
EXPLOITATIEOVEREENKOMST, concept juli 2023

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Westland, zetelende te Naaldwijk, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx, daartoe aangewezen door de burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van het college d.d. xxx, hierna te noemen '**de Gemeente**';
2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te xxx en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te xxx, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer xxx, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen en zelfstandig bevoegde xxx, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd bij volmacht door xxx in zijn hoedanigheid van xxx, hierna te noemen '**de Exploitant**'.

hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente een zwembad, een multifunctioneel centrum, een sportcentrum en twee sporthallen c.a. in eigendom heeft, namelijk:
 - Zwembad De Hoge Bomen, gelegen aan Hoogwerf 9, 2671 MJ Naaldwijk, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie C, nummer 3386,
 - Multifunctioneel centrum Maesemunde, gelegen aan Koningin Julianaweg 158, 2691 GH 's-Gravenzande, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie K, nummer 2617 en 7622,
 - Sportcentrum Vreeloo, gelegen aan Veilingweg 16, 2678 LN De Lier, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie A, nummer 4567 en 6930,
 - Sporthal De Westlandhal, gelegen aan Spinel 4, 2691 TM 's-Gravenzande, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie K, nummer 3849,
 - Sporthal De Pijl, gelegen aan Bachlaan 1, 2671 TJ Naaldwijk, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie D, nummer 8051,hierna te noemen '**de accommodaties**';
2. De Gemeente ter selectie van een marktpartij een openbare Europese aanbesteding heeft uitgevoerd op basis van een aanbestedingsleidraad, gepubliceerd op xxx. Deze leidraad en de uitgebrachte nota van inlichtingen zijn opgenomen als respectievelijk **bijlagen 1 en 2** van voorliggende overeenkomst;
3. De Exploitant bereid is gebleken de exploitatie van de accommodaties op zich te nemen overeenkomstig het bedrijfsplan, inclusief bijbehorende exploitatiebegroting, d.d. xxx, zoals opgenomen in **bijlagen 3 en 4** van voorliggende overeenkomst;
4. De Gemeente de exploitatie (waaronder mede wordt inbegrepen het beheer) van de accommodaties volledig risicodragend wenst te laten verzorgen door de Exploitant;
5. Partijen ter zake van het gebruik van voormelde accommodaties door de Exploitant een separate huurovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend;
6. Partijen hun onderlinge verhouding inzake de exploitatie van de accommodaties nader wensen te regelen en de daarbij gemaakte afspraken middels deze overeenkomst wensen vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

- De exploitatie
- 1.1 De exploitatie heeft betrekking op de accommodaties.
 - 1.2 De Exploitant exploiteert de accommodaties en bijbehorende inventaris geheel voor eigen rekening en risico met inachtneming van de daarvoor geldende wet- en regelgeving en het gestelde in deze overeenkomst.
 - 1.3 De exploitatie vindt minimaal plaats conform de geformuleerde uitgangspunten in het bedrijfsplan zoals opgenomen in **bijlage 3**.
 - 1.4 De Exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van de accommodaties aan een derde uit te besteden en/of op te dragen, behoudens met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
 - 1.5 De Exploitant geeft de exploitatie van de accommodaties op slagvaardige en marktgerichte wijze gestalte, rekening houdend met de maatschappelijke functie van de accommodaties in termen van een klant- en servicegerichte aanpak, beschikbaarheid voor de verschillende gebruikersgroepen en doelmatige besteding van maatschappelijke middelen.
 - 1.6 De Exploitant draagt zorg voor vakbekwaam en bevoegd personeel en personeel dat in de Nederlandse taal communiceert en correspondeert.
 - 1.7 Door de Exploitant wordt als gesteld in artikel 1 lid 2 gestalte gegeven aan een volledig risicodragende exploitatie van de accommodaties. Mede in het kader hiervan heeft de Exploitant, bij aanvang van de exploitatie, de verplichting om een bedrag van **€ 200.000,-** (zegge: tweehonderdduizend euro) als eigen vermogen in de exploitatie in te brengen.
 - 1.8 Het in lid 7 genoemde eigen vermogen dient te worden aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening bij een in Nederland gevestigde bankinstelling. Betalingen vanaf deze rekening zijn uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Artikel 2

