstukken	Aanbestedingsleidraad en Nota's van Inlichtingen
Aanbieding	De Aanbieding van de Exploitant dd.....
Accommodatie	Zwembad Het Vrijburgbad
Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente Vlissingen (AIV)	De gehanteerde Algemene Inkoopvoorwaarden op basis van de Algemene Inkoopvoorwaarden van de Vereniging Nederlandse Gemeenten.
Bijdrage	De vaste Bijdrage vanuit Vastgoed BV voor de onderhouds-, beheers- en exploitatiediensten van de exploitant.
Concessie	Het door Vastgoed BV aan de Exploitant vergeven exploitatierecht.
Exploitant	De marktpartij aan wie de aanbestedende dienst de exploitatieconcessie definitief heeft gegund.
Exploitatieovereenkomst	De onderhavige overeenkomst inclusief bijlagen
Gemeenten	Gemeenten Middelburg en Vlissingen
Vastgoed BV	De Stadsgewestelijk Zwembad Vastgoed BV, eigenaar, Verhuurder van de Accommodatie en Opdrachtgever.
Huurovereenkomst	Huurovereenkomst Het Vrijburgbad inclusief bijlagen
Maatschappelijke functie	De functies van de accommodatie vormen een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeenten Middelburg en Vlissingen, die hen gelegenheid bieden tot actieve en passieve (breedte)sportbeoefening, lezwemmen, bewegingsonderwijs, begeleide (verenigings-) activiteiten en recreatiemogelijkheden in de brede zin van de betekenis. E.e.a. steeds met inachtneming van de vigerende bestemming. Deze functies moeten voor de gemeenschap voor langere tijd in stand worden gehouden.
Maatschappelijke gebruikers	Uit de gemeenten Vlissingen en/of Middelburg afkomstige (sport)verenigingen, stichtingen en/of organisaties zonder winstoogmerk met een maatschappelijke doelstelling op het gebied van (zwem)sport in de breedste zin van het woord.
Outputheffing	Sanctie-/boetemogelijkheid zoals omschreven in bijlage 5 van de Exploitatieovereenkomst.
Overeenkomst	De onderhavige overeenkomst inclusief bijlagen

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: de stadsgewestelijk Vastgoed B.V., te dezen op basis van ..., rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..., ..., daartoe aangewezen als gemachtigde ..., , hierna te noemen 'Vastgoed BV'

NB. Zal worden getekend door bestuurders Vastgoed BV

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:

- Vastgoed BV eigenaar is van zwembad het Vrijburgbad, met alle daarbij horende voorzieningen, aanhorigheden en installaties, hierna te noemen: de Accommodatie, een en ander zoals ook omschreven in de Huurovereenkomst d.d.;
- Vastgoed BV de exploitatie, beheer en onderhoud van de Accommodatie wenst over te dragen aan een marktpartij;
- Vastgoed BV daartoe een Openbare Europese aanbesteding heeft georganiseerd welke is uitgevoerd door de gemeenten Middelburg en Vlissingen (hierna: Gemeenten), waarbij gebruik is gemaakt van de communicatiekanalen van de gemeente Vlissingen. Vastgoed BV heeft Gemeenten hiertoe gemachtigd;
- door of namens Vastgoed BV de Aanbestedingsleidraad met bijlagen en twee nota van inlichtingen zijn 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 Vastgoed BV de opdracht definitief aan Exploitant heeft gegend;
- Gemeenten beiden voor 50% aandeelhouder van Vastgoed BV zijn en ingevolge hun beleidsmatige uitgangspunten fungeren als opdrachtgever voor Vastgoed BV;
- Exploitant met Vastgoed BV deze exploitatieovereenkomst aangaat;
- Exploitant een exploitatiebijdrage voor diensten in het kader van een Dienst Algemeen Economisch Belang van Vastgoed BV ontvangt. Het Aanwijzingsbesluit Dienst Algemeen Economisch Belang is door Gemeenten genomen op en
- 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 1 van deze Exploitatieovereenkomst;
- de Exploitatieovereenkomst staat naast de Huurovereenkomst welke 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, het onderhoud wordt beheerst door de Huurovereenkomst;
- in geval van strijdigheid tussen de Huurovereenkomst en deze Exploitatieovereenkomst, prevaleert hetgeen bepaald in deze Exploitatieovereenkomst;
- in geval van strijdigheid tussen deze Exploitatieovereenkomst en een van de bijlagen bij deze Overeenkomst, prevaleert hetgeen bepaald in deze Exploitatieovereenkomst;
- omzetbelasting voor Partijen geen kostenpost mag vormen. Hiermee wordt bedoeld dat het uitgangspunt is dat Vastgoed BV geen btw compensatie hoeven te verstrekken en dat de exploitatie met btw belast is.

