
EXPLOITATIEOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Roosendaal, zetelende te Roosendaal, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer Buijs, 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 aan xxx, Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer xxx, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx in zijn hoedanigheid van statutair directeur van xxx, hierna te noemen '**de Exploitant**'.

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente eigenaar is van zwembad **De Stok**, inclusief de in de tussen Partijen gesloten huurovereenkomst vermelde bijbehorende inventaris, gelegen aan De Stok 1 te Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal, **sectie Roosendaal en Nispen, nummer 1318**, hierna te noemen '**de Accommodatie**'.
2. De Gemeente ter selectie van een marktpartij een openbare Europese aanbesteding heeft uitgevoerd op basis van een aanbestedingsleidraad (inclusief bijlagen), gepubliceerd op xxx 2025. De uitgebrachte Nota('s) van Inlichtingen en de aanbestedingsleidraad zijn opgenomen als **bijlage 1** en **bijlage 2** van deze overeenkomst.
3. De Exploitant bereid is gebleken de exploitatie van de Accommodatie op zich te nemen overeenkomstig het in de aanbestedingsprocedure ingediende bedrijfsplan, inclusief bijbehorende exploitatiebegroting, d.d. xxx 2025, zoals opgenomen in **bijlage 3** van deze overeenkomst.
4. De Gemeente de exploitatie (waaronder mede wordt inbegrepen het beheer) van de Accommodatie risicodragend wenst te laten verzorgen door de Exploitant, zoals blijkt uit het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Roosendaal d.d. xxx 2025 (adviesnummer xxx).
5. Partijen voor het gebruik van de Accommodatie 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 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. De exploitatie heeft betrekking op de Accommodatie.
2. De Exploitant exploiteert de Accommodatie en de in de tussen Partijen gesloten huurovereenkomst vermelde bijbehorende inventaris geheel voor eigen rekening en risico met inachtneming van de daarvoor geldende wet- en regelgeving en het gestelde in deze overeenkomst.
3. De exploitatie vindt minimaal plaats conform de geformuleerde uitgangspunten in het bedrijfsplan, zoals opgenomen in **bijlage 3** van deze overeenkomst.
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.
5. De Exploitant geeft de exploitatie van de Accommodatie op slagvaardige en marktgerichte wijze gestalte, rekening houdende 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.
6. De Exploitant draagt zorg voor vakbekwaam en bevoegd personeel, dat in staat is om in de Nederlandse taal ~~communiqueerte~~ communiceren en ~~correspondeert~~ corresponderen.
7. De Exploitant stelt de Accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers. Voor de Accommodatie is bepalend hierin de aanwezigheid van het Keurmerk Veilig & Schoon. De Exploitant zorgt ervoor dat de Accommodatie binnen 1 (één) jaar na aanvang van deze overeenkomst over dit Keurmerk beschikt en dat dit gedurende de gehele looptijd van deze overeenkomst geldig en gehandhaafd blijft.
8. Door de Exploitant wordt, als gesteld in lid 2, gestalte gegeven aan een risicodragende exploitatie van de Accommodatie. Mede in het kader hiervan heeft de Exploitant de verplichting om een bedrag van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro) als eigen vermogen in de exploitatie in te brengen. Dit dient de Exploitant uiterlijk 1 (één) maand voorafgaande aan de ingangsdatum van deze overeenkomst te hebben gedaan.
9. Het in lid 8 vermelde 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

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 10 (tien) jaren, ingaande op **1 januari 2026**, dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na **1 januari 2026**, 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 tussen Partijen gesloten huurovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide overeenkomsten met elkaar overeenstemmen.

