
EXPLOITATIEOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Heusden, ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw drs. W. van Hees, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van _____ hierna te noemen: “**De Gemeente**”;
2. [●], hierna te noemen “**De Exploitant**”.

hierna gezamenlijk te noemen “**partijen**”,

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente de zwemaccommodatie Het Run in eigendom heeft, gelegen aan Sportlaan 14, 5151 RK Drunen, kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie L, nummer 6255.
hierna te noemen “**de accommodatie**”;
2. Dat de gemeente ter selectie van een marktpartij voor de volledig risicodragende exploitatie van de accommodatie een Europese Aanbesteding, heeft gehouden op basis van de “Aanbestedingsdocument Europese Aanbesteding Exploitatie zwembad Het Run”, versie 2 juli 2025, deze leidraad en de uitgebrachte Nota's van Inlichtingen met bijlagen zijn opgenomen als **bijlage 1** en **bijlage 2** van voorliggende Overeenkomst;
3. De Gemeente de exploitatie van de accommodatie wenst te laten verzorgen door de Exploitant;
4. De Exploitant bereid is gebleken de exploitatie van de accommodatie op zich te nemen overeenkomstig de inschrijving, inclusief de exploitatiebegroting, d.d. **xx-xx-2025** zoals opgenomen in **bijlage 3** van voorliggende overeenkomst;
5. Partijen ter zake van het gebruik van voormelde accommodatie door de Exploitant een separate Huurovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend en hiermee een onverbreekelijk geheel vormt;
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
- 1.1 De exploitatie heeft betrekking op zwembad Het Run, gelegen aan Sportlaan 14, 5151RK Drunen, kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie L, nummer 6255.
 - 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 de uit deze Overeenkomst en haar bijlagen voortvloeiende verplichtingen en garanties.
 - 1.3 De opdracht van de Exploitant is beschreven in de contractdocumenten. Het betreft de volgende documenten waarbij in geval van tegenstrijdigheid op onderdelen de hierbij weergegeven rangorde van toepassing is:
 - a. De in deze overeenkomst en de Huurovereenkomst (waarmee deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel vormt), benoemde verplichtingen;
 - b. De Nota's van Inlichtingen;
 - c. Het aanbestedingsdocument inclusief alle bijlagen;
 - d. De inschrijving met exploitatiebegroting.
 - 1.4 De exploitatie vindt voor de gehele contractduur minimaal plaats conform de aanbestedingsdocumenten en de geformuleerde uitgangspunten in de inschrijving, inclusief exploitatiebegroting.
 - 1.5 De Exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van de accommodatie aan een derde uit te besteden en/of op te dragen, behoudens met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van en onder de voorwaarden gesteld door de Gemeente.
 - 1.6 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.
 - 1.7 De Exploitant draagt zorg voor vakbekwaam en bevoegd personeel en personeel dat in de Nederlandse taal communiceert en correspondeert.
 - 1.8 De Exploitant stelt de accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers.
 - 1.9 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 € 75.000,- (zegge: vijfenzeventig duizend euro) als eigen vermogen in de exploitatie in te brengen of het moederconcern staat garant voor het risicodragend kapitaal van € 75.000.
 - 1.10 Het in voorgaande lid 9 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
- 2.1 De exploitatieovereenkomst gaat in op 1 februari 2026 en eindigt op 30 september 2028 met een eenzijdige optionele verlenging voor de Gemeente van tweemaal één jaar, of eenmaal twee jaar. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van de corresponderende huurovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden van beide overeenkomsten met elkaar overeenstemmen.
 - 2.2 De gemeente zal uiterlijk 1 juni 2028 en eventueel (indien de overeenkomst met een jaar is verlengd) 1 juni 2029 duidelijkheid bieden over het verlengen van de contractperiode.
 - 2.3 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.
 - 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 door middel van een deurwaardersexploot indien de Exploitant ondanks schriftelijke aanmaning toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
 - 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 In geval de Exploitant de exploitatie van de accommodatie binnen de overeengekomen exploitatieperiode staakt, behoudt de Gemeente zich alle rechten voor om het moederconcern van de Exploitant aansprakelijk te houden voor kosten die door de Gemeente gemaakt dienen te worden om de continuïteit van de accommodatie te waarborgen gedurende een periode van 9 (negen) kalendermaanden. Deze periode vangt aan vanaf het moment dat de Exploitant aan de Gemeente formeel en op overtuigende wijze kenbaar heeft gemaakt niet meer aan de contractuele verplichtingen tegemoet te kunnen komen.

Artikel 4

- Vergoeding
- 4.1 De Exploitant is alleen gehouden de exploitatie van de accommodatie te verzorgen, indien en voor zover de Gemeente garandeert dat zij gedurende de duur van de exploitatieovereenkomst een vaste vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten verstrekt, conform de voorwaarden zoals hierna in deze

overeenkomst bepaald.

