
EXPLOITATIEOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Terschelling, bezoekadres Burgemeester van Heusdenweg 10a, 8881 EB West-Terschelling (postadres: Postbus 14, 8880 AA West-Terschelling), ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, B. Wassink, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van @@@@, nummer @@@@, hierna te noemen: **“De Gemeente”**;
2. De besloten vennootschap @@@@, gevestigd te Terschelling en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te @@@@). Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @@@@, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@@ in zijn/haar hoedanigheid van @@@@, hierna te noemen **“de Exploitant”**.

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente een zwemaccommodatie c.a. in eigendom heeft, genaamd zwembad De Dôbe, gelegen aan de Sportlaan 7 te Terschelling, kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie @@@@, nummer @@@@, zwembad De Dôbe, hierna te noemen **“de accommodatie”**;
2. De Gemeente de exploitatie (waaronder mede wordt inbegrepen het beheer) van de accommodatie volledig risicodragend wenst te laten verzorgen door de Exploitant, zoals blijkt uit het besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling d.d. @@@@;
3. De Exploitant bereid is gebleken de exploitatie van de accommodatie op zich te nemen overeenkomstig het bedrijfsplan, inclusief bijbehorende exploitatiebegroting, d.d. @@@@ zoals opgenomen in **bijslage 1** van voorliggende overeenkomst;
4. 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;
5. 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 De Dôbe inclusief de horecavoorziening, de overige ruimten in de accommodatie en het bijbehorende omliggende terrein, plaatselijk gelegen aan de Sportlaan 7 te Terschelling. |
| | 1.2 | De Exploitant exploiteert de accommodatie en bijbehorende inventaris geheel voor eigen rekening en risico met inachtneming van de daarvoor geldende wet- en regelgeving en het gestelde in voorliggende exploitatieovereenkomst. |

- 1.3 De exploitatie vindt minimaal plaats conform de geformuleerde uitgangspunten in het bedrijfsplan zoals opgenomen in **bijlage 1**.
- 1.4 De Exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van de accommodatie aan een derde uit te besteden en/of op te dragen, behoudens met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- 1.5 De Exploitant geeft de exploitatie van de accommodatie op slagvaardige en marktgerichte wijze gestalte, rekening houdend met de maatschappelijke functie van de accommodatie in termen van een klant- en servicegerichte aanpak, beschikbaarheid voor de verschillende gebruikersgroepen en doelmatige besteding van maatschappelijke middelen.
- 1.6 De Exploitant draagt zorg voor vakbekwaam en bevoegd personeel en personeel dat in de Nederlandse taal communiceert en correspondeert.
- 1.7 De Exploitant stelt de accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers. Bepalend hierin is de aanwezigheid van het Keurmerk Veilig & Schoon. De Exploitant zorgt ervoor dat dit Keurmerk voor de accommodatie behouden blijft.
- 1.8 Door de Exploitant wordt als gesteld in artikel 1 lid 2 gestalte gegeven aan een volledig risicodragende exploitatie van de accommodatie. Mede in het kader hiervan heeft de Exploitant, bij aanvang van de exploitatie, de verplichting om een bedrag van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro) als eigen vermogen in de exploitatie in te brengen.
- 1.9 Het in voorgaande lid 8 genoemde eigen vermogen dient te worden aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening bij een in Nederland gevestigde bankinstelling. Betalingen vanaf deze rekening zijn uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van de Gemeente. Op schriftelijk verzoek van de Exploitant is de Gemeente bereid in plaats van het gevraagde weerstandsvermogen een concerngarantie in overweging te nemen indien – ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente – daarmee voldoende zekerheid aan de Gemeente wordt verschaft voor de nakoming door exploitant van de Exploitatieovereenkomst. Het verzoek kan door de exploitant voor het eerst worden gedaan na afsluiting van het eerste exploitatiejaar.

Artikel 2

- | | |
|-------------------------------|---|
| Duur, opzegging en verlenging | <ol style="list-style-type: none">2.1 De exploitatieovereenkomst gaat in op 1 juli 2017 en eindigt op 31 december 2032. 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 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.2.3 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 3. |
|-------------------------------|---|

- 2.4 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 beëindigingdatum 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 deurwaardersexploit indien de Exploitant ondanks schriftelijke aanmaning tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst;
 - met onmiddellijke ingang door middel van een schriftelijke bij aangetekend schrijven gedane verklaring zonder rechterlijke tussenkomst indien de organisatie van de Exploitant wordt ontbonden, de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of aan de Exploitant, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
- 3.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst, zoals hiervoor bedoeld, is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.
- 3.3 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 8 (acht) kalendermaanden.