2. Na het verstrijken van de exploitatieperiode, als bedoeld in lid 1, eindigt deze overeenkomst van rechtswege, tenzij Partijen overeenkomen om deze overeenkomst met maximaal 5 (vijf) jaren te verlengen.
3. Over de in lid 2 vermelde mogelijkheid tot verlenging van deze overeenkomst treden Partijen minimaal 12 (twaalf) maanden voor het eindigen van deze overeenkomst met elkaar in overleg.
4. Indien Partijen overeenkomen om deze overeenkomst met maximaal 5 (vijf) jaren te verlengen, eindigt deze overeenkomst van rechtswege, op het moment dat de door Partijen overeengekomen verlengingsperiode ten einde is.
5. Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als vermeld in artikel 3, lid 1.
6. Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de tussen Partijen gesloten huurovereenkomst. De beëindigingsdatum is derhalve voor beide overeenkomsten te allen tijde dezelfde.

Artikel 3 – beëindiging/ontbinding

1. Onverminderd alle rechten van Partijen is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:
 - a. door middel van een schriftelijk bericht, indien de Exploitant, ondanks schriftelijke ingebrekestelling en verloop van de daarin gestelde termijn, 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 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.
2. In geval van ontbinding van de overeenkomst, zoals bedoeld in lid 1, is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.
3. De Gemeente is niet gerechtigd de overeenkomst te ontbinden vanwege een fusie, een overname, of een wijziging van zeggenschap, indien die fusie, overname, dan wel wijziging van zeggenschap binnen het concern van de Exploitant plaatsvindt.
4. De moedermaatschappij van de Exploitant staat garant voor de nakoming van deze overeenkomst en van de tussen Partijen gesloten huurovereenkomst. Daartoe zal de moedermaatschappij van de Exploitant de Exploitant in staat stellen om beide 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 negen kalendermaanden zelf verder uitvoeren.
5. De in lid 4 bedoelde periode van negen 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.
6. 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 ontbreekt om wel van een valide onderbouwing te kunnen spreken.
7. Ingeval 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 de moedermaatschappij 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 Exploitant tot het moment waarop de in lid 4 vermelde periode van negen kalendermaanden is verstreken.

8. Voor aanvang van deze overeenkomst heeft de moedermaatschappij van de Exploitant een continuïteitsgarantie aan de Gemeente afgegeven, waarin het in lid 4, lid 5 en lid 7 bepaalde is gegarandeerd.

Artikel 4 – vergoeding

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 van € **xxx** (zegge: **xxx** euro), exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
2. 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.
3. Bij nalatigheid in de uitbetaling van de in lid 1 vermelde vergoeding 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 (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.
4. Jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2026, wordt de in lid 1 vermelde vergoeding geïndexeerd op basis van de volgende samengestelde indexering:
 - a. de kosten van personeel hebben een aandeel van **xxx%** en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere ~~beloning~~beloningen (2020 = 100);
 - b. de kosten van energie hebben een aandeel van **xxx%** en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Energie, categorie 045000 (2015 = 100);
 - c. alle overige kosten (met uitzondering van de huurprijs) hebben een aandeel van **xxx%** en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2015 = 100).
5. De verhouding tussen de in lid 4 vermelde kosten wordt bepaald op basis van de verhouding in jaar 1 van de door de Exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting, zoals opgenomen in **bijlage 3** van deze overeenkomst.
6. De indexering per 1 januari wordt bepaald op basis van het relatieve verschil tussen:
 - a. de maand juli, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is en
 - b. de maand juli, een jaar voorafgaande aan de onder a vermelde maand juli.
7. Indien één van de indexen mocht komen te vervallen, wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.
8. 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.

9. Bij indexering van de in lid 1 vermelde vergoeding zal die vergoeding nimmer lager worden, ook niet wanneer de in lid 4 tot en met lid 6 vermelde wijze van indexeren tot een negatieve aanpassing van de vergoeding zou leiden.

