
EXPLOITATIEOVEREENKOMST *Concept 5 maart 2025*

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Harlingen, statutair gevestigd te Harlingen, kantoorhoudende Voorstraat 35, 8861 BD Harlingen (postadres: Postbus 10.0000, 8860 HA Harlingen), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50945149, ten deze op basis van artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw xxxxx, functie, ten deze handelend ter uitvoering van het Collegebesluit d.d. xx xxx 202x (zaaknummer xxxxx), hierna te noemen '**de Gemeente**',
2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te xxx, kantoorhoudend te adres postcode plaats (postadres: Postbus postcode plaats), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer xxx, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw xxx in diens/haar hoedanigheid van xxx, hierna te '**de Exploitant**'.

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**',

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. De Gemeente eigenaar is van Zwembad 't Derde Haad inclusief bijbehorende inventaris gelegen aan de Kimsverderweg 43 te Harlingen, kadastraal bekend gemeente Harlingen, sectie B, nummer 2918, hierna te noemen '**de Accommodatie**';
- B. De Gemeente ter selectie van een marktpartij een openbare Europese aanbesteding heeft uitgevoerd op basis van een aanbestedingsleidraad, gepubliceerd op xx xxxx 2025. De aanbestedingsleidraad en uitgebrachte Nota('s) van Inlichtingen zijn opgenomen als bijlage 1 en bijlage 2 van deze overeenkomst;
- C. De Exploitant bereid is gebleken de exploitatie van de Accommodatie op zich te nemen overeenkomstig het bedrijfsplan, inclusief bijbehorende exploitatiebegroting, d.d. xxx 2025 zoals opgenomen in bijlage 3 van voorliggende overeenkomst;
- D. De Gemeente het volledige beheer en de exploitatie van de Accommodatie risicodragend wenst te laten verzorgen door de Exploitant zoals blijkt uit het Collegebesluit van de gemeente Harlingen d.d. xxxx 202x (zaaknummer xxxx);
- E. Partijen ter zake het gebruik van voormelde Accommodatie door de Exploitant een separate Huurovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend.
- F. Partijen hun onderlinge verhouding inzake de exploitatie van de Accommodatie 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 Accommodatie. |
| | 1.2 | De Exploitant exploiteert de Accommodatie en bijbehorende inventaris geheel voor eigen rekening en risico met inachtneming van de daarvoor geldende |

- wet- en regelgeving en het gestelde in voorliggende Exploitatieovereenkomst.
- 1.3 De exploitatie vindt minimaal plaats conform de geformuleerde uitgangspunten in het bedrijfsplan zoals opgenomen in **bijlage 4**.
 - 1.4 De Exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van de Accommodatie 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 Accommodatie op slagvaardige en marktgerichte wijze gestalte, rekening houdend met de maatschappelijke functie van de Accommodatie 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 De Exploitant stelt de Accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers en volgt het Protocol Vrolijk & Veilig. Het zwembad dient (blijvend) te beschikken over het Keurmerk Veilig & Schoon. De Exploitant zorgt ervoor dat dit Keurmerk binnen 1 (één) jaar na aanvang van deze overeenkomst is behaald.
 - 1.8 Door de Exploitant wordt als gesteld in artikel 1 lid 2 gestalte gegeven aan een volledig risicodragende exploitatie van de Accommodatie. Mede in het kader hiervan heeft de Exploitant, bij aanvang van de exploitatie, de verplichting om een bedrag van **€ 50.000,-** (zegge: vijftigduizend euro) als eigen vermogen in de exploitatie in te brengen. Dit dient de Exploitant minimaal voor de start van de contractperiode in orde te hebben gemaakt en dient daarvan een bewijsstuk aan de Gemeente te overhandigen.
 - 1.9 Het in voorgaande lid 8 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

