

CONCEPT CONCESSIEOVEREENKOMST HORECACONCESSIE VU CAMPUS

Deze concessieovereenkomst wordt aangegaan op basis van een nationale concessieprocedure waarop uitsluitend deel 1 van de Aanbestedingswet 2012 van toepassing is.

Artikel 1 – Partijen

1 Stichting VU, die de bijzondere instelling in de zin van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek (WHW) Vrije Universiteit Amsterdam in stand houdt, statutair gevestigd en kantoorhoudend te (1081 HV) Amsterdam aan De Boelelaan 1105, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 53815211, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door Franc van Nunen, Directeur Facilitaire Campus Organisatie,

hierna te noemen: de VU;

2 De concessiehouder, zijnde de inschrijver aan wie de concessie na afronding van de SAS-procedure is gegund, hierna te noemen: de Concessiehouder.

VU en Concessiehouder worden hierna gezamenlijk aangeduid als Partijen.

Artikel 2 – Onderwerp van de Overeenkomst

2.1 De Overeenkomst heeft tot doel het exploiteren van een horecavoorziening binnen een door de VU aangewezen locatie op de VU Campus, zoals nader gespecificeerd in de van toepassing zijnde locatiebijlage en de offerteaanvraag, die als bijlagen bij de Overeenkomst zijn gevoegd.

2.2 De Overeenkomst kwalificeert als een concessieovereenkomst. De exploitatie vindt plaats voor eigen rekening en risico van de Concessiehouder.

2.3 De Overeenkomst omvat geen catering- of banquetingsdiensten en geeft geen recht op exclusiviteit buiten de expliciet aangewezen ruimten.

2.4 Partijen beogen met deze Overeenkomst uitdrukkelijk geen huurovereenkomst in de zin van artikel 7:201 BW of artikel 7:290 BW aan te gaan. De terbeschikkingstelling van ruimte is ondergeschikt aan en onlosmakelijk verbonden met de exploitatie van horeca-activiteiten in het kader van deze concessie.

Artikel 3 – Rangorde van documenten

3.1 De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en gelden in onderlinge rangorde:

- a. deze concessieovereenkomst;
- b. de van toepassing zijnde locatiespecifieke bijlage;
- c. de Basis Offerteaanvraag Horecaconcessie VU Campus (SAS);
- d. de inschrijving van de Concessiehouder.

3.2 Bij tegenstrijdigheden prevaleert het hoger gerangschikte document.

Artikel 4 – Looptijd en verlenging

4.1 De Overeenkomst wordt aangegaan per 31 augustus 2026 voor een initiële looptijd van vijf (5) jaar

4.2 Uiterlijk zes (6) maanden vóór het einde van de initiële looptijd treden Partijen met elkaar in overleg over het al dan niet verlengen van de Overeenkomst. Dit overleg heeft tot doel in gezamenlijkheid te bezien of voortzetting van de samenwerking onder de reeds overeengekomen voorwaarden wenselijk is. Wijzigingen van de voorwaarden kunnen slechts plaatsvinden voor zover dit is toegestaan op grond van het aanbestedingsrecht.

4.3 Verlenging van de Overeenkomst kan uitsluitend plaatsvinden met schriftelijke instemming van beide Partijen en na een integrale beoordeling van de exploitatie, samenwerking, naleving van de Overeenkomst en maatschappelijke doelstellingen.

4.4 De overeenkomst kan op deze wijze maximaal tweemaal worden verlengd met telkens twee (2) jaar, met inachtneming van het toepasselijke aanbestedingsrecht.

Artikel 5 – Concessiemodel en risico

5.1 De exploitatie vindt plaats voor eigen rekening en risico van de Concessiehouder.

5.2 De VU verstrekt geen omzet-, afname- of rendementsgaranties.

5.3 Eventuele tegenvallende resultaten geven geen recht op compensatie of aanpassing van de concessievergoeding.

Artikel 6 – Concessievergoeding

6.1 De Concessiehouder is aan de VU een concessievergoeding verschuldigd in het kader van de concessie tot exploitatie van horeca-activiteiten, conform deze Overeenkomst en de toepasselijke locatiebijlage.