EN VERKLAREN HET VOLGENDE OVEREEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. Algemene Voorwaarden

- 1) De Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente Vlissingen (hierna: AIV) zijn van toepassing op de Overeenkomst tenzij daar in deze Overeenkomst uitdrukkelijk van is afgeweken. Bij strijdigheid tussen de Exploitatieovereenkomst en AIV, zijn de bepalingen uit de Exploitatieovereenkomst leidend. De AIV zijn bijgevoegd als bijlage 2.
- 2) De Exploitant garandeert te allen tijde voor een adequate verzekering zorg te zullen dragen e.e.a. conform artikel 13 van deze Overeenkomst, en is, indien dat voor haar niet mogelijk is, niet gehouden haar verzekering enkel met instemming te wijzigen conform artikel 14.3 van de AIV.
- 3) De aansprakelijkheidsbeperking van artikel 13.1 van deze Overeenkomst is eveneens van toepassing op schade vanwege de schending van intellectuele eigendomsrechten ingevolge artikel 8 van de AIV.
- 4) Artikel 15 lid 4 van deze Overeenkomst prevaleert boven artikel 15 van de AIV.

Artikel 2. Looptijd, samenhang en einde overeenkomst

- 1) De Overeenkomsten worden aangegaan met een looptijd van 10 jaar en 0 maanden, ingaande op 1-1-2024 en derhalve eindigend op 31-12-2033.
- 2) In het 3^e, 5^e en 8^e exploitatiejaar treden Partijen met elkaar in overleg om de Exploitatieovereenkomst en Huurovereenkomst tussentijds te evalueren. Het doel van deze evaluatie is om na te gaan of de uitgangspunten van de Overeenkomsten 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 2 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 Vastgoed BV 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 12 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 beëindiging van de Exploitatieovereenkomst door de Vastgoed BV 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 functies van de accommodatie vormen een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeenten Middelburg en Vlissingen, die hen gelegenheid bieden tot actieve en passieve (breedte)sportbeoefening, lezwemmen, bewegingsonderwijs, verenigingsactiviteiten en recreatiemogelijkheden in de brede zin van de betekenis.
- 2) De Exploitant is gehouden de bedrijfsvoering in het kader van beheer, onderhoud en exploitatie van de Accommodatie, te verrichten met inachtneming van het gestelde in de Aanbestedingsstukken en in de Overeenkomsten.
- 3) De accommodatie is bestemd en toegankelijk voor sporters, leerlingen bewegingsonderwijs, zwemlesleerlingen, deelnemers aan begeleide (verenigings-)activiteiten, recreatieve bezoekers en toeschouwers van activiteiten in alle verschijningsvormen van sport en bewegen, evenementen, etc.

Deze functies moeten voor de gemeenschap door de exploitant gedurende de exploitatietermijn(en) in stand worden gehouden.

