EXPLOITATIEOVEREENKOMST
Zwembad De Hooghe Waerd IJsselstein

DE ONDERGETEKENDEN,

1. **Gemeente IJsselstein**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te (3401 BK) IJsselstein aan De Overtoom 1 (postadres: Postbus 26, 3400 AA IJsselstein), KvK-nummer: 30279625, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], [functie], voor deze overeenkomst op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet handelend voor en namens de burgemeester, daartoe gemachtigd op grond van de [Mandaatregeling gemeente IJsselstein] en het daarbij behorende mandatenregister, zoals vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders op [datum], en hierbij uitvoerend gevend aan het besluit van het college van burgemeester en wethouders van [datum], hierna te noemen: "**(de) Gemeente**";

   en

1. [**naam**], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te [plaats] en kantoorhoudend te [(postcode)] [plaats], aan de [adres] (Postbus [……]), KvK-nummer: [nummer], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar [bestuurder/gevolmachtigde] [de heer/mevrouw] [naam], hierna te noemen: "**de Exploitant**";

   hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

A. De Gemeente IJsselstein eigenaar is van het zwembad (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder inventaris) gelegen aan de Frankrijkstraat 63 te 3402 BE IJsselstein, kadastraal bekend als gemeente IJsselstein, sectie: D, nummer: 5139 (hierna: "**de Accommodatie**");
B. De Gemeente IJsselstein de exploitatie en het beheer van de Accommodatie naar aanleiding van een openbare Europese aanbesteding uit handen heeft gegeven aan de Exploitant;
C. De Gemeente IJsselstein op basis van het Programma van Eisen en bijlagen, die als Bijlage 1 aan de Exploitatieovereenkomst zijn gevoegd, haar keuze voor de exploitatie en het beheer van de Accommodatie heeft laten vallen op de Exploitant en dat de Exploitant bereid is de exploitatie en het beheer van de Accommodatie op zich te nemen overeenkomstig het als Bijlage 2 bijgevoegde bedrijfsplan (inclusief bijbehorende meerjaren exploitatiebegroting) d.d. [datum] (hierna: "**het Bedrijfsplan**");
D. De Gemeente de Accommodatie zal verhuren aan de Exploitant en dat Partijen hiervoor een separate Huurovereenkomst zijn aangegaan, die gelijktijdig met deze Exploitatieovereenkomst wordt ondertekend en daarmee onlosmakelijk verbonden is.
E. Partijen hun afspraken over de exploitatie van de Accommodatie als volgt schriftelijk wensen vast te leggen in deze Exploitatieovereenkomst, hierna te noemen: "**de Overeenkomst**".

CONCEPT

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Definities

Accommodatie	Het zwembad gelegen aan de Frankrijkstraat 63 te 3402 BE IJsselstein, kadastraal bekend gemeente IJsselstein, sectie D, nummer 5139.
Bedrijfsplan	Het als bijlage 2 bijgevoegde bedrijfsplan (inclusief bijbehorende meerjaren exploitatiebegroting) d.d. [datum].
Exploitatievergoeding	De jaarlijks door de Gemeente aan de Exploitant te betalen vergoeding voor de exploitatie en het beheer van de Accommodatie, zoals genoemd in artikel 5.1.
Huurovereenkomst	De gelijktijdig met de Exploitatieovereenkomst gesloten overeenkomst inzake de huur en verhuur van de Accommodatie, die onlosmakelijk is verbonden met de Exploitatieovereenkomst.
Ingangsdatum	De datum waarop deze Overeenkomst in werking treedt, zoals genoemd in artikel 3.1.
MJOP	Meerjaren Onderhoudsplan.
Overeenkomst	Deze Exploitatieovereenkomst tussen Partijen ten behoeve van de exploitatie en het beheer van de Accommodatie.
Partijen	De Gemeente en de Exploitant samen.

2. Verplichtingen van de Exploitant

2.1 De exploitatie en het beheer heeft betrekking op de Accommodatie.

2.2 De Exploitant exploiteert de Accommodatie (inclusief bijbehorende inventaris) geheel voor eigen rekening en risico met inachtneming van de daarvoor geldende wet- en regelgeving en het bepaalde in deze Overeenkomst.