Artikel 5 – verduurzaming en vergoeding

1. Indien de Gemeente voornemens is om voor de Accommodatie over te gaan tot een investering in duurzaamheidsmaatregelen die tot een energiebesparing zal leiden, wordt voorafgaande aan de uit te voeren duurzaamheidsmaatregel(en) door een door de Gemeente aangewezen onafhankelijke, deskundige partij een terugverdientijd vastgesteld. Deze terugverdientijd is gebaseerd op het beoogde lagere energieverbruik, vermenigvuldigd met het op dat moment van toepassing zijnde leveringstarief. Uit deze terugverdientijd volgt een veronderstelde jaarlijkse besparing op de energiekosten.
2. Indien de in lid 1 vermelde duurzaamheidsmaatregelen in jaar X worden uitgevoerd, wordt na afloop van het kalenderjaar volgend op jaar X vastgesteld wat de daadwerkelijke jaarlijkse besparing op het energieverbruik in het kalenderjaar volgend op jaar X is geweest. De vaststelling van de besparing geschiedt door een door de Gemeente aangewezen onafhankelijke, deskundige partij. Het verbruik in het kalenderjaar volgend op jaar X wordt daarbij vergeleken met het verbruik in het kalenderjaar voorafgaande aan jaar X. Hierbij corrigeert de onafhankelijke partij het verbruik in het kalenderjaar volgend op jaar X ten opzichte van het verbruik in het kalenderjaar voorafgaande aan jaar X voor afwijkingen in onder meer de weersgesteldheid (bijvoorbeeld graaddagen), afwijkingen in bezoekersaantallen van de Accommodatie en afwijkingen in de openstelling van de Accommodatie. De precieze wijze van corrigeren wordt te zijner tijd door de onafhankelijke partij bepaald.
3. De gecorrigeerde besparing van het energieverbruik wordt vermenigvuldigd met het leveringstarief, waardoor de daadwerkelijke jaarlijkse besparing op de energiekosten is vastgesteld. Dit bedrag wordt volledig in mindering gebracht op de reeds verstrekte, in artikel 4 vermelde, vergoeding over het kalenderjaar volgend op jaar X. Deze aangepaste vergoeding vormt ook de vergoeding gedurende de resterende looptijd van deze overeenkomst en wordt jaarlijks conform de in artikel 4, lid 4 tot en met lid 6 vermelde wijze geïndexeerd.
4. De uitvoering van de duurzaamheidsmaatregel(en) gebeurt in overleg met de Exploitant, maar kan niet leiden tot compensatie van eventuele inkomstenderving voor de Exploitant door de Gemeente.
5. Bij de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregel(en) dient de overlast voor de gebruikers zoveel als mogelijk te worden beperkt.

Artikel 6 – boekjaar

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

Artikel 7 – jaarrekening

1. Jaarlijks zal door de Exploitant over het voorafgaande boekjaar een jaarverslag met jaarrekening worden opgemaakt. Dit is inclusief een beoordelingsverklaring, dan wel 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 3** van deze overeenkomst.
2. Het jaarverslag bevat alle voor de Gemeente relevante informatie over de exploitatie.
3. Het jaarverslag met jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het exploitatiejaar waarop het verslag en de rekening betrekking hebben door de Exploitant aan de Gemeente verstrekt.