- 4.2 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst draagt de Gemeente een vast bedrag van € [●]- (zegge: [●] euro) bij in de exploitatie van de accommodatie exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 februari geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens, categorie 112000 Accommodaties.
- 4.3 De kosten voor gas, water en elektra komen conform artikel 12 van de huur-overeenkomst voor rekening van de Exploitant, die zelf zorg dient te dragen voor het afsluiten van water en de benodigde energiecontracten.
- 4.4 Uitbetaling van de vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten door de Gemeente aan de Exploitant vindt in drie termijnen plaats op een rekening ten name van Exploitant. Een en ander na verrekening met de door de Exploitant aan de Gemeente uit hoofde van de Huurovereenkomst verschuldigde huursom, welke huursom per jaar door de Gemeente zal worden verrekend met de derde termijn van uitbetaling van voornoemde exploitatievergoeding. De eerste uitbetaling vindt plaats binnen 14 dagen na het ontvangen van de eerste factuur van de exploitant van het desbetreffende exploitatie seizoen (in maart).
- 4.5 Bij nalatigheid in de uitbetaling van de vergoeding voor beheers- 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 (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.
- 4.6 De Exploitant heeft recht op de vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van (een deel van) de accommodatie door een schade aan het opstal zoals omschreven in artikel 14.3 van de huurovereenkomst.

Artikel 5

Verslagen

- 5.1 De Exploitant zal na afloop van elk exploitatie seizoen een verslag opstellen en aan de Gemeente doen toekomen met daarin in ieder geval een financiële verantwoording van de inkomsten en uitgaven in relatie tot de exploitatiebegroting (waaronder energieverbruik en aantal abonneementhouders), de ontwikkeling van het bezoek c.q. het gebruik van de accommodatie (bezoekersaantallen dauwzwemmen en recreatief) en een beschrijving van de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden.
- 5.2 De verantwoording wordt jaarlijks binnen 2 maanden na afloop van het seizoen (tweede zondag van september) door de Exploitant aan de Gemeente (manager Sportbedrijf) verstrekt. Indien Exploitant voornoemd verslag niet binnen de termijn aan de Gemeente heeft verstrekt, verbeurt Exploitant – zonder rechterlijke tussenkomst – een direct opeisbare boete van € 100 per dag dat niet-nakoming voortduurt, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.

Artikel 6

- Tarieven
- 6.1 De Exploitant dient zich voor het vaststellen van de tarieven te conformeren aan hetgeen daaromtrent is bepaald in de aanbestedingsdocumentatie (zoals bedoeld in de considerans onder #2).
 - 6.2 Het is de Exploitant niet toegestaan om abonnementen te verkopen met een geldigheid buiten de contractperiode.

Artikel 7

- Programmering en gebruik algemeen
- 7.1 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 particulieren en verenigingen/groepen envakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig zal zijn.
 - 7.2 De accommodatie is jaarlijks minimaal opengesteld vanaf de zaterdag voorafgaand aan de tweewekse meivakantie (de verplichte vakantieweek aangevuld met de adviesweek vanuit het OCW) tot en met de tweede zondag van september van het betreffende jaar. Voor 2026 betekent dit openstelling vanaf zaterdag 18 april 2026 tot en met zondag 13 september 2026. De exploitant heeft hierbij de vrijheid om het exploitatie seizoen te verlengen aan de voor- of achterkant, waarbij het mogelijk is om in de periode buiten het minimale exploitatie seizoen andere activiteiten dan zwembadactiviteiten te ontplooiën – met inachtneming van vigerende wet- en regelgeving.
 - 7.3 Op dagen dat – op basis van weeronline.nl Drunen – sprake is van een (verwachte) temperatuur van minimaal 21 graden Celsius met weercijfer 7, is het zwembad op die dag minimaal opengesteld volgens het openstellingsrooster zoals opgenomen in **bijlage 4**. Indien sprake is van een weercijfer van 6 of lager dient de buitentemperatuur minimaal 23 graden Celsius te zijn voordat het zwembad opengesteld moet zijn. Uitzondering hierop vormen de dauwzwemmers. Deze groep moet altijd (behalve bij de verwachting van onweer) de gelegenheid krijgen om volgens het openstellingsrooster gebruik te maken van de accommodatie. Dagelijks om 09:15 staat op de website van de exploitant het rooster voor de betreffende dag en twee dagen na die dag.
 - 7.4 Indien het zwembad vanwege de weersverwachting gesloten blijft zal de exploitant dit minimaal 1 uur voor de reguliere openingstijd berichten op de voor klanten bekende nieuwsmedia van de accommodatie zoals sociale media, de website en info@heusden.nl.
 - 7.5 Voor het overige krijgt de Exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van de accommodatie zelf te bepalen.
 - 7.6 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, de handleiding Evenementenbeleid en overige wet- en regelgeving. De georganiseerde activiteiten en evenementen mogen geen hinder opleveren voor de omgeving

en de omwonenden.