2.3 De exploitatie vindt minimaal plaats conform het Bedrijfsplan.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 De Exploitant draagt zorg voor vakbekwaam en bevoegd personeel dat op een goed niveau in de Nederlandse taal communiceert en correspondeert.

2.7 De Exploitant stelt de Accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers.

2.8 De Exploitant verklaart bekend te zijn met het Protocol Vrolijk & Veilig[1] en is verantwoordelijk voor een correcte uitvoering en naleving van voornoemd protocol.

2.9 Exploitant is ervoor verantwoordelijk dat de Accommodatie (blijvend) beschikt over het Keurmerk Veilig & Schoon[2]. De Exploitant is verplicht ervoor te zorgen dat het voornoemde keurmerk binnen **1 jaar** na de Ingangsdatum wordt behaald en gedurende de looptijd van de Overeenkomst behouden blijft.

2.10 De Exploitant verplicht zich te voldoen aan alle wettelijke voorschriften en regelgevingen, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente IJsselstein, de Arbowet, de CAO Zwembaden Zwemscholen (dan wel de CAO die voornoemde CAO vervangt), de Omgevingswet, het Besluit Activiteiten Leefomgeving (B.A.L.), de Alcoholwet, de Brandpreventieverordening, de contactuele arbeidsvoorwaarden, het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl), de Warenwet en de wetgeving op het gebied van legionellapreventie en cameratoezicht (AVG).

2.11 De Exploitant dient voor de Accommodatie een veiligheidsplan op te stellen waarin in ieder geval

[1] https://socialeveiligheidzwembranche.nl/protocol-vrolijk-veilig/
[2] https://www.zwembadkeur.nl/

CONCEPT

de processen met betrekking tot de (sportieve) veiligheid in de Accommodatie zijn beschreven en waarin ook is opgenomen volgens welk plan er wordt gewerkt. Er moet minimaal sprake zijn van een calamiteitenplan, een ontruimingsplan, een toezichtsplan, een risicoanalyse, een beschrijving van de wijze van ongevallenregistratie en de klachtenafhandeling. Het veiligheidsplan moet minimaal jaarlijks geëvalueerd worden.

3. Duur, verlenging en tussentijdse beëindiging

3.1 De Exploitatieovereenkomst wordt met ingang van **1 juli 2027** (hierna: "**de Ingangsdatum**") aangegaan voor de duur van **10 jaar**, dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen.

3.2 De Gemeente heeft een exclusieve optie om deze Overeenkomst maximaal twee keer te verlengen met telkens een aanvullende periode van **1 jaar**. De eerste verlengingsperiode sluit direct aan op de in lid 1 genoemde periode. De tweede verlengingsperiode sluit direct aan op de eerste verlengingsperiode. Voor het inroepen van iedere verlengoptie geldt het bepaalde in lid 6.

3.3 Indien Partijen de Ingangsdatum verplaatsen naar een datum ná de Ingangsdatum, dan verschuift de einddatum van deze Overeenkomst navenant naar achteren in de tijd, zodat de initiële duur van deze Overeenkomst te allen tijde **10 jaar** is.

3.4 Een wijziging van de Ingangsdatum van deze Overeenkomst betekent dat ook de Ingangsdatum van de Huurovereenkomst overeenkomstig wijzigt, zodat de ingangsdata, de daaraan verbonden looptijden en de einddata van beide overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.

3.5 Na afloop van de exploitatieperiode (inclusief eventuele verlenging(en)) genoemd in lid 1 (en lid 2), eindigt deze Overeenkomst van rechtswege, zonder dat opzegging of waarschuwing vereist is.