- Schoonmaak
- 2.1 De Exploitant stelt de accommodaties schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers. Voor de zwembaden is bepalend hierin de aanwezigheid van het Keurmerk Veilig & Schoon. De Exploitant zorgt ervoor dat dit Keurmerk binnen één jaar na aanvang van deze overeenkomst is behaald.
 - 2.2 De kwaliteit van het geleverde schoonmaakwerk van alle accommodaties wordt beoordeeld volgens NEN 2075, het kwaliteitsmeetsysteem voor de schoonmaakdienstverlening. Het geleverde schoonmaakwerk wordt getoetst aan de volgende AQL (Acceptance Quality Limit):
 - sportruimten, horecaruimten, kantoor-/spreekruimten en verkeersruimten: AQL 7%;
 - sanitaire ruimten: AQL 4%;
 - 2.3 Vanaf de derde maand na ingang van deze overeenkomst worden in opdracht van de Gemeente door gediplomeerde VSR-inspecteurs en –controleurs kwaliteitsmetingen uitgevoerd conform NEN 2075. De frequentie van de kwaliteitsmetingen is in basis tweemaal per jaar. De Gemeente is vrij om zonder opgaaf

- van redenen van deze frequentie af te wijken.
- 2.4 Na iedere kwaliteitsmeting, zoals bedoeld in artikel 2.3. worden de resultaten binnen één werkweek schriftelijk gerapporteerd aan de Exploitant. De Exploitant geeft direct na de rapportage oorzaken van eventuele afwijkingen aan en welke maatregelen er zijn of worden genomen om eventuele afkeur te herstellen. Indien tijdens een VSR Kwaliteitsmeting een afkeur in één of meer ruimtes van de accommodaties wordt behaald, treden de volgende vervolgstappen in werking:
- de Exploitant zal ervoor zorgen dat binnen vijf werkdagen na de controledatum de kwaliteit voldoet aan het overeengekomen niveau;
 - na deze periode vindt er een hercontrole plaats;
 - de Gemeente brengt de kosten voor hercontroles separaat in rekening bij de Exploitant;
 - indien bij de hercontrole het resultaat een afkeur is in één of meerdere ruimtes van de accommodaties, blijven de voornoemde stappen onverminderd van kracht;
 - indien voor een derde achtereenvolgende keer het resultaat wederom een afkeur is (controle en twee hercontroles), dan is de Gemeente gerechtigd dit uit te leggen als het leveren van toerekenbaar tekortschieten, hetgeen de Gemeente het recht geeft op kosten van de Exploitant aanvullende schoonmaakwerkzaamheden uit te laten voeren ten einde weer aan de vereiste kwaliteit te voldoen. Ten behoeve van coördinatie door de Gemeente worden de kosten vermeerderd met 10%.
- 2.5 Tenzij dit noodzakelijk is voor het in gebruik kunnen geven van accommodaties, mogen gebruikers tijdens openingsuren geen overlast ondervinden door schoonmaakwerkzaamheden.