Duur, opzegging
en verlenging

- 2.1 De Exploitatieovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van **10 (tien)** jaren, ingaande op 1 september 2025, met een optie tot verlenging van **5 (vijf) jaren**. Deze verlengoptie is éézijdig uit te oefenen door de Gemeente. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 september 2025, dan verschuift de einddatum navenant naar achteren in de tijd zodat de duur van deze overeenkomst te allen tijde wordt gesteld op **10 (tien) 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.
- 2.2 Na het verstrijken van de exploitatieperiode (inclusief verlengoptie), als bedoeld in lid 1, wordt deze overeenkomst zonder dat sprake is van een formele noodzaak tot opzegging van rechtswege beëindigd.
- 2.3 Indien de Gemeente gebruik wenst te maken van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde verlengoptie, stelt de Gemeente de Exploitant daarvan uiterlijk

12 (twaalf) maanden voor het verstrijken van de dan geldende looptijd van deze overeenkomst schriftelijk in kennis. Verlenging vindt plaats onder gelijkblijvende voorwaarden.

- 2.4 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 3.
- 2.5 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de daaraan verbonden 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.

Artikel 3

Beëindiging/
ontbinding

- 3.1 Onverminderd alle rechten van Partijen is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:
- a. door middel van een deurwaardersexploot, 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.
- 3.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst, zoals hiervoor bedoeld, is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.
- 3.3 Het moederconcern van de Exploitant staat garant voor de nakoming van deze overeenkomst en van de tussen Partijen gesloten Huurovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 2, lid 1. Daartoe zal het moederconcern van de Exploitant de Exploitant in staat stellen om de overeenkomsten na te komen, dan wel, indien de Exploitant om welke reden dan ook de uitvoering ervan opschort of staakt, deze overeenkomsten gedurende een periode van **12 (twaalf) kalendermaanden** zelf verder uitvoeren.
- 3.4 De in lid 3 bedoelde periode van 12 (twaalf) kalendermaanden vangt aan vanaf het moment dat de Exploitant met een valide onderbouwing ten genoegen van de Gemeente heeft aangetoond, dat hij niet meer aan zijn contractuele verplichtingen kan voldoen. Deze valide onderbouwing bevat in ieder geval een gedegen financiële onderbouwing van de (verlieslijdende) exploitatie van de afgelopen drie kalenderjaren.
- 3.5 Indien de Gemeente van oordeel is dat de door de Exploitant gegeven onderbouwing niet valide is, zal de Gemeente aangeven welke onderwerpen en/of onderbouwing mist om wel van een valide onderbouwing te kunnen spreken.
- 3.6 In geval de Exploitant de exploitatie van de Accommodatie feitelijk staakt of opschort vóórdat hij met een valide onderbouwing ten genoegen van de Gemeente heeft aangetoond dat hij niet meer aan zijn contractuele verplichtingen kan voldoen, zal het moederconcern van de Exploitant deze overeenkomst en de tussen Partijen gesloten Huurovereenkomst zelf verder uitvoeren vanaf het moment van het feitelijk staken of opschorten van de exploitatie door de Ex-

ploitant tot het moment waarop de in lid 4 vermelde periode van 12 (twaalf) maanden is verstreken.

- 3.7 Voor aanvang van deze overeenkomst heeft het moederconcern van de Exploitant een continuïteitsgarantie afgegeven, waarin het in artikel 3 lid 3, lid 4 en lid 6 bepaalde is gegarandeerd. Deze garantie is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Artikel 4

- Vergoeding 4.1 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst verstrekt de Gemeente jaarlijks een vaste vergoeding voor het verrichten van beheer- en exploitatiediensten ten behoeve van de Accommodatie (prijspeil 2025) van € xxx (zegge: xxx euro), exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
- 4.2 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 100% groene stroom.
- 4.3 Uitbetaling van de in lid 1 vermelde vergoeding door de Gemeente aan de Exploitant vindt in gelijke termijnen 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 de Accommodatie tijdens een kwartaal in exploitatie wordt genomen en daarmee opengesteld wordt voor publiek, is de Gemeente de in lid 1 vermelde vergoeding naar rato van de resterende termijn van het desbetreffende kwartaal verschuldigd. Conform de afspraak van de Exploitant met de Belastingdienst treedt de Exploitant op als btw-ondernemer en is derhalve omzetbelasting verschuldigd over de vergoeding.
- 4.4 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 (buitengerechtigde) kosten, schaden en interesten.
- 4.5 Jaarlijks per 1 januari en voor het eerst in 2026 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, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 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 overige kosten (exclusief huur) 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.
- 4.6 De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli voorafgaand aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is met dien ver-

stande dat de vergoeding nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag. Indien één van de indexen mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