3.6 Indien de Gemeente gebruik wenst te maken van de in lid 2 genoemde eerste verlengoptie, stelt zij de Exploitant daarvan uiterlijk **12 maanden** voor het verstrijken van de initiële contractperiode schriftelijk in kennis. Indien de Gemeente gebruik wenst te maken van de in lid 2 genoemde tweede verlengoptie, stelt zij de Exploitant daarvan uiterlijk **12 maanden** voor het verstrijken van de eerste verlengingsperiode schriftelijk in kennis. Verlenging vindt plaats onder gelijkblijvende voorwaarden. Eventuele niet-wezenlijke wijzigingen van de voorwaarden zijn pas geldig nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide Partijen zijn ondertekend.

3.7 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze Overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 4.

3.8 De Exploitant is ermee bekend en stemt ermee in, dat wanneer deze Overeenkomst om welke reden dan ook eindigt, daarmee de daaraan onlosmakelijk verbonden Huurovereenkomst ook op hetzelfde moment eindigt en vice versa.

4. Ontbinding

4.1 Elke Partij heeft het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden wanneer de andere Partij een verplichting uit deze Overeenkomst niet nakomt en die niet-nakoming van zodanig ernstige aard is dat handhaving van deze Overeenkomst in redelijkheid niet van de andere Partij kan worden gevergd en de verzakende Partij zelfs na verplichte aangetekende schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij met een redelijke termijn om alsnog na te komen in gebreke blijft. Ontbinding moet geschieden door middel van een deurwaardersexploot.

4.2 De Partij die deze Overeenkomst door ontbinding op grond van lid 1 heeft beëindigd, heeft recht op vergoeding van de schade die door een dergelijke beëindiging van de Overeenkomst ontstaat.

4.3 Voorts is de Gemeente gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden per deurwaarderexploot en zonder rechterlijke tussenkomst, indien:

a. beslag wordt gelegd op een, naar het oordeel van de Gemeente, belangrijk gedeelte van de activa van de Exploitant en het beslag niet is opgeheven binnen 14 dagen nadat het is gelegd;
b. zich één of meerdere omstandigheden voordoen die de Gemeente goede grond geven te vrezen dat de Exploitant tekort zal schieten in de nakoming van een verplichting uit deze Overeenkomst;
c. de Exploitant of de onderneming van de Exploitant geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd, ontbonden, geliquideerd, gestaakt of naar een ander land wordt verplaatst, dan wel een

CONCEPT

besluit daartoe wordt genomen;

d. de Exploitant ophoudt haar statutaire doel na te streven of blijk geeft van het voornemen daartoe;
e. blijkt dat de Exploitant bij de uitoefening van zijn bedrijf in strijd handelt met een wettelijk voorschrift;
f. het faillissement van de Exploitant door derden of hemzelf wordt aangevraagd, de Exploitant failliet wordt verklaard, de Exploitant surseance van betaling aanvraagt of hem dit wordt verleend;
g. bij een wijziging van de statuten, reglementen of directie van de Exploitant, die naar het oordeel van de Gemeente haar belangen schaadt, zodat de Gemeente deze Overeenkomst niet zou zijn aangegaan, althans niet onder huidige voorwaarden, als de wijziging zich vóór het aangaan van deze Overeenkomst had voorgedaan;
h. bij fusie, splitsing of overname van de Exploitant, voor zover hierdoor de belangen van de Gemeente naar haar oordeel worden geschaad, zodat de Gemeente deze Overeenkomst niet zou zijn aangegaan, althans niet onder huidige voorwaarden, als de fusie, splitsing of overname zich vóór het aangaan van deze Overeenkomst had voorgedaan;

4.4 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst door de Gemeente op grond van lid 3 van dit artikel, is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

4.5 Vóór de Ingangsdatum heeft het moederconcern van de Exploitant de als Bijlage 3 bijgevoegde continuïteitsgarantie afgegeven. Op grond van deze continuïteitsgarantie staat het moederconcern garant voor de nakoming van de verplichtingen die voor de Exploitant voortvloeien uit deze Overeenkomst en de Huurovereenkomst. Dit betekent dat het moederconcern gehouden is de Exploitant te allen tijde in staat te stellen om zowel deze Overeenkomst als de Huurovereenkomst gedurende de exploitatieperiode correct na te komen. Indien de Exploitant om welke reden dan ook haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en/of de Huurovereenkomst niet meer kan nakomen of de nakoming opschort of staakt, zal het moederconcern deze Overeenkomst en de Huurovereenkomst gedurende een periode van **12 maanden** zelf na komen.