Artikel 3

- | | |
|-------------------------------|--|
| Duur, opzegging en verlenging | <p>3.1 De exploitatieovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 5 (vijf) jaren, ingaande op 1 januari 2024, met een optie tot verlenging van 5 (vijf) jaren. Deze verlengoptie is éénzijdig uit te oefenen door de gemeente. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 januari 2024, dan verschuift de einddatum navenant naar achteren in de tijd zodat de duur van deze overeenkomst te allen tijde wordt gesteld op 5 (vijf) jaren na de ingangsdatum. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van de huurovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.</p> <p>3.2 Na het verstrijken van de exploitatieperiode, als bedoeld in lid 1, wordt deze overeenkomst zonder dat sprake is van een formele noodzaak tot opzegging van rechtswege beëindigd.</p> <p>3.3 Indien de Gemeente gebruik wenst te maken van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde verlengoptie, dan stelt de Gemeente de Huurder daarvan uiterlijk 12 (twaalf) maanden voor het verstrijken van de geldende looptijd van deze overeenkomst schriftelijk in kennis. Verlenging vindt plaats onder gelijkblijvende voorwaarden.</p> |
|-------------------------------|--|

- 3.4 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 4.
- 3.5 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de huurovereenkomst en vice versa. Indien de huurovereenkomst wegens gerechtelijke tussenkomst later eindigt, eindigt daarmee ook de onderhavige overeenkomst later, zodat de beëindigingsdatum voor beide overeenkomsten te allen tijde hetzelfde is.
- 3.6 Partijen zullen elkaar niet op grond van meerdere overeenkomsten aansprakelijk stellen voor schade op grond van hetzelfde gebeurtenis.

Artikel 4

- Ontbinding
- 4.1 Onverminderd alle rechten van partijen is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:
- a. Door middel van een deurwaardersexploit, indien de Exploitant ondanks schriftelijke aanmaning tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst;
 - b. Met onmiddellijke ingang door middel van een schriftelijke bij aangetekend schrijven gedane verklaring zonder rechterlijke tussenkomst, indien de organisatie van de Exploitant wordt ontbonden, de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of aan de Exploitant, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
- 4.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst, zoals hiervoor bedoeld, is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.
- 4.3 De Exploitant verstrekt een continuïteitsgarantie van **tien kalendermaanden**, die erin voorziet dat door het moederconcern van de Exploitant de bestaande contractuele en financiële verplichtingen voor de duur van deze periode worden nagekomen. Deze periode van tien kalendermaanden treedt in werking nadat de exploitant formeel en op overtuigende wijze kenbaar heeft gemaakt dat zij haar contractuele verplichtingen jegens de gemeente niet langer na kan komen.
- 4.4 Voor aanvang van deze overeenkomst heeft het moederconcern van de Exploitant een garantie afgegeven, waarin het in lid 3 bepaalde is gegarandeerd.

Artikel 5

- Vergoeding
- 5.1 De Exploitant is alleen gehouden de exploitatie van de accommodaties te verzorgen, indien en voor zover de Gemeente garandeert dat zij gedurende de duur van de exploitatieovereenkomst een vaste vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten verstrekt, conform de voorwaarden zoals hierna in deze overeenkomst bepaald.
- 5.2 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst verstrekt de Gemeente jaarlijks een vaste vergoeding (prijspeil 2023) van **€ xxx** (zegge: xxx euro) voor het verrichten van beheer- en exploitatiediensten ten behoeve van de accommodaties, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Deze vergoeding wordt jaarlijks conform artikel 5.7 en 5.8 geïndexeerd.
- 5.3 De kosten van alle onderhoudswerkzaamheden, zijnde planmatig onderhoud,