- 7.7 De temperatuur van het 50-meterbad dient gedurende de periode van 1 juni tot en met de tweede zondag van september minimaal 23 graden Celsius te zijn. Voor de verwarming van dit bad buiten deze periode of verwarming van een van de andere baden heeft de Exploitant de vrijheid om hier andere keuzes in te maken.
- 7.8 Bij nalatigheid in het openstellen van het zwembad conform de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken, verbeurt de exploitant, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van € 250,- per dag, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten. Voormelde boete mag door de Gemeente worden verrekend met de nog te betalen exploitatievergoeding als bedoeld in artikel 4.2.

Artikel 8

Horeca Anders dan verbouwingen of andere wijzigingen die toestemming van de Gemeente behoeven is de Exploitant vrij in het inrichten van de horecavoorziening behorend bij de accommodatie. Dit met als voorwaarde dat de horecavoorziening ondersteunend is aan de exploitatie van de accommodatie met een uitstraling die past bij een recreatief buitenbad.

Artikel 9

- Personeel
- 9.1 De Exploitant is, vanuit het oogpunt van hygiëne, veiligheid en toezicht en in overeenstemming met de activiteit, altijd verantwoordelijk voor de inzet van voldoende personeel in de accommodatie.
- 9.2 Alle medewerkers dienen in het bezit te zijn van een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG).
- 9.3 Na de genoemde exploitatieperiode van 3 jaar met een verlengingsmogelijkheid van tweemaal één jaar (of eenmaal twee jaar), zal het personeel van de exploitant in het kader van de wet overgang onderneming worden overgenomen door de volgende exploitant. Wanneer de gemeente Heusden besluit de exploitatie van Het Run na de genoemde exploitatieperiode niet te continueren, is de Exploitant zelfverantwoordelijk voor het personeel dat op dat moment bij haar in dienst is.

Artikel 10

Tussentijdse evaluatie De Exploitant wordt geacht relevante ontwikkelingen met betrekking tot de exploitatie te melden aan de Gemeente.

Artikel 11

Overige bepalingen 11.1 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 zoals dit staat

- weergegeven in de aanhef van deze overeenkomst.
- 11.2 De Gemeente vrijwaart de Exploitant van schadeclaims van derden welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
- 11.3 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 door de Exploitant te sluiten verzekering biedt primaire dekking voor de uit de Huurovereenkomst en de Exploitatieovereenkomst volgende aansprakelijkheid. Schadepenningen uit hoofde van de verzekering verband houdende met door de Gemeente geleden schade, worden direct uitgekeerd aan de Gemeente en alle voorgeschreven verzekeringen dienen te worden aangegaan met een verzekeraar die voldoet aan de redelijkerwijs te stellen eisen van solvabiliteit. De verzekering dekt mede de burgerrechtelijke aansprakelijkheid voor handelingen en nalatigheden van personen die onder verantwoordelijkheid van de Exploitant werkzaam zijn. De Exploitant zal het verzekerde bedrag en polisvoorwaarden gedurende de looptijd van deze Exploitatieovereenkomst niet ten nadele van de Gemeente en/of derden wijzigen.
- 11.4 De Exploitant is verantwoordelijk en draagt zorg voor het verkrijgen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van Exploitant. Het niet verkrijgen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen komt geheel voor rekening en risico van de Exploitant.
- 11.5 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 accommodaties elders.
- 11.6 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.

Artikel 12

Naamswijziging
of nieuwe
rechtsvorm

Exploitant stelt de Gemeente onmiddellijk schriftelijk op de hoogte van een voorgenomen naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De rechtsopvolger dient in ieder geval dezelfde verplichtingen na te komen als de Exploitant inclusief alle garanties.

Artikel 13

- Toepasselijk recht 13.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 13.2 Partijen wijzen als bevoegd rechter de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost Brabant bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken.

Artikel 14

- Bijlagen De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige exploitatieovereenkomst 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 De Nota's van Inlichtingen met bijlagen
 - 2 Aanbestedingsdocument
 - 3 Inschrijving met exploitatiebegroting
 - 4 Openstellingsrooster

Aldus in tweevoud opgemaakt te Heusden:

Getekend te Heusden op _____

.....
Namens Gemeente Heusden:
mevrouw drs. W. van Hees, burgemeester

.....
Namens Exploitant
[●]