4.6 De in lid 5 genoemde periode van **12 maanden** start op het moment dat de Exploitant met een valide onderbouwing ten genoegen van de Gemeente heeft aangetoond dat hij niet meer aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en de Huurovereenkomst kan voldoen. De valide onderbouwing bevat in ieder geval een gedegen financiële onderbouwing van de (verlieslijdende) exploitatie van de afgelopen drie kalenderjaren.

4.7 Indien de Gemeente van oordeel is dat de door de Exploitant gegeven financiële onderbouwing (zoals bedoeld in lid 6) niet valide is, geeft de Gemeente aan welke onderwerpen en/of onderbouwing ontbreekt om wel van een valide onderbouwing te kunnen spreken.

4.8 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 verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en de Huurovereenkomst kan voldoen, zal het moederconcern van de Exploitant deze Overeenkomst en de Huurovereenkomst zelf verder uitvoeren vanaf het moment van het feitelijk staken of opschorten van de exploitatie door de Exploitant gedurende de in lid 5 genoemde periode van **12 maanden**.

5. Exploitatievergoeding

5.1 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst betaalt de Gemeente jaarlijks een vaste vergoeding aan de Exploitant voor de exploitatie en het beheer van de Accommodatie (prijspeil 2027) van **€ [bedrag]** (zegge: […] euro, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting), hierna te noemen: "**de Exploitatievergoeding**".

5.2 De kosten voor gas, elektriciteit, water en chemicaliën zijn conform artikel 17 van de Huurovereenkomst, voor rekening van de Exploitant. Exploitant is verplicht gebruik te maken van 100% groene stroom.

5.3 Uitbetaling van de Exploitatievergoeding vindt in 4 gelijke termijnen in de eerste week van elk kwartaal plaats op bankrekening [nummer] ten name van [naam]. Indien de Accommodatie tijdens een kwartaal in exploitatie wordt genomen en daarmee opengesteld wordt voor publiek,

CONCEPT

is de Gemeente de Exploitatievergoeding 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 Exploitatievergoeding.

5.4 Jaarlijks per 1 januari en voor het eerst per 1 januari 2028 wordt de Exploitatievergoeding geïndexeerd op basis van de volgende samengestelde indexering:
- de kosten personeel hebben een aandeel van […]% en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
- de kosten van energie hebben een aandeel van […]% en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, code 045000 (2025 = 100);
- alle overige kosten (exclusief huur) hebben een aandeel van […]% en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2025 = 100).

5.5 De kostenverhouding wordt voor de gehele contractduur bepaald op basis van jaar 1 van de door de Exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting, zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze Overeenkomst.

5.6 De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli voorafgaand aan het jaar waarop de aanpassing van de Exploitatievergoeding van toepassing is met dien verstande dat de Exploitatievergoeding nooit lager zal zijn dan de voorheen verschuldigde Exploitatievergoeding. Indien één van de indices mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

5.7 Indien in een jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt 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.

6. Jaarrekening en boekjaar

6.1 Jaarlijks zal door de Exploitant over het voorafgaande boekjaar een (sociaal) jaarverslag met financiële jaarrekening worden opgemaakt. Deze dient te zijn voorzien van een controleverklaring van een registeraccountant. In de jaarrekening dienen de baten en lasten gesplitst te zijn naar alle relevante posten, vergelijkbaar met de opbouw van de als Bijlage 2 bijgevoegde meerjaren exploitatiebegroting.

6.2 De Exploitant dient een kopie van het (sociaal) jaarverslag met financiële jaarrekening binnen **6 maanden** na afloop van het exploitatiejaar waarop het betrekking heeft aan de Gemeente te overleggen.