- 4.7 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.
- 4.8 De in lid 1 vermelde vergoeding kan gedurende de looptijd van de overeenkomst wijzigen als gevolg van de uitgevoerde duurzaamheidsmaatregel(en) met in acht neming van artikel 12.9 en 12.10 van de tussen Partijen gesloten huurovereenkomst.

Artikel 5

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

Artikel 6

- Jaarrekening
- 6.1 Jaarlijks zal door de Exploitant over het voorafgaande boekjaar een (sociaal) jaarverslag met jaarrekening worden opgemaakt, inclusief een controleverklaring van een registeraccountant of accountant administratieconsulent, 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 3** van deze overeenkomst.
- 6.2 Het (sociaal) 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 en bevat alle voor de Gemeente relevante informatie over de exploitatie.

Artikel 7

- Tarieven
- 7.1 De door de Exploitant te hanteren tarieven voor de ingebruikgeving van (delen) van de Accommodatie aan verenigingen/verhuur zijn weergegeven in **bijlage 6** van deze overeenkomst.
- 7.2 De in lid 1 vermelde tarieven kunnen eenmaal per jaar op 1 januari, voor het eerst in 2026, 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 indexering wordt bepaald op basis van de maand september voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is, met dien verstande dat de tarieven nimmer zullen dalen beneden het laatstelijk vastgestelde bedrag. Tarieven mogen naar boven worden afgerond op tien eurocent. Indien de index mocht

komen te vervallen, wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

- 7.3 Voor klanten die op het moment van aanvang van de contractperiode zwemlessen genieten geldt, dat deze tot het eerstvolgende diploma de lessen kunnen volgen tegen het tarief dat op het moment van de exploitatieovername van toepassing is.
- 7.4 De rechten van houders van zwemabonnementen en meerbadenkaarten worden gedurende de geldigheidsperiode door de Exploitant gerespecteerd.
- 7.5 De Exploitant is vrij om de overige tarieven naar eigen inzicht vast te stellen.
- 7.6 De Exploitant is verplicht om jaarlijks, ter kennisgeving, uiterlijk op 1 december de te hanteren tarieven voor het nieuwe boekjaar aan de Gemeente te verstrekken.

Artikel 8

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Programmering en gebruik algemeen | <ul style="list-style-type: none">8.1 De Exploitant is gehouden de Accommodatie te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening, inhoudende dat de Accommodatie op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld worden voor individuele gebruikers/particulieren en verenigingen/(georganiseerde) groepen en voldoende is verwarmd/gekoeld en verlicht.8.2 De Accommodatie is 52 weken per jaar opengesteld voor verenigingen/(georganiseerde) groepen en individuele gebruikers/particulieren. Dit uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden.8.3 Verenigingen en andere organisaties zoals opgenomen in bijlage 7 dienen zo veel als mogelijk de gelegenheid te krijgen van de Accommodatie gebruik te maken conform het huidige gebruikrooster. De huidige gebruikstijden van deze gebruikers zijn opgenomen in bijlage 7. Met dien verstande dat Zwemvereniging De Vikings aantoonbaar voor minimaal 600+ uur op jaarbasis van het zwembad gebruik dient te kunnen maken.8.4 Toekomstige aanpassingen van de gebruikstijden geschieden in overleg tussen de Exploitant en de verenigingen/(georganiseerde) gebruikers. Daar waar de Exploitant en deze gebruikers niet tot overeenstemming komen over de inroostering van de Accommodatie, zal de Gemeente in allerlaatste instantie in overleg met de Exploitant en de betrokken verenigingen en/of andere (georganiseerde) gebruikers een besluit nemen over de inroostering.8.5 Indien er een verzoek tot extra gebruik/huur van de Accommodatie wordt gedaan door verenigingen/(georganiseerde) gebruikers wordt als uitgangspunt door de Exploitant aangehouden dat op het moment dat verenigingen en/of (georganiseerde) gebruikers een verzoek indienen voor extra uren dient dit door de Exploitant te worden gehonoreerd op het moment dat het gebruikrooster dat op het moment waarop het verzoek wordt gedaan van toepassing is hier ruimte voor laat.8.6 Het is de Exploitant toegestaan om met verenigingen en andere (georganiseerde) groepen afspraken te maken omtrent sleutelverhuur.8.7 De Exploitant sluit met de verenigingen/(georganiseerde) gebruikers gebruiksovereenkomsten af waarin onder andere de afspraken omtrent het gebruik van de Accommodatie en de eventuele sleutelverhuur en de daarbij behorende |
|-----------------------------------|--|