Artikel 4

Exploitatie-
bijdrage

- 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 jaarlijkse bijdrage verstrekt in de exploitatie van de accommodatie, conform de voorwaarden zoals hierna in deze overeenkomst bepaald.
- 4.2 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst draagt de Gemeente jaarlijks voor een vast bedrag van € @@@@,- (exclusief BTW) (zegge: @@@@ euro) bij in de exploitatie van de accommodatie. Deze exploitatiebijdrage wordt jaarlijks conform artikel 4.6 en 4.7 geïndexeerd.
- 4.3 De exploitatiebijdrage wordt voor het eerst uitgekeerd op 1 juli 2017. Indien over de exploitatiebijdrage BTW verschuldigd is kan de Exploitant deze bij de gemeente in rekening brengen.
- 4.4 Uitbetaling van de exploitatiebijdrage door de Gemeente aan de Exploitant vindt maandelijks plaats op rekening @@@@ ten name van @@@@, met dien verstande dat de verschuldigde exploitatiebijdrage op de eerste dag van de betreffende maand door de Exploitant ontvangen dient te zijn.

- 4.5 Bij nalatigheid in de uitbetaling van de exploitatiebijdrage 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 Jaarlijks per 1 januari wordt de exploitatiebijdrage geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De exploitatiebijdrage zal worden aangepast met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand september voorafgaande aan de datum van de herziening van de exploitatiebijdrage en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand september van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Met dien verstande dat de exploitatiebijdrage nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag.
- 4.7 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening van de exploitatiebijdrage 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.

Artikel 5

- Boekjaar 5.1 Het boekjaar van de Exploitant loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Artikel 6

- Jaarrekening 6.1 Jaarlijks zal door de Exploitant over het voorafgaande boekjaar een jaarverslag met jaarrekening worden opgemaakt, inclusief een controleverklaring van een registeraccountant of accountant-administratieconsulent conform de verplichte uitvoeringsstandaarden, de "Nadere Voorschriften Controle- en Overige Standaarden", die door de beroepsorganisatie van accountants (NBA) is vastgesteld;
- 6.2 Het jaarverslag met jaarrekening wordt binnen 6 maanden na afloop van het exploitatiejaar waarop het verslag en de rekening betrekking heeft door de Exploitant aan de Gemeente verstrekt.

Artikel 7

- Tarieven 7.1 De door de Exploitant te hanteren tarieven en vergoedingen voor de gebruikgeving van (delen van) de accommodatie zijn weergegeven in **bijlage 2** van deze overeenkomst.

- 7.2 De vergoeding voor het schoolzwemmen kan eenmaal per jaar, en voor het eerst op 1 januari 2018, door de Exploitant verhoogd worden op de gelijke wijze zoals is beschreven in artikel 4.6 en 4.7.
- 7.3 De Exploitant stelt de bestaande klanten particuliere zweminstructie in de gelegenheid hun eerstvolgende diploma te behalen tegen de op 1 juli 2017 gehanteerde tarieven.
- 7.4 De Exploitant is vrij om de overige tarieven naar eigen inzicht vast te stellen.

Artikel 8

Programmering en gebruik algemeen

- 8.1 De Exploitant is gehouden de accommodatie te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening, inhoudende dat de accommodatie op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld wordt voor particulieren en verenigingen/groepen, voldoende is verwarmd/gekoeld en verlicht en vakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig zal zijn.
- 8.2 De accommodatie is 52 weken per jaar opengesteld uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden.
- 8.3 Scholen zoals opgenomen in **bijlage 2** dienen de gelegenheid te krijgen van de accommodatie gebruik te maken conform de huidige gebruiksroosters. De huidige gebruikstijden van deze gebruikers zijn opgenomen in **bijlage 2**. Toekomstige aanpassingen van de gebruikstijden geschieden in overleg tussen de Exploitant en deze gebruikers. Daar waar de Exploitant en deze gebruikers niet tot overeenstemming komen over de inroostering van de accommodatie, zal de Gemeente in allerlaatste instantie in overleg met de Exploitant en de betrokken verenigingen en andere groepen een besluit nemen over de inroostering.
- 8.4 Voor doelgroepactiviteiten geldt dat in het rooster sprake moet zijn van een passend aanbod, dat er in voorziet dat minimaal de huidige deelnemers aan doelgroepactiviteiten hun activiteiten kunnen continueren en dat sprake is van minimaal 10 uur doelgroepactiviteiten per week. De Exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van de doelgroepactiviteiten.
- 8.5 De Exploitant is vrij in het vaststellen van de programmering van de particuliere zwemlessen met als voorwaarde dat de lessen op minimaal 3 verschillende dagdelen worden aangeboden. Daarbij geldt een uitzondering voor klanten die op het moment van ingebruikname door de nieuwe exploitant particuliere zwemles genieten. Deze klanten dienen de mogelijkheid te krijgen zoveel mogelijk op dezelfde tijden de lessen te continueren.
- 8.6 Op maandag tot en met vrijdag dient in de accommodatie verspreid over de week minimaal 10 uur gelegenheid geboden te worden tot banen zwemmen. Verder dient de accommodatie op maandag tot en met vrijdag verspreid over de week minimaal 12 uur per week beschikbaar te worden gesteld voor vrij zwemmen (recreatief zwemmen). Voor de zaterdag en zondag geldt een minimale openstelling van de accommodatie het binnenbad van 3 uur. Tijdens schoolvakanties geldt een minimale openstelling voor vrijzwemmen (recreatief zwemmen van minimaal 40 uur per week).
- 8.7 Voor het overige krijgt de Exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van de accommodatie zelf te bepalen.