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

7. Tarieven

7.1 De Exploitant is vrij om de tarieven naar eigen inzicht vast te stellen. Dat geldt ook voor de te hanteren tarieven voor de ingebruikgeving en verhuur van (delen) van de Accommodatie aan derden.

7.2 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.

7.3 De rechten van houders van zwemabonnementen, meerbadenkaarten, e.d. dienen gedurende de geldigheidsperiode van het abonnement, de kaart e.d. door de Exploitant te worden gerespecteerd.

7.4 De Exploitant is verplicht om jaarlijks, ter kennisgeving, uiterlijk op 1 december de te hanteren tarieven voor het nieuwe kalenderjaar aan de Gemeente te verstrekken.

8. Programmering en gebruik algemeen

8.1 De Exploitant is gehouden de Accommodatie te exploiteren, beheren en ingericht te houden als publieke voorziening voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden. Dit houdt in dat de

CONCEPT

Accommodatie op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld wordt voor verenigingen, andere maatschappelijk organisaties en particuliere gebruikers en op een zodanige wijze verwarmd, gekoeld en verlicht worden als algemeen gebruikelijk is voor de Accommodatie.

8.2 De Accommodatie moet **52 weken** per jaar opengesteld zijn voor verenigingen, andere maatschappelijke organisaties en particuliere gebruikers, uitgezonderd sluitingsperiodes voor onderhoudswerkzaamheden die in overleg met de Gemeente zijn vastgesteld.

8.3 Met betrekking tot het inroosteren van zwemactiviteiten in de Accommodatie gelden de volgende bindende richtlijnen:

- Er is minimaal 2 uur per week sprake van een passend zwemaanbod voor de jeugd t/m 18 jaar in de vorm van recreatief zwemmen of doelgroepactiviteit(en), zoals prikkelarm zwemmen. De aard en de invulling van dit zwemaanbod dient afgestemd te worden op de behoeften van de (specifieke) doelgroep;
- Er is minimaal sprake van 2 uur per week therapeutisch en/of beweeggericht zwemmen voor volwassenen en senioren;
- Er is minimaal sprake van 2x per week voor de aangesloten duur van 45 minuten recreatief zwemmen voor volwassenen en senioren.

8.4 De Exploitant moet verenigingen en andere maatschappelijke organisaties, zoals genoemd in Bijlage 4 zo veel als mogelijk gelegenheid geven de Accommodatie te gebruiken conform het huidige gebruiksrooster. De huidige gebruikstijden van deze gebruikers zijn ook opgenomen in voornoemde bijlage.

8.5 Toekomstige aanpassingen van de gebruikstijden geschieden in overleg tussen de Exploitant en de verenigingen en andere maatschappelijke organisaties. Indien de Exploitant en voornoemde gebruikers niet tot overeenstemming komen over de aanpassingen van de gebruikstijden, kunnen zij de Gemeente vragen hierover een bindend besluit te nemen.

8.6 Indien er een verzoek tot extra gebruik/huur van de Accommodatie wordt gedaan door verenigingen of andere maatschappelijke organisaties, dient de Exploitant zo'n verzoek te honoreren indien het gebruiksrooster dat op het moment van het verzoek dat toelaat.

8.7 Het is de Exploitant toegestaan om met verenigingen en andere maatschappelijke organisaties afspraken te maken over sleutelverhuur.

8.8 De Exploitant dient de afspraken met de verenigingen en andere maatschappelijke organisaties over het gebruik of de huur van de Accommodatie, de eventuele sleutelverhuur en de daarbij behorende verplichtingen van de verenigingen en andere maatschappelijke organisaties, vast te leggen in een gebruiksovereenkomst die is ondertekend door de Exploitant en de betreffende vereniging of maatschappelijke organisatie.

8.9 De Exploitant is vrij in het vaststellen van het rooster voor de particuliere zwemlessen. Echter, klanten die op het moment van exploitatieovername particuliere zwemlessen genieten, moeten de mogelijkheid krijgen dit op hetzelfde moment te kunnen continueren. Voor het overige heeft de Exploitant de vrijheid om de openstelling en ingebruikgeving van de Accommodatie aan derden zelf te bepalen.