Artikel 8 – tarieven

1. De door de Exploitant te hanteren tarieven voor de ingebruikgeving van de Accommodatie aan verenigingen, scholen en andere georganiseerde gebruikers zijn weergegeven in **bijlage 4** van deze overeenkomst.
2. De in **bijlage 4** vermelde tarieven gelden voor alle gebruik door de in **bijlage 4** vermelde verenigingen, scholen en andere georganiseerde gebruikers, waarbij sprake is van sport- en of maatschappelijke functie. Bij evenementen (overig gebruik) is de Exploitant vrij in de keuze van de tariefstelling.
3. De in lid 1 vermelde tarieven kunnen eenmaal per jaar op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2026, door de Exploitant worden aangepast ~~aan overeenkomstig de hand van de door het CBS gepubliceerde Consumenten Prijs Index Alle bestedingen, categorie 000000 (2015 = 100). De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli, voorafgaande aan het jaar in artikel 4, lid 4 tot en met 6 vermelde wijze~~ waarop de ~~aanpassing van de in artikel 4 vermelde vergoeding van toepassing is, met dien verstande dat de tarieven nimmer zullen dalen wordt aangepast.~~ Tarieven mogen naar boven worden afgerond op tien eurocent. ~~Indien deze index mocht komen te vervallen, wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.~~
4. Voor klanten die op het moment van aanvang van deze overeenkomst zwemlessen in de Accommodatie genieten, geldt dat zij tot het eerstvolgende diploma de lessen kunnen volgen tegen het tarief dat op het moment kort voor de aanvang van deze overeenkomst van toepassing is. De rechten van houders van meerbadenkaarten en eventuele abonnementen worden gedurende de geldigheidsperiode door de Exploitant gerespecteerd.
5. Voor de overige tarieven geldt, dat de Exploitant vrij is om deze naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen.
6. De Exploitant is verplicht om jaarlijks uiterlijk op 1 december alle te hanteren tarieven voor het nieuwe jaar ter kennisgeving aan de Gemeente te verstrekken.

Artikel 9 – programmering en gebruik

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 wordt voor verenigingen/groepen, individuele gebruikers en het onderwijs en voldoende is verwarmd en verlicht.
2. De Accommodatie is 52 weken per kalenderjaar opengesteld, uitgezonderd nationale feestdagen en sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden, die in overleg met de Gemeente zijn vastgesteld.
 3. Verenigingen/huurders, zoals opgenomen in **bijlage 5** van deze overeenkomst, dienen de gelegenheid te krijgen om van de Accommodatie gebruik te maken conform het in **bijlage 5** van deze overeenkomst weergegeven rooster. Dit geldt niet alleen voor het gebruik van het zwembad, maar ook voor het gebruik van de multifunctionele ruimte.
 4. De ingebruikgeving aan scholen voor het speciaal onderwijs dient plaats te vinden op basis van de jaarlijks door de Gemeente vast te stellen roosters en na overleg hierover tussen de Gemeente en de Exploitant.
 5. Op het moment dat verenigingen, scholen of andere georganiseerde gebruikers een verzoek indienen voor extra uren zwemwater, dient dit te worden gehonoreerd op het moment dat het rooster (dat op het moment waarop het verzoek wordt gedaan van toepassing is) daar ruimte toe biedt. Verenigingen, scholen en andere georganiseerde gebruikers uit de gemeente Roosendaal hebben bij de ingebruikgeving van de Accommodatie voorrang boven andere potentiële nieuwe gebruikers van buiten de gemeente Roosendaal.
 6. Het staat de Exploitant vrij om met de in lid 3 vermelde verenigingen/huurders in overleg te treden over aanpassing van de beschikbaar gestelde uren. Aanpassing kan echter uitsluitend geschieden, wanneer de betreffende gebruiker daarmee instemt.
 - ~~7. 1 (één) keer per kalenderjaar vindt een door de Exploitant te initiëren overleg met alle verenigingen/huurders die op dat moment structureel van de Accommodatie gebruikmaken over de inroostering plaats. Daarin komen ook eventuele nieuwe wensen en aanvragen van bestaande en nieuwe verenigingen/huurders aan de orde. De Exploitant deelt de uitkomsten van dit overleg met de Gemeente.~~
 - ~~8.7.~~ Indien gewenst wordt de Exploitant geacht de Accommodatie ook buiten de reguliere opening aan de in **bijlage 5** van deze overeenkomst vermelde verenigingen/huurders in gebruik te geven. Het is de Exploitant toegestaan om met verenigingen en andere groepen afspraken te maken omtrent sleutelverhuur.
 - ~~9.8.~~ Aan de openstelling van het zwembad worden de volgende voorwaarden gesteld:
 - a. Het aanbod van doelgroepactiviteiten (gerekend in uren) dient minimaal 10 (tien) uur per week te zijn. Voor doelgroepactiviteiten geldt dat sprake moet zijn van een passend aanbod dat erin voorziet dat de deelnemers aan de huidige doelgroepactiviteiten ten tijde van de ingebruikname van de Accommodatie door de Exploitant in staat worden gesteld om hun activiteiten te continueren. De Exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van de doelgroepactiviteiten;
 - b. Voor de klanten die bij aanvang van deze overeenkomst particuliere zwemles in de Accommodatie genieten geldt, dat ze zoveel mogelijk de gelegenheid moeten krijgen om op dezelfde tijden de lessen te continueren totdat het eerstvolgende diploma is behaald;
 - c. Voor het recreatief zwemmen geldt, dat op werkdagen minimaal 10 (tien) uur per week verspreid over de week gelegenheid geboden moet worden tot banen zwemmen. Op woensdagmiddagen dient het recreatiebad minimaal 3 (drie) uur geopend zijn. Voor de weekenden geldt een minimale openstelling van het recreatiebad van 3 (drie) uur op zaterdag en van 5 (vijf) uur op zondagen;
 - d. Het buitenseizoen begint op de eerste dag van de meivakantie in de regio Zuid. Indien die 'eerste dag' ná 1 mei valt, geldt dat het buitenseizoen op 1 mei begint. Het buitenseizoen