- verantwoordelijkheden voor de verenigingen/(georganiseerde) gebruikers zijn vastgelegd en ondertekend door zowel de Exploitant als de vereniging/(georganiseerde) gebruiker.
- 8.8 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 zwemles genieten. Deze klanten dienen de mogelijkheid te krijgen op dezelfde tijden de lessen te continueren.
- 8.9 Voor het overige krijgt de Exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van de Accommodatie zelf te bepalen.
- 8.10 De Exploitant heeft de vrijheid om commerciële activiteiten of evenementen in de Accommodatie 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 en overige wet- en regelgeving. De georganiseerde activiteiten en evenementen mogen geen hinder opleveren voor de omgeving en de omwonenden.
- 8.11 Indien de in lid 9 genoemde activiteiten een structureel karakter hebben is vooraf goedkeuring van de Gemeente vereist.
- 8.12 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.
- 8.13 De Exploitant verplicht zich tot het structureel gestalte geven aan een overleg met verenigingen/georganiseerde gebruikers, dat minimaal tweemaal per kalenderjaar plaatsvindt. De door de gebruikers geaccordeerde verslagen van deze overleggen worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.
- 8.14 De Exploitant verplicht zich tot het eenmaal per twee kalenderjaren houden van een representatief klantentevredenheidsonderzoek onder de gebruikers van de Accommodatie. Daar waar de klantentevredenheid op onderdelen een onvoldoende scoort (lager dan een 6 op een schaal van 1 tot 10), wordt door de Exploitant een plan van aanpak met verbetermaatregelen opgesteld. De uitkomsten van het onderzoek worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.

Artikel 9

- Schoolzwemmen 9.1 Indien het gebruik van de Accommodatie in het kader van het schoolzwemmen wordt verminderd of moet worden beëindigd doordat de gemeentelijke subsidieverlening terzake wijzigt, zal de Gemeente de Exploitant voor de hieruit voortvloeiende inkomstenderving compensatie bieden. Deze compensatie wordt verminderd met de aan het schoolzwemmen toe te rekenen kosten die na beëindiging of vermindering van het schoolzwemmen redelijkerwijs niet meer hoeven te worden gemaakt. Met als voorwaarde dat uit de jaarrekeningen van de Exploitant blijkt dat vermindering of afschaffing van het school-

zwemmen een negatief effect op het exploitatieresultaat heeft, krijgt de compensatie als volgt gestalte:

- in het eerste kalenderjaar, waarin er sprake is van vermindering of afschaffing van de in dit lid genoemde activiteit, compenseert de Gemeente de Exploitant tot maximaal 100% van het negatieve effect op het exploitatieresultaat;
- in het tweede kalenderjaar tot maximaal 75% van het negatieve effect op het exploitatieresultaat;
- in het derde kalenderjaar tot maximaal 50% van het negatieve effect op het exploitatieresultaat.