8.10 Het is de Exploitant niet toegestaan om in de Accommodatie zwemlessen C en -diploma C aan te bieden. De verenigingen hebben als enige partij(en) het exclusieve recht om in de Accommodatie zwemlessen C en -diploma C aan te bieden.

8.11 De Exploitant heeft de vrijheid om commerciële activiteiten en evenementen in de Accommodatie te organiseren, voor zover deze activiteiten en evenementen niet strijdig zijn met het bepaalde in deze Overeenkomst en de Huurovereenkomst, het toepasselijke Omgevingsplan, de Algemene Plaatselijke Verordening en overige wet- en regelgeving. Deze activiteiten en evenementen mogen niet tot bovenmatige overlast en/of (geluids)hinder leiden voor de directe omgeving en omwonenden.

8.12 Indien de Exploitant wenst af te wijken van de vastgestelde openingstijden en het gebruiksrooster dient hij dit tijdig, maar in ieder geval vóór aanvang van het nieuwe seizoen dan wel tenminste **3 maanden** voordat de betreffende activiteit of evenement plaatsvindt, aan de desbetreffende gebruiker(s) en/of huurder(s) mee te delen. Er mag maximaal 10 keer per kalenderjaar sprake zijn van een inbreuk op de vastgestelde openingstijden en het gebruiksrooster. Van die 10 keer mag maximaal 3 keer per kalenderjaar dezelfde activiteit c.q.

CONCEPT

gebruikersgroep worden 'getroffen'.

8.13 Met het ondertekenen van deze Overeenkomst neemt de Exploitant de verplichting op zich om gedurende de looptijd van deze Overeenkomst een actieve samenwerking aan te gaan met onder ander U-pas en Stichting Leergeld.

8.14 De Exploitant heeft minstens **tweemaal per jaar** overleg met de Gemeente over de wijze waarop de Exploitant voor haar activiteiten en/of programmering aansluiting zoekt of heeft gezocht bij het gemeentelijk beleid op het gebied van sport en bewegen.

9. Horeca

9.1 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 voorziening past.

9.2 De Exploitant is gehouden aan de voorschriften zoals opgenomen in de door de Exploitant aan te vragen Alcoholvergunning voor de Accommodatie.

9.3 De Exploitant dient ervoor te zorgen dat bezoekers aan begeleide activiteiten en (groot)ouders van zwemleskinderen koffie of thee kunnen drinken en elkaar kunnen ontmoeten, ook als de horecavoorziening op dat moment niet geopend is.

10. Personeel

10.1 Partijen erkennen en verklaren door ondertekening van deze Overeenkomst dat hier sprake is van een overgang van onderneming als bedoeld in artikel 7:662 BW. Dit bekent onder meer dat alle werknemers van de vorige exploitant van de Accommodatie conform artikel 7:662 BW van rechtswege overgaan op de Exploitant, met behoud van hun arbeidsvoorwaarden en arbeidsverleden. Een overzicht van de werknemers is bijgevoegd als Bijlage 5.

10.2 In verband met de hygiëne en veiligheid in de Accommodatie is de Exploitant er verantwoordelijk voor dat er in overeenstemming met de betreffende activiteit altijd voldoende gekwalificeerd personeel aanwezig is.

10.3 Alle werknemers dienen in het bezit te zijn van een geldige Verklaring Omtrent Gedrag (VOG).

10.4 De Exploitant zal in het laatste jaar van deze Overeenkomst niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd aangaan dan wel tijdelijke arbeidsovereenkomsten voor een langere periode verlengen dan de einddatum van de lopende exploitatieperiode. Ook zal de Exploitant geen andere (zakelijke) overeenkomsten aangaan of bestaande overeenkomsten verlengen met een duur die de exploitatieperiode overstijgen.