eindigt op de laatste dag van de zomervakantie in de regio Zuid. Indien die 'laatste dag' vóór 1 september valt, geldt dat het buitenseizoen op 1 september eindigt. Tijdens het buitenseizoen dient het buitenbad gebruiksgereed te zijn. Er wordt door de Exploitant zorggedragen voor een voor de bezoekers herkenbare openstelling. Op dagen dat sprake is van een (verwachte) temperatuur van minimaal 24 graden Celsius om 12:00 uur is het buitenbad minimaal 5 uur per dag opengesteld;

- e. Het binnenbad dient elk jaar tenminste tot 1 juni en vanaf de eerste dag na de zomervakantie in de regio Zuid geopend te zijn. Gelijktijdige openstelling van zowel het binnen- als het buitenbad is toegestaan;
- f. Op dagen waarop het buitenbad gedurende het buitenseizoen niet is opengesteld, dient het binnenbad/overdekte recreatiebad minimaal 5 uur per dag te zijn opengesteld voor recreatief zwemmen.

40-9. Behoudens de in lid 1 tot en met lid 98 vermelde kaders krijgt de Exploitant de vrijheid om de openstelling en ingebruikgeving van de Accommodatie zelf te bepalen.

41-10. 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 of evenementen, mits deze niet strijdig zijn met de voorwaarden in deze overeenkomst, de voorwaarden in de tussen Partijen gesloten huurovereenkomst, het vigerende bestemmingsplan, de alsdan van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening en de overige wet- en regelgeving. De Exploitant is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle vergunningen en ontheffingen, die benodigd zijn voor de door hem te organiseren activiteiten of evenementen. De te organiseren activiteiten en evenementen mogen geen hinder opleveren voor de omgeving en de omwonenden.

42-11. Inbreuk op het reguliere openstellings- en activiteitenrooster ten behoeve van commerciële activiteiten kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarde dat de Exploitant tijdig, dat wil zeggen: in beginsel voorafgaande aan het betreffende seizoen, maar tenminste drie maanden voorafgaande aan een activiteit of evenement, de gebruikers hierover informeert. Er mag maximaal 10 keer per kalenderjaar sprake zijn van een inbreuk op het reguliere openstellings- en activiteitenrooster. Van die 10 keer mag maximaal drie keer per kalenderjaar dezelfde activiteit c.q. gebruikersgroep worden getroffen.