- 4) De exploitant dient voor aanvang van ieder seizoen, doch minimaal voor september, in overleg te treden met de gebruikers/ vaste huurders, om in goed overleg tot een optimale programmering van het zwembad te komen. Hierbij geldt het aantal uren uit de huidige gebruiksroosters (Bijlage 3) van het Vrijburgbad als uitgangspunt. Aanvullend geldt met betrekking tot de programmering:
 - De exploitant ontwikkelt indien daar behoefte aan is in samenspraak met onderwijsinstellingen uit beide gemeenten en andere partijen een programmering om de zwemvaardigheid en zwemveiligheid voor de basisschooljeugd op peil te houden.
 - 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 doelgroepen aanbod gedurende de exploitatietermijn te actualiseren en te optimaliseren en zo mogelijk aan te vullen met nieuwe activiteiten.
 - Voor recreatief zwemmen geldt dat de openstelling zo breed mogelijk moet zijn, zowel qua gebruik van de bassins als de aangeboden tijden. Ochtend- en banenzwemmen maakt nadrukkelijk deel uit van de programmering. Ten opzichte van reguliere programmering worden aanvullende recreatie-uren en activiteiten in de kinderschoolvakanties georganiseerd.
 - Voor alle activiteiten optimaal gebruik van alle bassins.
- 5) In de tussenevaluaties na 3, 5 en 8 jaar wordt in samenspraak met Vastgoed BV bepaald of, en in hoeverre, de huidige functionaliteit, capaciteit, duurzaamheidsmaatregelen en configuratie van de zwembadaccommodatie aan ontwikkelingen dient aangepast te worden. Exploitant stelt zich hierbij nadrukkelijk op als proactieve kennispartner.
- 6) De accommodatie dient op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld te zijn voor, particulieren, recreanten, zwemlessen, verenigingen/groepen en scholen uit de gemeenten Middelburg en Vlissingen en de brede regio. De exploitant is verplicht de accommodatie te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening.
 - Als minimale openstelling geldt: 52 weken per jaar (uitgezonderd sluiting t.b.v. onderhoudswerkzaamheden die in overleg met Vastgoed BV zijn vastgesteld en nationale feestdagen).
 - De horecavoorziening dient open te zijn tijdens de openstelling van de accommodatie (eventueel met uitzondering van openstelling voor bewegingsonderwijs). Met de verenigingen vindt overleg plaats over eventuele participatie in de exploitatie van de horeca en de openstelling van de horeca tijdens en na het gebruik van de accommodaties door verenigingen.
 - Als prioriteitsvolgorde bij het opstellen van de gebruiksroosters voor de bassins geldt:
 - Bewegingsonderwijs of activiteiten ten behoeve van zwemvaardigheid en zwemveiligheid in samenwerking met onderwijs;
 - Sportverenigingen uit de beide gemeenten (competitiewedstrijden, trainingen, sportevenementen);
 - Gebruik en programmering exploitant;
 - Commerciële huurders en overig maatschappelijk gebruik zoals huurders van de zwemaccommodatie die deze gebruiken ten behoeve van (para)-medische doeleinden, waaronder o.a. begrepen fysiotherapie, revalidatie en behandeling van reumatische klachten.
- 7) De exploitant dient, al naar gelang de belangstelling van de potentiële huurders per functie, in goed overleg met hen gebruiksroosters op te stellen.
- 8) De exploitant zal bij zijn programmering rekening houden met de specifieke wensen van potentiële huurders en zo mogelijk niet alleen voldoende uren maar ook geschikte tijden in het weekrooster aanbieden.
- 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 is gehouden enkele bestaande afspraken met georganiseerde gebruikers te handhaven.
- 11) 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 zwemverenigingen.
- 12) Voor al het overige krijgt de Exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van de Accommodatie(-onderdelen) te bepalen.
- 13) De Exploitant dient voor de ingebruikgeving van (onderdelen van) de Accommodatie aan onderwijsinstellingen, verenigingen en andere organisaties een gebruikersovereenkomst met reglement op te stellen, waarin ook regels voor de veiligheid, zorgplicht en kwaliteitsborging wordt

opgenomen.