6.2 De concessievergoeding is volledig omzetgerelateerd en bestaat uit:

- a. een basispercentage over de gerealiseerde omzet tot een vooraf bepaalde omzetgrens; en
- b. een aanvullend percentage over het gedeelte van de omzet boven deze omzetgrens, zoals nader uitgewerkt in de voor de betreffende locatie geldende locatiebijlage.

De in de locatiebijlage opgenomen omzetgrens en percentages zijn bindend en maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

De concessievergoeding is primair omzetgerelateerd en bestaat uit:

- a. een basispercentage over de gerealiseerde omzet tot een vooraf bepaalde omzetgrens; en
- b. een aanvullend percentage over het gedeelte van de omzet boven deze omzetgrens, zoals nader uitgewerkt in de voor de betreffende locatie geldende locatiebijlage.

Per locatie geldt daarnaast een minimale maandelijkse afdracht als ondergrens van de

concessievergoeding, zoals opgenomen in de locatiebijlage. Indien de op basis van de gerealiseerde omzet berekende concessievergoeding lager uitvalt dan deze ondergrens, is de minimale afdracht verschuldigd.

6.3 De variabele component wordt periodiek (per kwartaal) afgerekend op basis van door de Concessiehouder gerapporteerde omzetgegevens, conform de definities en systematiek zoals vastgelegd in de locatiebijlage.

6.4 De Concessiehouder draagt zorg voor een inzichtelijke en controleerbare vastlegging van omzetgegevens die relevant zijn voor de vaststelling van de concessievergoeding. De VU is gerechtigd deze gegevens redelijkerwijs te controleren, uitsluitend voor dit doel.

6.5 De concessievergoeding is geen resultaats- of rendementsvergoeding. Tegenvallende omzet, lagere marges of hogere kosten geven geen recht op opschorting, vermindering of heronderhandeling van de concessievergoeding.

6.6 De concessievergoeding en de toepasselijke staffel staan per locatie vast conform de locatiebijlage en kunnen gedurende de looptijd uitsluitend worden gewijzigd voor zover dit verenigbaar is met het aanbestedingsrecht en uitdrukkelijk schriftelijk door Partijen is overeengekomen.

6.7 De VU heeft het recht om:

- a. de omzetgegevens in te zien en hierop audits te verrichten;
- b. de onderliggende kassaregistraties, dagrapporten, grootboekrekeningen en bankafschriften te controleren;
- c. toegang te verkrijgen tot het kassasysteem, al dan niet via exportbestanden of een beveiligde API-koppeling.

6.8 Op verzoek en op kosten van de VU verstrekt de Concessiehouder een accountantsverklaring over de gerapporteerde omzet, opgesteld conform de in Nederland geldende controle- en overige standaarden. Indien uit controle blijkt dat onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt, komen de kosten van de controle volledig voor rekening van de Concessiehouder, onverminderd andere rechten van de VU waaronder ontbinding.

Artikel 7 – Exploitationeverplichtingen

7.1 De Concessiehouder exploiteert de horecavoorziening conform de Overeenkomst, de locatiebijlage en geldende wet- en regelgeving.

7.2 De Concessiehouder staat in voor continuïteit, voedselveiligheid, gastvrijheid en naleving van huisregels.

Artikel 8 – Social Return (SROI)

8.1 De Concessiehouder is verplicht te voldoen aan de minimale, locatiespecifieke SROI-inrichtingseisen zoals vastgelegd in de van toepassing zijnde locatiespecifieke bijlage (NU-gebouw, MF-gebouw of O|2-gebouw).

8.2 De in de locatiebijlagen opgenomen SROI-eisen kwalificeren als structurele inrichtingseisen van de concessie. Zij vormen geen dienstverleningsverplichting, resultaatsverplichting of inspanningsverplichting in financiële zin.

8.3 De Concessiehouder borgt dat de SROI-inrichting gedurende de gehele looptijd van de Overeenkomst in stand blijft en maakt hiervan periodiek inzichtelijk hoe aan deze inrichtingseisen wordt voldaan.

8.4 Indien de VU constateert dat niet (langer) wordt voldaan aan de minimale SROI-inrichtingseisen, stelt zij de Concessiehouder hiervan schriftelijk in kennis en biedt zij een redelijke hersteltermijn om de tekortkoming te herstellen.