- preventief onderhoud en klachtenonderhoud, inclusief vervangingsinvesteringen aan accommodaties, installaties, vaste inventaris, het tot het gehuurde behorende omliggende terreinen en de terreininrichting komen, conform artikel 12 van de huurovereenkomst, voor rekening van de Exploitant.
- 5.4 De kosten voor energie, water en chemicaliën komen, conform artikel 13 van de huurovereenkomst, voor rekening van de Exploitant. Exploitant is verplicht gebruik te maken van groene stroom.
- 5.5 Uitbetaling van de vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten door de Gemeente aan de Exploitant vindt per kwartaal plaats op rekening xxx ten name van xxx, met dien verstande dat de verschuldigde vergoeding in de eerste week van het betreffende kwartaal door de Exploitant ontvangen dient te zijn. Indien over de vergoeding omzetbelasting verschuldigd is kan de Exploitant deze bij de Gemeente in rekening brengen.
- 5.6 Bij nalatigheid in de uitbetaling van de vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten op de vervaldag verbeurt de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van 1% per maand of gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 150,- onverminderd het recht van de Exploitant op vergoeding van overige (buitengerechterlijke) kosten, schaden en interesten.
- 5.7 Jaarlijks per 1 januari en voor het eerst in 2024 wordt de vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten geïndexeerd op basis van de volgende samengestelde indexering:
- de kosten personeel hebben een aandeel van xxx% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven (2010 = 100);
 - de kosten energie hebben een aandeel van xxx% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, code 045000 (2015 = 100);
 - alle overig kosten hebben een aandeel van xxx% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100).
- De kostenverhouding wordt voor de gehele contractduur bepaald op basis van jaar 1 van de door de Exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting.
- 5.8 De vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten wordt geïndexeerd met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand september voorafgaand aan de datum van de aanpassing en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand september van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Indien één van de indexen mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.
- 5.9 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 6

Boekjaar Het boekjaar van de Exploitant loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Artikel 7

- Jaarrekening 7.1 Jaarlijks zal door de Exploitant over het voorafgaande boekjaar een jaarverslag met jaarrekening worden opgemaakt, inclusief een controleverklaring van een door de Exploitant te benoemen accountant, conform de verplichte uitvoeringsstandaarden, de "Nadere Voorschriften Controle- en Overige Standaarden", die door de beroepsorganisatie van accountants (NBA) is vastgesteld. In de jaarrekening vindt uitsplitsing van baten en lasten plaats naar alle relevante posten, vergelijkbaar met de opbouw van de exploitatiebegroting, zoals opgenomen in **bijlage 4** van deze overeenkomst.
- 7.2 Het jaarverslag bevat alle voor de Gemeente relevante informatie over de exploitatie.
- 7.3 Het jaarverslag met jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het exploitatiejaar waarop het verslag en de rekening betrekking heeft door de Exploitant aan de Gemeente verstrekt.

Artikel 8

- Tarieven 8.1 De door de Exploitant maximaal te hanteren tarieven en vergoedingen voor de ingebruikgeving van (delen) van de accommodaties aan verenigingen/verhuur en scholen zijn weergegeven in **bijlage 5** van deze overeenkomst.
- 8.2 Daar waar in accommodaties verschillende tarieven worden gehanteerd voor vergelijkbare activiteiten, is de Exploitant verplicht deze maximaal binnen de eerste 3 (drie) contractjaren aan te passen op zodanige wijze dat sprake is van gelijke tarieven voor vergelijkbare activiteiten. Lagere tarieven mogen met maximaal 10% per jaar verhoogd worden. Uitzondering zijn de tarieven die van toepassing zijn op navolgende Lierse verenigingen: Kikong, Kioti, Liora, Lyra, Odis, Pieter Koole, Pluimbalm PQV, SV De Lier, Valto, VVP, ZV Westland. Harmonisatie van deze tarieven mag langer in beslag nemen dan 3 (drie) jaar. De harmonisatie van de Lierse tarieven stopt op het moment dat de tarieven op een vergelijkbaar niveau liggen als in De Westlandhal.
- 8.3 De in lid 1 vermelde tarieven en vergoedingen kunnen eenmaal per jaar per 1 januari door de Exploitant worden aangepast aan de hand van de door het CBS in het Statisch Bulletin gepubliceerde Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100). De tarieven en vergoedingen wordt geïndexeerd met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand september voorafgaand aan de datum van de aanpassing van de tarieven en vergoedingen en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand september van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Tarieven en vergoedingen mogen naar boven worden afgerond op tien eurocent.
- 8.4 Voor klanten die op het moment van aanvang van de contractperiode zwem-

lessen genieten geldt, dat deze tot het eerstvolgende diploma de lessen kunnen volgen tegen het tarief dat op het moment kort voor de exploitatieovername van toepassing is. De rechten van houders van abonnementen en meerbadenskaarten worden gedurende de geldigheidsperiode door de Exploitant gerespecteerd.