Vanaf het vierde kalenderjaar na betreffende afschaffing van de in dit lid genoemde activiteit wordt er géén compensatie meer door de Gemeente aan de Exploitant verstrekt, ervan uitgaande dat de Exploitant dan voldoende gelegenheid heeft gekregen alternatieve activiteiten te ontwikkelen en/of haar bedrijfsvoering aan de nieuwe situatie aan te passen.

- 9.2 De Exploitant is gehouden maatregelen te nemen om het compensatiebedrag als genoemd in het eerste lid van dit artikel zoveel mogelijk te beperken. Alvo-
rens het compensatiebedrag wordt vastgesteld, dient de Exploitant aan de Gemeente een overzicht van maatregelen te overleggen, die zij neemt ter beperking van de inkomstenderving.

Artikel 10

- Horeca
- 10.1 De Exploitant is vrij in het inrichten van de horecavoorziening van de Accommodatie met als voorwaarde dat deze voorziening ondersteunend is aan de exploitatie van de Accommodatie en haar maatschappelijke functie en een uitstraling heeft die bij sportieve, recreatieve, maatschappelijke voorzieningen past.
- 10.2 De exploitant is gehouden aan de voorschriften, zoals die zijn opgenomen in de door de Exploitant aan te vragen Alcoholvergunning voor de Accommodatie.
- 10.3 De horecavoorziening dient in elk geval tijdens de particuliere zwemlessen en direct na afloop van doelgroepactiviteiten geopend te zijn.

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 Accommodatie.
- 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 Accommodatie 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 Accommodatie 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 2 (twee) jaar van deze overeenkomst niet zonder (schriftelijke) toestemming van de Gemeente nieuwe vaste contracten afsluiten met medewerkers van de Accommodatie.
- 11.7 De Exploitant is verplicht om een bijdrage te leveren aan social return on investment binnen de kaders van de regionale uitvoeringsregels social return. De uitvoeringsregels zijn bijgevoegd als **bijlage 9**.

Artikel 12

Tussentijdse
evaluatie

- 12.1 Gedurende de exploitatie vindt minimaal tweemaal per jaar overleg plaats tussen de Exploitant en de Gemeente. Deze overleggen worden geïnitieerd door de Exploitant en er wordt schriftelijk verslag van gemaakt. Tot de gespreksonderwerpen behoort in ieder geval de volgende informatie:
- De ontwikkeling van het bezoek c.q. het gebruik van de Accommodatie;
 - Het verloop van inkomsten en uitgaven op alle baten- en kostenposten van de exploitatiebegroting, zoals opgenomen in de inschrijving en met een toelichtende verklaring op afwijkingen;
 - De bereikte resultaten op het gebied van de kwaliteitscriteria, zoals beschreven in het aanbestedingsdocument;
 - De verbruikshoeveelheden gas, elektra en water;
 - De uitvoering van het totale onderhoud aan de Accommodatie wat middels een digitaal logboek dient te worden verstrekt waarin is opgenomen een onderhoudsplanning van het nog uit te voeren onderhoud en de verantwoording van het reeds uitgevoerde onderhoud;
 - De klachtenregistratie- en afhandeling;
 - Een actuele inventarislijst met een overzicht van te vervangen inventaris;
 - De wijze waarop de SROI-verplichting is ingevuld;
 - Resultaten van de overleggen met gebruikers en klanttevredenheidsonderzoeken;
 - Eventuele personele mutaties.
- 12.2 In de onder lid 1 vermelde overleggen worden de, in het als **bijlage 4** van deze overeenkomst bijgevoegde bedrijfsplan opgenomen, SMART-geformuleerde resultaten besproken en worden afspraken gemaakt over het herstellen van eventuele negatieve afwijkingen tussen deze geformuleerde resultaten en de werkelijke resultaten. Die afspraken betreffen in elk geval het opstellen van een plan van aanpak met verbetermaatregelen. 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 Accommodatie.
- 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 Accommodatie. De Exploitant sluit een WA-verzekering af met een dekking die gebruikelijk is in de branche bij een te goeder naam en faam bekendstaande verzekering ten behoeve van gebruikers, bezoekers en personeel van de Accommodatie.
- 13.4 De Exploitant is verplicht zijn wettelijke en contractuele aansprakelijkheid voor een bedrag van € 2.500.000 per gebeurtenis met een maximum van € 5.000.000 per jaar te verzekeren krachtens een aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (AVB). Het eigen risico per gebeurtenis van deze verzekering mag niet meer dan € 15.000 bedragen. Aansprakelijkheid voor schade aan geleende of gehuurde onroerende zaken moet minimaal meeverzekerd zijn voor een bedrag van € 50.000.
- 13.5 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 Accommodatie 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 Accommodatie elders.
- 13.6 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.
- 13.7 Het aangaan van de onderhavige Exploitatieovereenkomst laat onverlet – hetgeen door de Exploitant wordt erkend – dat de Gemeente gehouden is om de (Europese) regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet (inclusief aanverwante regelingen) en de artikelen 107 en 108 van WV EU-Verdrag, na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van de Exploitatieovereenkomst en houdt op geen enkele wijze een verplichting voor de Gemeente in tot

- vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de Exploitant
- 13.8 De Exploitant verplicht zich te voldoen aan alle wettelijke voorschriften en regelgevingen, waaronder APV, Arbowet en geldende CAO, Omgevingswet, Besluit Activiteiten Leefomgeving, Alcoholwet, Brandpreventieverordening, Wet Arbeid Vreemdelingen, (Wet Aanpak Schijnconstructies), Arbeidsvoorwaarden, Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en Warenwet, alsmede de wetgeving op het gebied van legionellapreventie en cameratoezicht (AVG). De Exploitant draagt zorg voor een correcte naleving van het Protocol Vrolijk & Veilig en verplicht zich dat de Accommodatie binnen **één (1) jaar** na ingangsdatum van de contractperiode beschikt over het Keurmerk Veilig & Schoon, die de gedurende de gehele looptijd van de contractperiode geldig en gehandhaafd blijft.
- 13.9 Voor de Accommodatie dient een veiligheidsplan te zijn vastgesteld waarin de processen met betrekking tot de (sportieve) veiligheid in de Accommodatie worden beschreven en is opgenomen volgens welk plan wordt gewerkt. Er dient minimaal sprake te zijn van een calamiteitenplan, een ontruimingsplan, een beschrijving van de wijze van ongevallenregistratie en de klachtenafhandeling. Er dient een jaarlijkse evaluatie van het veiligheidsplan plaats te vinden.

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 Noord-Nederland te Leeuwarden.

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.

- 1 Aanbestedingsleidraad Zwembad 't Derde Haad d.d. xxx
- 2 Nota's van Inlichtingen, d.d. xxx
- 3 Meerjaren exploitatiebegroting, behorende bij het bedrijfsplan.
- 4 Bedrijfsplan xxx
- 5 Continuïteitsgarantie Exploitant
- 6 Overzicht verplichte tarieven
- 7 Gebruiksrooster verenigingen/(georganiseerde) gebruikers
- 8 Overzicht van over te nemen medewerkers.
- 9 Uitvoeringsregels Social Return

Aldus in tweevoud opgemaakt te Harlingen:

De Gemeente:

Plaats en datum: xxx

Handtekening: xxx

De Exploitant: xxx

Plaats en datum: xxx

Handtekening: xxx

CONCEPT

CONCEPT

BIJLAGE 2: NOTA'S VAN INLICHTINGEN

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

BIJLAGE 5: CONTINUÏTEITSGARANTIE EXPLOITANT

CONCEPT

BIJLAGE 6: OVERZICHT VERPLICHTE TARIEVEN

CONCEPT

BIJLAGE 7: GEBRUIKSGROOSTER VERENIGINGEN/(GEORGANISEERDE) GEBRUIKERS

CONCEPT

BIJLAGE 8: OVERZICHT VAN OVER TE NEMEN MEDEWERKERS

CONCEPT

CONCEPT