8.5 Indien na afloop van de hersteltermijn nog steeds sprake is van structurele niet-naleving, is de VU gerechtigd de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder dat de Concessiehouder aanspraak kan maken op schadevergoeding.

8.6 Tijdelijke afwijkingen als gevolg van ziekte, uitval of onvoorziene omstandigheden worden, mits aantoonbaar en gemotiveerd, niet zonder meer aangemerkt als structurele niet-naleving.

Artikel 9 – Duurzaam Voedselkompas

9.1 Het Duurzaam Voedselkompas geldt als sturings- en ontwikkelkader.

9.2 Het Kompas introduceert geen harde prestatienormen of resultaatsverplichtingen.

9.3 De Concessiehouder levert een nulmeting en ontwikkelroute en participeert in periodieke evaluatie.

Artikel 10 – Governance en rapportage

10.1 Partijen hanteren een overlegstructuur op operationeel, tactisch en strategisch niveau.

10.2 Rapportageverplichtingen beperken zich tot exploitatie, SROI en DVK.

10.3 Overleg impliceert geen aansturing of gezagsverhouding.

Artikel 11 – Personeel en arbeidsverhoudingen

11.1 De Concessiehouder is volledig verantwoordelijk voor personeel en arbeidsverhoudingen.

11.2 Deze Overeenkomst leidt niet tot overgang van onderneming, behoudens wettelijke verplichtingen.

11.3 De VU is geen mede-werkgever.

Artikel 12 – Vergunningen en naleving

12.1 De Concessiehouder verkrijgt en behoudt alle vereiste vergunningen.

12.2 Niet-naleving komt volledig voor rekening en risico van de Concessiehouder.

Artikel 13 – Aansprakelijkheid en verzekering

13.1 De Concessiehouder is aansprakelijk voor schade voortvloeiend uit de exploitatie, waaronder mede begrepen schade veroorzaakt door personeel, hulppersonen of leveranciers van de Concessiehouder. Ze vrijwaart VU voor aanspraken van derden die voortvloeien uit de exploitatie door Concessiehouder. Deze aansprakelijkheid en vrijwaring gelden niet voor zover de schade het rechtstreeks gevolg is van ernstige nalatigheid of opzet aan de zijde van VU. Aansprakelijkheid van de Concessiehouder op grond van deze Overeenkomst is, behoudens in geval van opzet of grove schuld, per gebeurtenis of samenhangende reeks van gebeurtenissen beperkt tot het bedrag dat in redelijkheid verzekeraar is voor dit type risico.

13.2 De VU is slechts aansprakelijk voor schade die het directe gevolg is van aantoonbare toerekenbare tekortkomingen van de VU en is niet aansprakelijk voor gevolgschade. In gevallen buiten ernstige nalatigheid of opzet zijdens VU is deze aansprakelijkheid gelimiteerd tot de concessievergoeding over de looptijd van het contract.

13.3 De Concessiehouder sluit adequate verzekeringen af ter dekking van schade, zoals onder meer:

- a. een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering (AVB);
- b. een bedrijfsschadeverzekering;
- c. een ongevallenverzekering voor personeel.

Op eerste verzoek overlegt de Concessiehouder kopieën van polissen en bewijs van premiebetaling.

Artikel 14 – Beëindiging en ontbinding

14.1 De Overeenkomst eindigt van rechtswege na afloop van de overeengekomen looptijd, zonder dat opzegging is vereist.

14.2 Onverminderd de overige rechten van de VU kan de VU de Overeenkomst tussentijds geheel of gedeeltelijk ontbinden indien sprake is van:

- a. structurele of ernstige tekortkomingen in de nakoming van de Overeenkomst;

- b. structurele niet-naleving van de locatiespecifieke SROI-inrichtingseisen;
- c. het niet (langer) beschikken over voor de exploitatie vereiste vergunningen;
- d. faillissement, surseance van betaling of liquidatie van de Concessiehouder;
- e. het feitelijk staken van de exploitatie zonder voorafgaande schriftelijke instemming van de VU.