Artikel 10 – horeca en multifunctionele ruimte

1. De Exploitant is vrij in het invullen van de exploitatie en de inrichting van de horecavoorziening van de Accommodatie, met als voorwaarde dat deze voorziening ondersteunend is aan de exploitatie van de Accommodatie en haar maatschappelijke functie.
2. De Exploitant is vrij in het bepalen van de openstelling van de horecavoorziening. Wel dient er zorg voor te worden gedragen dat deelnemers aan begeleide activiteiten, senioren en ouders van zwemleskinderen koffie of thee kunnen drinken en elkaar kunnen ontmoeten, ook als de horeca officieel gesloten is.
3. De Accommodatie beschikt over een multifunctionele ruimte. Met inachtneming van hetgeen in artikel 9, lid 3 over het gebruik van deze ruimte is vermeld, kan de Exploitant deze ruimte verhuren aan verenigingen en andere georganiseerde gebruikers van de Accommodatie. Het is deze verenigingen en andere georganiseerde gebruikers niet toegestaan om drinken en versnaperingen aan hun leden of anderen te verkopen, tenzij de Exploitant hierop een uitzondering wenst te maken.

Artikel 11 – personeel

1. Indien de Exploitant niet dezelfde partij is als de partij dit tot de ingangsdatum van deze overeenkomst de Accommodatie exploiteert, neemt de Exploitant de medewerkers over van de partij die tot de ingangsdatum van deze overeenkomst de Accommodatie exploiteert, overeenkomstig de bepalingen hierover in het Burgerlijk Wetboek artikel 7:662, rechten van werknemers bij overgang van onderneming. In **bijlage 6** van deze overeenkomst is een overzicht van de over te nemen medewerkers opgenomen.
2. De Exploitant is altijd verantwoordelijk voor voldoende – en in overeenstemming met de activiteit en de daarmee verband houdende verantwoordelijkheden – gekwalificeerd personeel in de Accommodatie.
3. Alle medewerkers dienen in het bezit te zijn van een geldige Verklaring Omtrent Gedrag (VOG). Voor nieuwe medewerkers, die niet in **bijlage 6** worden vermeld, geldt dat de VOG recent, op verzoek van de Exploitant en ten behoeve van de specifieke werkzaamheden voor de Exploitant, dient te zijn aangevraagd en verstrekt.
4. Indien en voor zover deze overeenkomst wordt beëindigd door ontbinding, dan wel door afloop van deze overeenkomst, zal de Gemeente erop toezien dat de nieuwe exploitant van de Accommodatie de medewerkers van de Exploitant overneemt op de datum waarop deze overeenkomst eindigt.
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.
6. De Exploitant zal in het laatste jaar van deze overeenkomst niet zonder toestemming van de Gemeente arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd aangaan, dan wel tijdelijke arbeidsovereenkomsten verlengen tot na de looptijd van deze overeenkomst.

Artikel 12 – Social Return On Investment

1. De Exploitant en de Gemeente hebben afspraken gemaakt over de door de Exploitant te leveren inspanningen op het gebied van Social Return On Investment (SROI). Hiertoe heeft de Exploitant de in **bijlage 7** van deze overeenkomst opgenomen SROI-verklaring ondertekend en (indien van toepassing) een geldig PSO-certificaat aan de Gemeente overlegd.
2. Indien de Exploitant aan het einde van de looptijd van deze overeenkomst de door Partijen overeengekomen SROI-waarde niet volledig in de beoogde doelgroep heeft geïnvesteerd, is de Gemeente gerechtigd om de Exploitant een boete op te leggen ter hoogte van anderhalf keer het niet ingezette bedrag. De Gemeente weegt hierbij de door de Exploitant gedane inspanningen mee.