- 14) De Exploitant stemt ermee in dat losse inventaris in eigendom van verenigingen, onderwijsinstellingen en andere derden voor eigen rekening en risico binnen de Accommodatie blijft en vrij beschikbaar is voor de betreffende vereniging.
- 15) De Gemeenten, als aandeelhouders van Vastgoed BV zullen, met inachtneming van haar verplichtingen als eigenaar en opdrachtgever, zich de nodige inspanningen getroosten om aan de Exploitant de noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen te verstrekken voor het uitvoeren van de onderhavige exploitatie. Indien een vergunning of ontheffing wordt geweigerd, ingetrokken of gewijzigd als gevolg van een omstandigheid die buiten de invloedssfeer van Exploitant ligt, als gevolg waarvan Exploitant niet (meer) in staat is om het Gehuurde te gebruiken overeenkomstig de overeengekomen bestemming, is de Exploitant bevoegd de Overeenkomst, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden op te zeggen.

Artikel 4. (Commerciële) activiteiten en evenementen

- 1) De Exploitant heeft de vrijheid commerciële activiteiten en evenementen in de Accommodatie te organiseren, zolang de publieke functie daar niet onder lijdt.
- 2) Ten behoeve van commerciële activiteiten en evenementen mag er maximaal twaalf dagdelen (ochtend, middag of avond) per jaar worden afgeweken van het reguliere openstellingsrooster. Reguliere voorafgaand aan het binnensportseizoen aangekondigde en ingeroosterde wedstrijden vallen niet onder deze bepaling. 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) Vastgoed BV 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 en de levensduur van de Accommodatie niet verkorten.
- 5) Exploitant vervult nadrukkelijk een signalerende, faciliterende, ontwikkelende en organiserende rol in van overheidswegen geïnitieerde regelingen ten behoeve van sportstimulering, preventie en bevordering van fysieke en mentale gezondheid. Exploitant werkt hierin samen met de diverse betrokken medewerkers van beide gemeenten.

Artikel 5. 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 Accommodatie, of delen daarvan, aan een derde uit te besteden en/of op te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vastgoed BV.
- 3) Bij de exploitatie van de Accommodatie 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 Vastgoed BV vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.
- 4) De Exploitant draagt er zorg voor dat de Accommodatie gedurende openstellingstijden voldoende is 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 Accommodatie.

Artikel 6. Tarieven

- 1) De Vastgoed BV stelt de tarieven voor de maatschappelijke gebruikers vast, Exploitant doet hiertoe een voorstel. Maatschappelijke gebruikers zijn: *Uit de gemeenten Vlissingen en/of Middelburg afkomstige (sport)verenigingen, stichtingen en/of organisaties zonder winstoogmerk met een*

maatschappelijke doelstelling op het gebied van (zwem)sport in de breedste zin van het woord. De tarieven voor 2023 zijn in Bijlage 4 opgenomen en mogen ingaande per 1 januari 2024 jaarlijks maximaal worden aangepast conform het consumentenprijs-indexcijfer van de maand september, reeks alle huishoudens, als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

- 2) 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.
- 3) Alle (huur-)opbrengsten en gebruiksvergoedingen die verband houden met de exploitatie van de Accommodatie komen ten gunste van de Exploitant met inachtneming van de bepaling 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 Accommodatie.
- 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 Accommodatie. 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 Vastgoed BV 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.
- 6) Exploitant is verplicht tot het opstellen van een plan t.b.v. Social Return On Investment op de gehele opdracht.
- 7) Het is voor werknemers van en namens exploitant, lesgevers van en namens derden en trainers en vrijwilligers van en namens verenigingen verplicht een VOG te kunnen overleggen. De geldigheidstermijn is vastgesteld op 3 jaar.
- 8) Exploitant voldoet nadrukkelijk aan alle geldende wet- en regelgeving die het werkgeverschap met zich meebrengt, waaronder begrepen o.a. ARBO.