14.3 Ontbinding vindt, behoudens in geval van faillissement of evidente spoedeisendheid, plaats na schriftelijke ingebrekestelling en het bieden van een redelijke hersteltermijn.

14.4 Ontbinding laat onverlet het recht van de VU om, indien noodzakelijk voor de continuïteit van de campusvoorzieningen, tijdelijke maatregelen te treffen of een tijdelijke voorziening te organiseren.

14.5 Beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst geeft de Concessiehouder geen recht op enige vorm van schadevergoeding, nadeelcompensatie of vergoeding van investeringen, behoudens voor zover dwingend recht anders bepaalt.

Artikel 15 – Uitbesteding

15.1 De Concessiehouder is niet gerechtigd de exploitatie van de horecavoorziening geheel of gedeeltelijk uit te besteden, noch enige operationele kernactiviteit over te dragen aan derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de VU.

15.2 Overdracht van directe of indirecte zeggenschap in de onderneming van de Concessiehouder is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de VU.

15.3 De VU kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder maar niet uitsluitend: aantoonbare continuïteit, financiële stabiliteit en naleving van de aanbestedingsrechtelijke uitgangspunten.

Artikel 16 - Inrichting en Apparatuur

16.1 De VU stelt de horecalocaties turn-key ter beschikking aan de concessiehouder. De locaties zijn bij aanvang van de concessie ingericht en voorzien van de voor de basisexploitatie benodigde voorzieningen en basisapparatuur.

16.2 Onder basisvoorzieningen en basisapparatuur wordt verstaan de vaste en losse functionele inrichting die noodzakelijk is voor reguliere horeca-exploitatie op de betreffende locatie. Onderhoud, herstel en vervanging van deze basisvoorzieningen en basisapparatuur komen voor rekening en verantwoordelijkheid van de VU, in haar rol als eigenaar en beheerder van de campuslocaties.

16.3 De concessiehouder is verantwoordelijk voor eventuele aanvullende exploitatiegebonden inrichting, inventaris of apparatuur die voortvloeit uit het eigen horecaconcept. Dergelijke

aanvullingen of aanpassingen vinden plaats in overleg met en na voorafgaande goedkeuring van de VU, voor zover deze gevolgen hebben voor het gebouw, installaties, veiligheid, uitstraling of het gebruik van de campuslocatie.

Artikel 17 – Gebruik van voorzieningen van de VU

17.1 De Concessiehouder mag gebruikmaken van de door de VU ter beschikking gestelde voorzieningen die noodzakelijk zijn voor een behoorlijke exploitatie van de horecavoorziening, waaronder maar niet beperkt tot:

- a. nutsvoorzieningen (elektra, water, warmte) conform de afspraken in de locatiebijlage;
- b. gebouwgebonden installaties en voorzieningen zoals afzuiging;
- c. afvalinzamelingspunten en logistieke routes;
- d. opslagruimten zoals in de locatiebijlage vastgelegd.

17.2 De Concessiehouder gebruikt de voorzieningen zorgvuldig en uitsluitend voor de exploitatie van de horecavoorziening. Extra kosten die voortvloeien uit bovenmatig of onzorgvuldig gebruik zijn voor rekening van de Concessiehouder. De VU is bevoegd de aard of omvang van ter beschikking gestelde voorzieningen te wijzigen indien operationele of facilitaire omstandigheden dit redelijkerwijs noodzakelijk maken.

Artikel 18 – Oplevering en staat van de ruimten

18.1 Bij aanvang wordt een proces-verbaal van oplevering opgesteld waarin de staat van de ruimten, voorzieningen en nagelvaste apparatuur wordt vastgelegd.

18.2 De Concessiehouder bevestigt met ondertekening van het proces-verbaal de ruimten volledig te hebben geïnspecteerd en geschikt te achten voor het overeengekomen gebruik.

18.3 De ruimten en de daarin opgenomen voorzieningen worden bij het einde van de Overeenkomst in een staat opgeleverd die past bij normaal gebruik en de duur van de exploitatie, met inachtneming van het proces-verbaal van oplevering.