11. Social return

11.1 Op deze Overeenkomst zijn de als Bijlage 6 bijgevoegde uitvoeringsregels in het kader van Social Return van toepassing. Op grond van deze uitvoeringsregels is de Exploitant verplicht om jaarlijks tenminste 2,5% van de (geïndexeerde) Exploitatievergoeding (exclusief btw en huurcomponent) te besteden aan Social Return binnen de kaders van deze uitvoeringsregels.

11.2 Indien de Exploitant aan het einde van de contractperiode de door de Partijen overeengekomen SROI-waarde niet volledig heeft geïnvesteerd, is de Gemeente gerechtigd om de Exploitant een boete op te leggen berekend over de hoogte van de niet-gerealiseerde Social Return-waarde. De Gemeente weegt hierbij de door de Exploitant gedane inspanningen mee.

12. Gebruikersoverleg en klanttevredenheidsonderzoek

12.1 De Exploitant verplicht zich tot het structureel gestalte geven aan een gezamenlijk overleg met de georganiseerde gebruikers, dat minimaal **tweemaal per kalenderjaar** plaatsvindt. In dat overleg worden in ieder geval de ontwikkelingen in de wensen en behoeften van de georganiseerde gebruikers besproken en de (mogelijke) gevolgen die dit heeft voor het gebruiksrooster van de Accommodatie. Het door de gebruikers geaccordeerde verslag van deze overleggen worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.

12.2 De Exploitant verplicht zich tot het minstens **eenmaal per twee kalenderjaren** houden van

CONCEPT

een representatief klanttevredenheidsonderzoek onder de diverse georganiseerde en niet-georganiseerde gebruikersgroepen van de Accommodatie.

12.3 In de in lid 2 vermelde klanttevredenheidsonderzoeken 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 kwaliteit van de horeca;
   c. De openstelling van de Accommodatie;
   d. De hygiëne en de kwaliteit van de schoonmaak in de Accommodatie;
   e. De klachtenregistratie- en afhandeling;
   f. De (sociale) veiligheid in en rondom de Accommodatie.

12.4 Daar waar de tevredenheid in het in lid 2 vermelde klanttevredenheidsonderzoek op één of meer 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, het plan van aanpak met verbetermaatregelen 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.

12.5 Het eerste klanttevredenheidsonderzoek vindt uiterlijk in de **maand januari 2029** plaats en zal als nulmeting worden beschouwd. De scores in opvolgende jaren worden hieraan gerelateerd.

12.6 De Exploitant is verplicht om voorafgaande aan het eerste klanttevredenheidsonderzoek, zoals benoemd in lid 5 van dit artikel, de Gemeente actief te betrekken bij het opstellen en de uitvoering van het eerste klanttevredenheidsonderzoek.

13. Periodieke overleggen

13.1 Partijen overleggen minimaal **tweemaal per jaar**, steeds op initiatief van de Exploitant. Van deze overleggen worden schriftelijke verslagen gemaakt die door beide Partijen geaccordeerd dienen te worden. Terugkerende onderwerpen op de agenda van deze overleggen zijn in ieder geval:
   a. De ontwikkeling van het bezoek en het gebruik van de Accommodatie, uitgesplitst in de bezoekerscategorieën: 1) recreatief/banenzwemmen; 2) doelgroepen; 3) instructiezwemmen; 4) verenigingen (mits er registratie van deze bezoekersaantallen plaatsvindt);
   b. Het verloop van inkomsten en uitgaven op alle baten- en kostenposten van de meerjaren exploitatiebegroting, zoals opgenomen in de inschrijving en met een toelichtende verklaring op afwijkingen;
   c. De bereikte resultaten op het gebied van de kwaliteitscriteria, zoals beschreven in het aanbestedingsdocument;
   d. De verbruikshoeveelheden gas, elektriciteit, water en chemicaliën;
   e. De uitvoering van het onderhoud aan de Accommodatie;
   f. De klachtenregistratie- en afhandeling;
   g. Een actuele inventarislijst;
   h. De wijze waarop de SROI-verplichting is ingevuld;
   i. Resultaten van de gebruikersoverleggen en de klanttevredenheidsonderzoeken;
   j. Eventuele personele mutaties.