Artikel 9. Kwaliteit

- 1) Exploitant dient te zorgen dat het Keurmerk Veilig en Schoon of vergelijkbaar auditmodel voor onder andere systeem gericht toezicht binnen 12 maanden na aanvang van de exploitatie van de betreffende accommodatie is behaald en gedurende de looptijd van de Overeenkomsten behouden blijft. Vastgoed BV stelt in geval er sprake is van een auditmodel anders dan Keurmerk Veilig en Schoon dit auditmodel vast.
- 2) Exploitant dient, voor eigen rekening, jaarlijks een controle van de Accommodaties volgens NEN2075 (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. Vastgoed BV kan te allen tijde ook zelf en op eigen kosten deze Schoonmaakcontrole laten uitvoeren.
- 3) Als uit de Schoonmaakcontrole een onvoldoende resultaat blijkt staat het de Vastgoed BV vrij een maximale outputheffing op te leggen conform Bijlage 5. Indien Vastgoed BV 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 Vastgoed BV.
- 4) Exploitant is gehouden minimaal 1 keer in de 2 jaar (of een systematiek van doorlopend klantonderzoek) onder de diverse gebruikersgroepen van de accommodatie (lees: recreanten, instructiezwemmers, (begeleiders van) instructiezwemmers, deelnemers aan doelgroepactiviteiten en zwemmers in verenigingsverband) een representatief klanttevredenheidsonderzoek te houden. Daar waar de klanttevredenheid op onderdelen onvoldoende scoort, wordt door Exploitant een plan van aanpak met verbetermaatregelen opgesteld.

- 5) Op basis van het klanttevredenheidsonderzoek dient tweejaarlijks door Exploitant een verbeterplan te worden opgesteld en aan de Vastgoed BV worden overhandigd. Op basis van het klanttevredenheidsonderzoek dient 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) Exploitant garandeert dat de installaties, inrichting en inventaris altijd in goede staat verkeren en compleet/volledig zijn, zodanig dat Vastgoed BV 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 en evaluatierapportages van diverse beheersplannen, waaronder begrepen o.a. legionella aan Vastgoed BV.
- 7) Exploitant is gehouden in de gemeenten Middelburg en Vlissingen minimaal 1 keer in de 4 jaar (of een systematiek van doorlopend onderzoek) onder diverse bevolkingsgroepen met verschillende leeftijden, sociaal-economische omstandigheden en achtergronden een behoefteonderzoek te doen naar activiteiten ter bevordering van het maatschappelijk en financieel rendement van de exploitatie.

Artikel 10. Bijdrage voor onderhoud,- beheers- en exploitatiediensten

- 1) Uitgangspunt is dat de Exploitant de Accommodatie volledig risicodragend onderhoudt, beheert en exploiteert. Exploitant ontvangt hiervoor een vastgestelde jaarlijkse Bijdrage.
- 2) Exploitant verplicht zich op een energiezuinige manier de Accommodatie te exploiteren en beheren en draagt het risico op energieverbruik. Indien het verbruik van Exploitant de in Bijlage 6 genoemde plafondverbruik overschrijdt, draagt exploitant het volledige financiële risico op al het gebruik boven het genoemde plafondverbruik.
- 3) Vastgoed BV en Exploitant kunnen in overleg treden in geval de ontwikkelingen in gas- en elektriciteitsprijzen van dusdanige invloed zijn op de exploitatie dat de continuïteit van bedrijfsvoering niet gewaarborgd is of de Bijdrage niet in verhouding staat met de energieprijzen.
- 4) De Exploitant factureert aan de Vastgoed BV over de looptijd van de exploitatie jaarlijks een vaste Bijdrage voor onderhouds,- beheers- en exploitatiediensten. Vastgoed BV dient de factuur te voldoen binnen de betalingstermijn conform AIV. De hoogte van de Bijdrage is op basis van prijspeil 1 januari 2024 vastgesteld op € ---- exclusief btw. Deze bijdrage is met BTW belast.
- 5) Betaling van de door Vastgoed BV aan Exploitant vindt in 4 termijnen plaats, waarbij elke termijn dient te worden betaald vóór de 5^e dag van de 1^e maand van het betreffende kwartaal.
- 6) Indien (een deel van) de Accommodatie is gesloten door een oorzaak die binnen de invloedssfeer ligt van de Exploitant, vervalt gedurende overeenkomstige periode de Bijdrage voor beheers- en exploitatiediensten naar rato van de sluitingsperiode gebaseerd op het seizoen patroon van de door de exploitant bij zijn Inschrijving ingediende begroting.
- 7) Het bepaalde in het vorige lid geldt niet wanneer (het betreffende accommodatieonderdeel van) de Accommodatie wordt gesloten met voorafgaande, schriftelijke toestemming van Vastgoed BV. Dan geldt hetgeen bij het verlenen van de toestemming in overeenstemming is bepaald.
- 8) De Exploitant moet een verzoek om schriftelijke toestemming zoals hiervoor bedoeld, bij Vastgoed BV indienen. Vastgoed BV zal op een verzoek om een schriftelijke toestemming, zoals bedoeld in het vorige lid, binnen zes kalenderweken een beslissing nemen.
- 9) In enig jaar waarin de exploitatie van de accommodatie niet het gehele jaar in exploitatie is, of er sprake is van een wijziging van functionaliteit van de accommodatie wordt gezamenlijk en met open boeken een wegingsfactor opgesteld ter korting c.q. verhoging van de huurprijs en Bijdrage. Deze wegingsfactor wordt gebaseerd op het seizoenpatroon van de door de exploitant bij zijn inschrijving ingediende begroting.
- 10) De Bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari, voor de eerste keer per 1 januari 2025. Indexering vindt plaats volgens de CPI "Alle huishoudens", gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De nieuwe Bijdrage is gelijk aan de laatst geldende Bijdrage vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand september voorafgaand aan het jaar waarin de aangepaste Bijdrage van kracht wordt, gedeeld door het indexcijfer van de maand september in het jaar voorafgaand aan de datum van ingang van de laatst geldende Bijdrage.