- 8.5 Voor de overige tarieven en vergoedingen geldt, dat de Exploitant vrij is om deze naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen.

Artikel 9

- Programmering en gebruik algemeen
- 9.1 De Exploitant is gehouden de accommodaties te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening, inhoudende dat de accommodaties op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld worden voor particulieren en verenigingen/groepen en voldoende zijn verwarmd/gekoeld en verlicht.
- 9.2 De accommodaties zijn 52 weken per jaar opengesteld, uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden en in verband met de zomervakantie voor zover het de sporthallen betreft.
- 9.3 Scholen, verenigingen en andere organisaties, zoals opgenomen in **bijlage 5** van deze overeenkomst, dienen gelegenheid te krijgen van de accommodaties gebruik te maken conform de huidige gebruikсроosters. De huidige gebruikstijden van deze gebruikers zijn opgenomen in **bijlage 5**. Toekomstige aanpassingen van de gebruikstijden geschieden in overleg tussen de Exploitant en deze gebruikers. Daar waar de Exploitant en deze gebruikers niet tot overeenstemming komen over de inroostering van de accommodaties, zal de Gemeente in allerlaatste instantie in overleg met de Exploitant en de betrokken verenigingen en andere groepen een besluit nemen over de inroostering.
- 9.4 Op het gebruik van de sporthallen zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals opgenomen in **bijlage 6**.
- 9.5 Het is de Exploitant toegestaan om met verenigingen en andere groepen afspraken te maken omtrent sleutelverhuur.
- 9.6 De Exploitant is vrij in het vaststellen van de programmering van de particuliere zwemlessen. Daarbij geldt een uitzondering voor klanten die op het moment van ingebruikname door de nieuwe exploitant particuliere zwembles genieten. Deze klanten dienen de mogelijkheid te krijgen op dezelfde tijden de lessen te continueren.
- 9.7 Verder gelden de volgende voorwaarden voor de openstelling van de zwembaden:
- Voor banen zwemmen geldt dat in het rooster van de zwembaden sprake moet zijn van een passend aanbod dat er in voorziet dat de huidige banen zwemmers gefaciliteerd moeten worden met een minimum van: 20 uur per week in het binnenbad van zwembad De Hoge Bomen, 20 uur per week in het zwembad van multifunctioneel centrum Maesemunde en 10 uur per week in het zwembad van sportcentrum Vreeloo. De exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van deze activiteiten.
 - Het buitenbad van zwembad De Hoge Bomen is van de eerste week van mei tot en met de zomervakantie op alle dagen van de week 1 uur