Artikel 13 – ondernemersfonds

1. Indien de Exploitant gedurende de looptijd van deze overeenkomst verplicht moet bijdragen aan een ondernemersfonds, of een soortgelijke regeling, wordt de in artikel 4 vermelde vergoeding verhoogd met het door de Exploitant aan het ondernemersfonds bij te dragen bedrag. De

aangepaste vergoeding wordt vervolgens jaarlijks op de in artikel 4, lid 4 tot en met 6 beschreven wijze geïndexeerd. De aard van de opdracht wijzigt hierdoor niet.

Artikel 14 – gebruikersoverleg en tevredenheidsonderzoek

1. De Exploitant verplicht zich tot het structureel gestalte geven aan een gezamenlijk overleg met de georganiseerde gebruikers, dat minimaal tweemaal per kalenderjaar plaatsvindt. In dit overleg worden in ieder geval de ontwikkelingen in de wensen en behoeften besproken en de (mogelijke) gevolgen die dit heeft voor de ingebruikgeving van de Accommodatie. Ook wordt per kalenderjaar in minstens één van deze overleggen specifiek op de inroostering ingegaan. Daarbij komen eventuele nieuwe wensen en aanvragen van bestaande en nieuwe gebruikers aan de orde. De door de gebruikers geaccordeerde verslagen van deze overleggen worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.
2. De Exploitant verplicht zich tot het minstens eenmaal per twee kalenderjaren houden van een representatief tevredenheidsonderzoek onder de diverse georganiseerde en ongeorganiseerde gebruikersgroepen van de Accommodatie.
3. In het in lid 2 vermelde tevredenheidsonderzoek dienen in elk geval de volgende onderwerpen aan de orde te worden gesteld:
 - a. De kwaliteit van de dienstverlening door de Exploitant in algemene zin;
 - b. De openstelling;
 - c. De tarieven;
 - d. De hygiëne en kwaliteit van de schoonmaak in de Accommodatie;
 - e. De algehele onderhoudsstaat van de Accommodatie;
 - f. De klachtenregistratie- en afhandeling;
 - g. De veiligheid.
4. Daar waar de tevredenheid in het in lid 2 vermelde tevredenheidsonderzoek op één of meer onderdelen een onvoldoende scoort, wordt door de Exploitant een plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen opgesteld. De uitkomsten van het onderzoek, het plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen en de consequenties van deze maatregelen worden door de Exploitant binnen drie maanden na afronding van het onderzoek voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.
5. Het eerste klanttevredenheidsonderzoek vindt uiterlijk in januari 2027 plaats en zal als nulmeting worden beschouwd. De scores in opvolgende jaren worden hieraan gerelateerd.

Artikel 15 – tussentijdse evaluatie

1. Minstens tweemaal per kalenderjaar vindt periodiek overleg plaats tussen Partijen over alle voor de Gemeente relevante aspecten van de exploitatie. De Exploitant neemt hiertoe het initiatief. Uiterlijk twee weken voorafgaande aan het overleg ontvangt de Gemeente van de Exploitant een notitie met de volgende informatie, die betrekking heeft op het voorbije half jaar:
 - a. De ontwikkeling van het bezoek c.q. gebruik van de Accommodatie (gespecificeerd naar de verschillende bezoekerscategorieën: recreatief, banen, doelgroepen, instructie, scholen en verenigingen);
 - b. Het verloop van de inkomsten en de uitgaven op alle baten- en lastenposten van de in **bijlage 3** van deze overeenkomst exploitatiebegroting, met een toelichtende verklaring op