De jaarlijkse nieuwe Bijdrage wordt als volgt berekend:

Bijdrage jaar N = Bijdrage jaar (N-1) * (indexcijfers september jaar (N-1) / indexcijfers behorend bij september van het jaar voorafgaand aan de laatste wijziging van de Bijdrage).

- 11) 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 € 150.000,- 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 € 150.000,- 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 € 150.000,- (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% kunnen beide partijen voorstellen doen voor het doen van investeringen ten behoeve van kwaliteitsverbetering in of rond de Accommodatie in de breedste zin van het woord. Besteding van de 25 % vindt niet plaats voordat Vastgoed BV 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 Vastgoed BV 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 € 300.000,- dan wel in geval de Exploitant ziet aankomen dat dit staat te gebeuren, dient de Exploitant hier schriftelijk melding van te maken bij Vastgoed BV en verbetervoorstellen te doen.
- 6) In geval van additionele financiering zoals bedoeld in dit artikel heeft de Vastgoed BV 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 Vastgoed BV 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 Vastgoed BV op schadevergoeding, heeft Vastgoed BV 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 Accommodatie 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 Vastgoed BV toestemming is verleend. Vastgoed BV zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren;
 - h) indien Exploitant nalaat onderhoud uit te voeren e.e.a. bepaald in artikel 10.6 van de Exploitatieovereenkomst Het Vrijburgbad

Huurovereenkomst;

- i) indien de Accommodatie geheel of nagenoeg geheel tenietgaat.
- 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 exploitatie van de Accommodatie voort te zetten 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 h 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 h van dit artikel, is de Exploitant gehouden tot het vergoeden aan de Vastgoed BV van alle kosten die door de Vastgoed BV gemaakt worden om de continuïteit van exploitatie van de Accommodatie te waarborgen gedurende 12 maanden.
- 5) De Vastgoed BV 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.
- 7) Als er sprake is van voortijdige beëindiging door toedoen van exploitant, vergoedt de exploitant alle kosten die Vastgoed als gevolg hiervan moet maken, zoals o.a. de kosten voor het opnieuw moeten aanbesteden van de opdracht (tot een maximum van € 50.000 + indexatie, prijsniveau 2023). Dit door middel van een bank- of concerngarantie