- in de ochtend geopend voor banen zwemmen.
- Voor specifieke doelgroepactiviteiten geldt dat in het rooster van de zwembaden sprake moet zijn van een passend aanbod dat er in voorziet dat de huidige deelnemers aan dergelijke activiteiten hun activiteiten kunnen continueren met een minimum van: 8 uur per week in zwembad De Hoge Bomen, 8 uur per week in het zwembad van multifunctioneel centrum Maesemunde en 8 uur per week in het zwembad van sportcentrum Vreeloo. De exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van deze activiteiten.
 - In de zwembaden dient minimaal de volgende openstelling gerealiseerd te worden op het gebied van recreatief zwemmen: 20 uur per week in zwembad De Hoge Bomen, met inbegrip van 1,5 uur op zondag ten behoeve van familiezwemmen en 10 uur per week in het zwembad van multifunctioneel centrum Maesemunde, met inbegrip van 2 uur op zondag ten behoeve van familie zwemmen. In de zomervakantie is zwembad De Hoge Bomen iedere dag van de week minimaal 6 uur geopend voor vrijzwemmen.
- 9.8 Voor het overige krijgt de Exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van de accommodaties zelf te bepalen.
- 9.9 De Exploitant heeft de vrijheid om commerciële activiteiten of evenementen in de accommodaties te organiseren. De Gemeente legt geen beperkingen op met betrekking tot de aard en omvang van deze activiteiten en evenementen, mits deze niet strijdig zijn met de overige voorwaarden uit deze overeenkomst en de hierbij behorende huurovereenkomst, het vigerende bestemmingsplan, de alsdan van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening, de handleiding Evenementenbeleid en overige wet- en regelgeving. De georganiseerde activiteiten en evenementen mogen geen hinder opleveren voor de omgeving en de omwonenden.
- 9.10 Afwijking van het openstellings- en activiteitenrooster door de Exploitant vindt plaats onder de voorwaarde dat de Exploitant tijdig, dat wil zeggen in beginsel voorafgaand aan het betreffende seizoen, maar ten minste drie maanden voor een activiteit of evenement, de gebruikers hierover informeert.
- 9.11 De Exploitant verplicht zich tot het structureel gestalte geven aan een overleg met georganiseerde gebruikers dat minimaal tweemaal per kalenderjaar plaatsvindt. Hierin worden in ieder geval de ontwikkelingen in de wensen en behoeften besproken en de (mogelijke) gevolgen die dit heeft voor de ingebruikgeving van de accommodaties. De verslagen van deze gebruikersoverleggen worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.
- 9.12 De Exploitant verplicht zich tot het eenmaal per twee kalenderjaren houden van een representatief klanttevredenheidsonderzoek onder de gebruikers van de accommodaties. Daar waar de klanttevredenheid op onderdelen onvoldoende scoort (lager dan een 6 op een schaal van 1 tot 10), wordt door de Exploitant een plan van aanpak dat erin voorziet dat de noodzakelijke verbetermaatregelen binnen 3 (drie) maanden zijn uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek, het plan van aanpak met verbetermaatregelen en de consequenties van deze maatregelen worden besproken met de gemeente.

Artikel 10

Horeca en
multifunctionele
ruimte

- 10.1 De Exploitant is vrij in het inrichten van de horecavoorzieningen van de accommodaties met als voorwaarde dat deze voorziening ondersteunend is aan de exploitatie van de accommodaties en haar maatschappelijke functie.
- 10.2 Het staat de Exploitant vrij de horecavoorziening van de accommodaties aan een derde uit te besteden c.q. te verpachten, mits de Gemeente hiervoor voorafgaand schriftelijk goedkeuring verleent en de duur van deze betreffende overeenkomst met een derde de duur van onderhavige overeenkomst niet overstijgt.
- 10.3 De Exploitant is verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van de horecavoorzieningen in de accommodaties. Daarbij geldt als voorwaarde, dat deze voorzieningen ondersteunend zijn aan de exploitatie van de accommodaties, met een uitstraling die bij sportieve, recreatieve, maatschappelijke voorzieningen past.
- 10.4 De bestaande overeenkomst met de exploitant van de horecavoorziening in De Westlandhal dient te worden gerespecteerd (**bijlage 7**). Bij beëindiging van een van deze overeenkomsten is de exploitant verantwoordelijk voor de exploitatie van de horecavoorziening van De Westlandhal.