Artikel 19 – Prestatiesturing en KPI's

19.1 Zo snel mogelijk na aanvang van de Overeenkomst voeren partijen gezamenlijk een nulmeting uit op de thema's gasttevredenheid, samenwerking, duurzaamheid, klachtenafhandeling en overige relevante prestatie-indicatoren. Op basis van de nulmeting worden door de VU in overleg met de Concessiehouder maandelijkse KPI-doelstellingen vastgesteld.

19.2 De Concessiehouder rapporteert iedere maand over de behaalde resultaten, inclusief onderbouwing en eventuele verbeteracties. Indien KPI's structureel of herhaaldelijk niet

worden behaald, kan dit aanleiding zijn voor escalatie, aanvullende voorwaarden of (in uiterste geval) ontbinding van de Overeenkomst.

Artikel 20 – Medewerking aan ontwikkelinitiatieven

20.1 De concessiehouder werkt, binnen redelijke en proportionele kaders en passend bij de aard en schaal van de concessie, actief mee aan door de VU geïnitieerde of ondersteunde onderzoeken, pilots en ontwikkelinitiatieven die verband houden met de doelstellingen van de concessie.

20.2 Indien de VU zich heeft gecommitteerd aan externe samenwerkingen of projecten, kan van de concessiehouder actieve deelname aan daaruit voortvloeiende initiatieven worden verlangd.

20.3 Partijen maken waar nodig nadere afspraken over de uitvoering, met inachtneming van de continuïteit van de exploitatie.

Artikel 21 – Vergunningen en afstemming

21.1 De concessiehouder dient vergunningaanvragen die betrekking hebben op het gebruik van de campuslocaties, waaronder begrepen maar niet beperkt tot terrassen, uitingen, signing en gebruik van de buitenruimte, vooraf af te stemmen met en ter goedkeuring voor te leggen aan de VU.

21.2 De Concessiehouder neemt bij dergelijke aanvragen de door de VU gestelde kaders en randvoorwaarden in acht.

21.3 De concessiehouder blijft verantwoordelijk voor het verkrijgen en naleven van de vereiste vergunningen en voor de contacten met het bevoegde gezag.

Artikel 22 – Dynamiek campus en impact op exploitatie

22.1 De concessiehouder erkent dat de campus van de VU gedurende de looptijd van de overeenkomst aan veranderingen onderhevig kan zijn, waaronder begrepen maar niet beperkt tot nieuwbouw, verbouwingen, herinrichting, functiewijzigingen en verhuizingen.

22.2 De concessiehouder zal, binnen redelijke grenzen en passend bij de aard en schaal van de concessie, meewerken aan dergelijke ontwikkelingen en de exploitatie waar nodig aanpassen.

22.3 De VU zal de concessiehouder zo tijdig mogelijk informeren over relevante ontwikkelingen. Wijzigingen van de campus en de daaruit voortvloeiende effecten op bezoekersstromen, bereikbaarheid, zichtbaarheid of gebruik van de locatie geven de concessiehouder geen recht op compensatie, tenzij partijen in een specifiek geval uitdrukkelijk anders overeenkomen.

Artikel 23 – Slotbepalingen

23.1 Wijzigingen zijn slechts geldig indien schriftelijk overeengekomen.

23.2 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

23.3 Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

Bijlagen:

1. Bijlage Format referentieopdrachten
2. Bijlage Russische betrokkenheid

4. Bijlage Visie eten & drinken 2024-2029
5. Bijlage Duurzaam Voedselkompas
6. Locatiespecifieke bijlage NU-gebouw
7. Locatiespecifieke bijlage O|2-gebouw
8. Locatiespecifieke bijlage MF-gebouw
9. Bijlage Plattegrond BG NU-gebouw
10. Bijlage Plattegrond BG O|2-gebouw
11. Bijlage Plattegrond BG MF-gebouw
12. Bijlage Aard- en nagelvaste apparatuurlijst NU-gebouw
13. Bijlage Aard- en nagelvaste apparatuurlijst O|2-gebouw
14. Bijlage Aard- en nagelvaste apparatuurlijst MF-gebouw
15. Bijlage Ruimten en voorzieningen NU-gebouw
16. Bijlage Ruimten en voorzieningen O|2-gebouw
17. Aangepaste Bijlage Ruimten en voorzieningen MF-gebouw 260507
18. Bijlage bezoekersstromen panden jaardata 20260606