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. Exploitant is enkel aansprakelijk voor schade die op grond van de wet aan haar toerekenbaar is. 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) Vastgoed BV 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 Accommodatie bevinden, ongeacht de oorzaak.
- 3) De Exploitant vrijwaart Vastgoed BV ter zake van alle aanspraken van derden in verband met de exploitatie van de Accommodatie voor zover hij op grond van de wet aansprakelijk is voor de betreffende schade en met uitzondering van schade die ontstaat uit hoofde van de verantwoordelijkheid die Vastgoed BV heeft voor haar eigendommen (eigenaren risico onroerend goed). De vrijwaring is beperkt 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 Vastgoed BV ter zake voormelde alle bescheiden overleggen die Vastgoed BV wenst ten einde te kunnen vaststellen of Exploitant aan voornoemde verplichting heeft voldaan.
- 5) Vastgoed BV verplicht zich een verzekering af te sluiten ter dekking van alle normaliter verzekerbare schade aan en verlies van de grond en de opstallen inclusief glasschade e.e.a. conform Huurovereenkomst.
- 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 Accommodatie.

Artikel 14. Verslaglegging en informatieverstrekking

- 1) De Exploitant dient Vastgoed BV jaarlijks in ieder geval binnen vijf 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 op kostensoort niveau, 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 het maatschappelijke rendement van de Accommodatie. 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 en mogelijk per bassin (recreanten, instructiezwemmers, deelnemers aandoelgroepactiviteiten en zwemmers in verenigingsverband)
 - (2) herkomst bezoekers op postcodeniveau
 - (3) gebruik van faciliteiten
 - (4) onderhoudstoestand gebouw en installaties
 - (5) geactualiseerde inventarislijst
 - (6) energieverbruik
 - (7) inzicht in investeringen omtrent MJOP en duurzaamheid en wat er met het revenu hiervan gebeurt
 - (8) gerealiseerde SROI-waarde
 - (9) een overzicht van relevante interne beleidsontwikkelingen, beleidsvoornemens en maatschappelijk relevante ontwikkelingen waarop exploitant acteert of voornemens is te acteren.
- 2) Minimaal 1 keer in de 2 jaar (of een systematiek van doorlopend klantonderzoek) onder de diverse gebruikersgroepen van de accommodatie (lees: recreanten, instructiezwemmers, (begeleiders van) instructiezwemmers, deelnemers aan doelgroepactiviteiten en zwemmers in verenigingsverband) een representatief klanttevredenheidsonderzoek te houden. Daar waar de klanttevredenheid op onderdelen onvoldoende scoort, wordt door de exploitant een plan van aanpak met verbetermaatregelen opgesteld.
 - a) Eenmaal per jaar het verslag van het gebruikersoverleg.
 - b) Eenmaal per jaar schriftelijke verantwoording over uitgevoerd onderhoud inclusief acties naar aanleiding van (wijzigende) wet- en regelgeving en veiligheid.
 - c) Eenmaal per jaar een geldig certificaat van het keurmerk Veilig en Schoon of vergelijkbaar (auditverslag in het kader van toezicht, hygiëne, handhaving wet- en regelgeving en (sociale) veiligheid. Vastgoed BV dient vooraf schriftelijk akkoord te zijn met auditeur indien de exploitant gebruik wenst te maken van een ander keurmerk dan Keurmerk Veilig en Schoon.
 - d) Eenmaal per jaar een overzicht van de ingediende klachten inclusief genomen acties daarop.
- 3) De Exploitant dient minimaal 1 maal per jaar maar vaker indien Vastgoed BV daar aanleiding toe ziet, overleg te organiseren met de Gemeenten en Vastgoed BV 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.
- 4) Eenmaal per jaar wordt de Accommodatie door de Vastgoed BV geschouwd en de onderhoudsplanning voor het komende jaar gezamenlijk vastgesteld.
- 5) De Exploitant dient bij ingang van de Overeenkomsten een gebruikersoverlegstructuur in te richten. De Exploitant dient minimaal een 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 Accommodatie. De data voor deze overleggen zullen in goed overleg tussen Exploitant en gebruikers worden vastgelegd. De uitkomsten van dit overleg worden gedeeld met Vastgoed BV en Gemeenten.
- 6) 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.
- 7) De Exploitant dient gedurende de looptijd van de Overeenkomsten ook tussentijds de in dit artikel genoemde informatie te verstrekken aan Vastgoed BV als zij hierom vraagt. Vastgoed BV zal de Exploitant een redelijke termijn geven om aan dat informatieverzoek te voldoen.
- 8) Indien Vastgoed BV 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 Vastgoed BV waaruit per medewerker met een vast dienstverband de functie, het deeltijdpercentage, de schaal, het aantal dienstjaren, eventuele toeslagen en ORT blijken. Ook dient Exploitatieovereenkomst Het Vrijburgbad