13.2 Tijdens de overleggen worden ook de in het Bedrijfsplan opgenomen SMART-geformuleerde resultaten besproken en worden er afspraken gemaakt over het herstellen van eventuele negatieve afwijkingen tussen deze SMART-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 **3 maanden** na het betreffende overleg door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.

13.3 De Exploitant wordt geacht alle ontwikkelingen met betrekking tot de exploitatie en de Accommodatie, waarvan hij weet of behoort te weten dat deze van belang zijn voor de Gemeente per ommegaande te melden aan de Gemeente.

CONCEPT

14. Overige bepalingen

14.1 Vanaf de Ingangsdatum 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, zoals genoemd in de aanhef, dan wel aan het volgende e-mailadres: [e-mailadres].

14.2 De Gemeente vrijwaart de Exploitant van schadeclaims van derden die dateren van vóór de Ingangsdatum van deze Overeenkomst voor zover deze betrekking hebben op de exploitatie van de Accommodatie. Deze bepaling is niet van toepassing indien de Exploitant op de dag voorafgaande aan de Ingangsdatum van deze Overeenkomst ook de Exploitant van de Accommodatie was.

14.3 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 vrijwaringsplicht beperkt tot aanspraken van derden, waarvoor de Exploitant, ook zonder vrijwaring, op grond van de wet tot schadevergoeding jegens derden is gehouden.

14.4 De Exploitant is verplicht om gedurende de contractperiode zijn wettelijke en contractuele aansprakelijkheid te verzekeren bij een te goeder naam en faam bekendstaande verzekeraar voor een bedrag van € 2.500.000,- (zegge tweeënhalf 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).

14.5 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.

14.6 Ongeacht de wijze waarop deze Overeenkomst eindigt, zal de Exploitant zijn volledige medewerking verlenen aan de overdracht van de exploitatie 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 benodigde exploitatiegegevens, indien en voor zover het verstrekken van deze gegevens de Exploitant niet onevenredig benadeelt in haar concurrentiepositie en haar lopende bedrijfsvoering van vergelijkbare accommodaties elders. Hierbij gaat het in ieder geval, doch niet uitsluitend, om de bezoekersaantallen, aangeleverd in de bezoekerscategorieën, zoals omschreven in artikel 13.1.a van deze Overeenkomst; verbruikcijfers van energie (gas, elektriciteit, water en chemicaliën), het personeelsoverzicht, het gebruiksrooster en het tarievenoverzicht.

14.7 De Exploitant is niet gerechtigd rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst en de (in)directe zeggenschap over zijn onderneming aan een derde over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

14.8 Op deze Overeenkomst zijn de in Bijlage 7 opgenomen algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente IJsselstein van toepassing.

15. Toepasselijk recht en geschillen

15.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing.

15.2 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 Midden-Nederland.

CONCEPT

16. Bijlagen

16.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst of worden dat na ondertekening. Door ondertekening en parafering van elke pagina van deze Overeenkomst verklaren partijen dat zij reeds voorafgaande aan de ondertekening en parafering in het bezit waren van de hierna genoemde documenten, de inhoud hiervan kennen, daarmee instemmen en zich eraan conformeren. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en deze Overeenkomst prevaleert deze Overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte.

Bijlage 1 Programma van Eisen inclusief bijlagen d.d. [datum]
Bijlage 2 Bedrijfsplan inclusief bijbehorende meerjaren exploitatiebegroting d.d. [datum]
Bijlage 3 Continuïteitsgarantie moederconcern
Bijlage 4 Gebruiksrooster verenigingen en andere maatschappelijke organisaties
Bijlage 5 Overzicht over te nemen medewerkers
Bijlage 6 SROI
Bijlage 7 Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en dienste gemeente IJsselstein

Aldus overeengekomen, per pagina geparafeerd en op de laatste pagina in tweevoud ondertekend.

Gemeente IJsselstein:	**[naam Exploitant]:**
_____	_____
namens deze: [naam], [functie]	namens deze: [naam] [functie]
datum: ……	datum: ……
plaats: ……	plaats: ……

CONCEPT