- afwijkingen;
- c. De bereikte resultaten op het gebied van de geformuleerde kwaliteitscriteria, zoals beschreven in paragraaf 5.1 van de aanbestedingsleidraad, ten opzichte van de in het bij het door de Exploitant ingediende bedrijfsplan vermelde prestaties;
 - d. Eventuele personele mutaties;
 - e. De verbruikshoeveelheden van gas, elektra en water;
 - f. De uitvoering van het huurdersonderhoud;
 - g. De uitvoering van het verhuurdersonderhoud;
 - h. De klachtenregistratie en -afhandeling;
 - i. Een actuele inventarislijst;
 - j. De wijze waarop de SROI-verplichting is ingevuld;
 - k. De resultaten van de periodieke overleggen met gebruikers;
 - l. De resultaten van de klanttevredenheidsonderzoeken;
 - m. Overige zaken die voor de Gemeente van belang zijn.
2. De in lid 1 vermelde overleggen worden geïnitieerd door de Exploitant en er wordt een schriftelijk verslag van gemaakt.
 3. In de onder lid 1 vermelde overleggen worden de, in het als **bijlage 3** 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, dat erin voorziet dat de noodzakelijke herstelmaatregelen binnen drie maanden zijn uitgevoerd. Dit plan van aanpak wordt binnen drie weken na het betreffende halfjaarlijkse overleg door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.
 4. De Exploitant wordt geacht relevante ontwikkelingen met betrekking tot de exploitatie direct te melden aan de Gemeente.

Artikel 16 – overige bepalingen

1. Vanaf de aanvangsdatum van deze overeenkomst worden alle mededelingen van de Gemeente aan de Exploitant in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het postadres van de Exploitant.
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. Dit geldt niet indien de Exploitant op de dag voorafgaande aan de ingangsdatum van deze overeenkomst ook de exploitant van de Accommodatie was.
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. Deze vrijwaringsplicht is beperkt tot aanspraken van derden, waarvoor de Exploitant, ook zonder deze vrijwaring, op grond van de wet tot schadevergoeding jegens deze derden is gehouden.
4. De Exploitant is verplicht om gedurende de looptijd van deze overeenkomst zijn wettelijke en contractuele aansprakelijkheid te verzekeren bij een te goeder naam en faam bekendstaande verzekeraar 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 kalenderjaar, krachtens een aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (AVB). Het eigen risico per

gebeurtenis van deze verzekering mag niet meer dan € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro) bedragen. Aansprakelijkheid voor schade aan geleende of gehuurde onroerende zaken moet minimaal meeverzekerd zijn voor een bedrag van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).

5. De in lid 4 vermelde verzekering dient geldig te zijn tot het tijdstip waarop de Exploitant aan al zijn verplichtingen in deze overeenkomst heeft voldaan.
6. 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 verschafft de Gemeente of de door de Gemeente aan te wijzen derde in dat geval alle door de Gemeente van belang geachte exploitatiegegevens die betrekking hebben op de looptijd van deze overeenkomst, voor zover het verstrekken van deze gegevens de Exploitant niet onevenredig zou benadelen in haar lopende bedrijfsvoering van vergelijkbare accommodaties elders. Hierbij gaat het in elk geval, doch niet uitsluitend, om bezoekcijfers, verbruikscijfers van energie en water, het personeelsoverzicht, het openstellingsrooster en het tarievenoverzicht.
7. 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.
8. Op deze overeenkomsten zijn de in **bijlage 8** van deze overeenkomst opgenomen algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Roosendaal van toepassing.

Artikel 17 – toepasselijk recht en forumkeuze

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
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 één der Partijen ontbreekt, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank Zeeland-West-Brabant.

Artikel 18 – bijlagen

1. De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd, voor zover dat nog niet is geschied. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en deze overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte.
 - a. Nota('s) van inlichtingen gepubliceerd tijdens de aanbesteding;
 - b. Aanbestedingsleidraad 'Europese aanbesteding, openbare procedure uitgifte concessieopdracht voor diensten beheer en exploitatie zwembad Roosendaal';
 - c. Bedrijfsplan inclusief bijbehorende meerjaren exploitatiebegroting;
 - d. Te hanteren tarieven;
 - e. Overzicht gebruikers en tijden;
 - f. Overzicht over te nemen medewerkers;
 - g. Ondertekende SROI-verklaring;
 - h. Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Roosendaal:

Gemeente Roosendaal

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

xxx

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**