dit overzicht de totale loonsom van deze medewerkers te bevatten.

- 9) De exploitant is gehouden in beide gemeenten minimaal 1 keer in de 4 jaar (of een systematiek van doorlopend onderzoek) onder diverse bevolkingsgroepen met verschillende leeftijden, sociaal-economische omstandigheden en achtergronden een behoefteonderzoek te doen naar activiteiten ter bevordering van het maatschappelijk en financieel rendement van de exploitatie.

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 7. 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 Vastgoed BV 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 Bijdrage voor onderhouds-, beheers- en exploitatiediensten. Bij einde van de Overeenkomsten komen deze investeringen toe aan Vastgoed BV en worden deze – voor zover rechtens noodzakelijk – op eerste verzoek in eigendom aan Vastgoed BV 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 redelijk gemaakte 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 (prijsspeil 2023) ter dekking van eventuele kosten die Vastgoed BV 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.i, tenzij er sprake is van grove opzet of schuld aan de zijde van de Exploitant.

Artikel 16. Einde van de Overeenkomst

- 1) Investeringen, door de Exploitant gedaan met medeweten en goedvinden van Vastgoed BV worden bij beëindiging van de Exploitatie tegen de boekwaarde verrekend. De afschrijvingsperiode wordt vooraf door Partijen gezamenlijk bepaald.
- 2) Bij het einde van de Overeenkomst kan de Exploitant jegens Vastgoed BV 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.
- 3) 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 Vastgoed BV anders is overeengekomen.
- 4) De Exploitant zal in het jaar voorafgaande aan de einddatum van de Overeenkomsten geen arbeidsovereenkomsten ten behoeve van de exploitatie 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 Vastgoed BV anders is overeengekomen.

- 5) 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 Zeeland – West-Brabant 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 Vastgoed BV, 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 Vastgoed BV op grond van de wet aansprakelijk is of in gezamenlijk overleg anders is vastgesteld.
- 2) In geval van gedeeltelijk tenietgaan van de Accommodatie treden de Partijen in overleg over de hoogte van de Bijdrage.
- 3) In geval van volledig tenietgaan van de Accommodatie heeft de Exploitant vanaf het moment van tenietgaan geen recht op uitkering van de aan de Accommodatie gerelateerde Bijdrage.

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 Vastgoed BV 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 Vlissingen [plaats] d.d. [datum tekenen]

Stadsgewestelijk Vastgoed BV

Exploitant

.....

.....

Bijlagen

Bijlage 1	Aanbieding Exploitant a. Bedrijfsplan b. Exploitatiebegroting met toelichting
Bijlage 2	De VNG Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten
Bijlage 3	Huidige gebruiksrooster
Bijlage 4	Starttarieven
Bijlage 5	Uitwerking Outputheffing
Bijlage 6	Energieverbruik Exploitant 2019 & 2022
Bijlage 7	Borgstelling Moedermaatschappij of andere derde

Separaat bijgevoegde bijlagen

Bijlage 2	De VNG Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten
-----------	--

Bijlage A. Aanbieding Exploitant

[invoegen na gunning]

Bijlage B. VNG Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten

Deze bijlage is separaat bijgevoegd