Artikel 11

Personeel

- 11.1 De Exploitant neemt de medewerkers met een vast dienstverband over van de huidige exploitant, overeenkomstig de bepalingen terzake in het Burgerlijk Wetboek artikel 7:662, rechten van werknemers bij overgang van onderneming. In **bijlage 8** is een overzicht van de over te nemen medewerkers opgenomen.
- 11.2 De Exploitant is altijd verantwoordelijk voor voldoende, en in overeenstemming met de activiteit, voldoende gekwalificeerd personeel, in verband met de hygiëne en veiligheid in de accommodaties.
- 11.3 Alle medewerkers dienen in het bezit te zijn van een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG).
- 11.4 Indien en voor zover deze overeenkomst wordt beëindigd door opzegging door één der partijen, danwel door afloop van deze overeenkomst, zal de Gemeente er op toezien dat de nieuwe exploitant van de accommodaties de medewerkers van De Exploitant overneemt op de datum waarop deze overeenkomst eindigt.
- 11.5 Indien de Gemeente na beëindiging c.q. afloop van deze overeenkomst besluit de exploitatie van de accommodaties definitief te stoppen en er zodoende geen rechtsopvolger voor de Exploitant komt, treden partijen met elkaar in overleg over de gevolgen hiervan voor de medewerkers.
- 11.6 De Exploitant zal in de laatste twee jaar van deze overeenkomst niet zonder toestemming van de Gemeente nieuwe vaste contracten afsluiten met medewerkers van de accommodaties, of tijdelijke contracten die de looptijd van deze overeenkomst overschrijden.

Artikel 12

Tussentijdse
evaluatie

- 12.1 Tweemaal per jaar vindt periodiek overleg plaats tussen partijen over alle voor de Gemeente relevante aspecten van de exploitatie. Hiertoe wordt door de Exploitant aan de Gemeente uiterlijk twee weken voor het overleg een notitie met de volgende informatie verstrekt, die betrekking heeft op het voorbije half jaar:
- de ontwikkeling van het bezoek c.q. het gebruik van de accommodaties;
 - het verloop van inkomsten en uitgaven op alle baten- en lastenposten van de exploitatiebegroting, zoals opgenomen in **bijlage 4** van deze overeenkomst;
 - de bereikte resultaten op het gebied van de kwaliteitscriteria, zoals beschreven in het bedrijfsplan dat is opgenomen als **bijlage 3**;
 - de bereikte resultaten op het gebied van de geformuleerde kwaliteitscriteria, zoals beschreven in de aanbestedingsleidraad;
 - de klachtenregistratie en -afhandeling;
 - de uitvoering van het onderhoud op basis van conditiescore 3 volgens NEN 2767 en aan de hand van de aspecten/prioriteitenmatrix;
 - een actueel inventarislijst met een overzicht van vervangen inventaris;
 - overige zaken die voor de gemeente van belang zijn.
- Deze gesprekken worden geïnitieerd door de Gemeente en er wordt een schriftelijk verslag van gemaakt.
- 12.2 In de onder lid 1 vermelde overleggen worden de, in het als **bijlage 3** bij deze overeenkomst bijgevoegde bedrijfsplan opgenomen, SMART-geformuleerde resultaten besproken en worden afspraken gemaakt over het herstellen van eventuele afwijkingen tussen deze geformuleerde resultaten en de werkelijke resultaten. Deze afspraken betreffen in ieder geval het opstellen van een plan van aanpak dat erin voorziet dat de noodzakelijke herstelmaatregelen binnen drie maanden zijn uitgevoerd. Dit plan van aanpak wordt binnen drie maanden na het betreffende halfjaarlijkse overleg door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.
- 12.3 De Exploitant wordt geacht relevante ontwikkelingen met betrekking tot de exploitatie te melden aan de Gemeente.

Artikel 13

- Overige bepalingen 13.1 Vanaf de aanvangsdatum van de exploitatieovereenkomst worden alle mededelingen van de Gemeente aan de Exploitant in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het postadres van de Exploitant.
- 13.2 De Gemeente vrijwaart de Exploitant van schadeclaims van derden welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst voor zover deze betrekking hebben op de exploitatie van de accommodaties.
- 13.3 De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle aansprakelijkheden, in welke vorm en onder welke benaming ook gedaan, die de Exploitant zelf of derden zouden kunnen doen gelden als gevolg van het hebben, het gebruiken of het doen gebruiken van de accommodaties. De Exploitant is verplicht zijn wettelij-

ke en contractuele aansprakelijkheid voor een bedrag van € 2.500.000 (zegge: tweeëneenhalf miljoen euro) per gebeurtenis met een maximum van € 5.000.000 (zegge: vijf miljoen euro) per jaar te verzekeren krachtens een aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (AVB). Het eigen risico per gebeurtenis van deze verzekering mag niet meer dan € 15.000 (zegge: vijftien-duizend euro) bedragen. Aansprakelijkheid voor schade aan geleende of gehuurde roerende zaken moeten minimaal verzekerd zijn voor een bedrag van € 50.000 (zegge: vijftigduizend euro). Deze beperkingen in de wettelijke en contractuele aansprakelijkheid gelden niet, indien sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid van de directie of de tot de bedrijfsleiding behorende leidinggevende(n) van de Exploitant.

- 13.4 De Exploitant verleent bij het beëindigen van deze overeenkomst door de Gemeente op basis van het bepaalde in deze overeenkomst of de wet onverwijld haar volledige medewerking aan de overdracht van de accommodaties aan de gemeente of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde. De Exploitant verschaft de gemeente of de door de Gemeente aan te wijzen derde in dat geval alle exploitatiegegevens gedurende de looptijd van deze overeenkomst voor zover het verstrekken van deze gegevens Exploitant niet onevenredig zou benadelen in haar lopende bedrijfsvoering van vergelijkbare accommodaties elders.
- 13.5 De Exploitant is niet gerechtigd rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst, respectievelijk de directe of de indirecte zeggenschap in haar onderneming aan een derde over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 14

- | | |
|----------------------------------|--|
| Toepasselijk recht en forumkeuze | 14.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. |
| | 14.2 In het geval het onmogelijk blijkt een geschil tussen partijen op te lossen met behulp van mediation, dan wel de bereidheid tot het vragen van mediation bij een der partijen ontbreekt, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement te Den Haag. |

Artikel 15

- | | |
|----------|--|
| Bijlagen | De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige exploitatie-overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van de overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte. |
|----------|--|

- 1 Nota van inlichtingen.
- 2 Aanbestedingsleidraad 'Europese aanbesteding, openbare procedure uitgifte concessieopdracht voor diensten beheer en exploitatie sportaccommodaties, d.d.

xxx.

- 3 Bedrijfsplan Beheer en exploitatie sportaccommodaties gemeente Westland
- 4 Meerjaren exploitatiebegroting, behorende bij het bedrijfsplan.
- 5 Gebruikstijden en tarieven georganiseerde gebruikers.
- 6 Algemene voorwaarden gebruik overdekte sportaccommodaties.
- 7 Overeenkomst horecavoorziening sporthal De Westlandhal.
- 8 Overzicht van over te nemen medewerkers.

Aldus in tweevoud opgemaakt te xxx:

De gemeente Westland

xxx.

Plaats en datum: xxx

Plaats en datum: xxx

Handtekening:

Handtekening:

xxx

xxx

BIJLAGE 1: NOTA VAN INLICHTINGEN

BIJLAGE 2: AANBESTEDINGSLEIDRAAD

BIJLAGE 3: BEDRIJFSPLAN

BIJLAGE 4: MEERJAREN EXPLOITATIEBEGROTING

BIJLAGE 5: GEBRUIKSTIJDEN EN TARIEVEN GEORGANISEERDE GEBRUIKERS

BIJLAGE 6: ALGEMENE VOORWAARDEN GEBRUIK BINNENSPORTACCOMMODATIES

BIJLAGE 7: OVEREENKOMST HORECAVOORZIENING SPORHAL DE WESTLANDHAL

BIJLAGE 8: OVERZICHT VAN OVER TE NEMEN MEDEWERKERS