- 8.8 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.
- 8.9 Inbreuk op het openstellings- en activiteitenrooster door de Exploitant vindt plaats onder de voorwaarde dat de exploitant tijdig, dat wil zeggen in beginsel voorafgaand aan het betreffende seizoen, maar ten minste drie maanden voor een activiteit of evenement, de gebruikers hierover informeert.
- 8.10 De Exploitant verplicht zich tot het eenmaal per twee kalenderjaren houden van een representatief klantentevredenheidsonderzoek onder de gebruikers van de accommodatie. Daar waar de klantentevredenheid op onderdelen een onvoldoende scoort, wordt door de Exploitant een plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen opgesteld. De uitkomsten van het onderzoek worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.

Artikel 9

Horeca

De Exploitant is vrij in het inrichten van de horecavoorziening behorend bij de accommodatie met als voorwaarde dat deze voorziening ondersteunend is aan de exploitatie van de accommodatie met een uitstraling die past bij een recreatief (familie-)bad.

Artikel 10

Personeel

- 10.1 De Exploitant neemt de medewerkers met een vast dienstverband over van de exploitant die tot 1 juli 2017 verantwoordelijk is voor de exploitatie van de accommodatie, overeenkomstig de bepalingen terzake in het Burgerlijk Wetboek artikel 7:662, rechten van werknemers bij overgang van onderneming. In **bijlage 3** is een overzicht van de over te nemen medewerkers opgenomen.
- 10.2 De Exploitant is altijd verantwoordelijk voor voldoende, en in overeenstemming met de activiteit, voldoende personeel, in verband met de hygiëne en veiligheid in de accommodatie.
- 10.3 Alle medewerkers dienen in het bezit te zijn van een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG).
- 10.4 Indien en voor zover deze overeenkomst wordt beëindigd door opzegging door één der partijen, zal de Gemeente aan een opvolgende exploitant van de accommodatie, of van een nieuw te bouwen complex met vergelijkbare bestemming, de verplichting opleggen de bij de Exploitant op de datum waarop de exploitatie van de accommodatie wordt beëindigd, in loondienst zijnde medewerkers van de Exploitant, die bij aanvang van de exploitatie door de Exploitant zijn overgenomen, van de Exploitant over te nemen.

- 10.5 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.

Artikel 11

Tussentijdse
evaluatie

- 11.1 Gedurende de exploitatie vindt minimaal tweemaal per jaar overleg plaats tussen de Exploitant en de Gemeente. Deze gesprekken worden geïnitieerd door de Gemeente. Tot de gespreksonderwerpen behoren in ieder geval de ontwikkeling van het gebruik in relatie tot de gebruiksprognose, het verloop van inkomsten en uitgaven in relatie tot de exploitatiebegroting, de onderhoudssituatie, de gebruikstijden en tarifiering met betrekking tot verenigingen en groepen en de bereikte resultaten op de verschillende kwaliteitsaspecten.
- 11.2 Het overleg over het afgesloten exploitatiejaar vindt plaats aan de hand van een door de accountant beoordeelde jaarrekening en een jaarverslag met alle voor de Gemeente relevante informatie, waaronder de ontwikkeling van het gebruik, het energieverbruik, de tarievenstructuur, de financiën en de onderhoudssituatie van de accommodatie.
- 11.3 In het onder 11.2 genoemde overleg worden de in de paragrafen @@@@ van het als **bijlage 1** bij deze overeenkomst bijgevoegde bedrijfsplan opgenomen SMART-geformuleerde resultaten besproken en worden afspraken gemaakt over het herstellen van eventuele afwijkingen tussen deze geformuleerde resultaten en de werkelijke resultaten.
- 11.4 De Exploitant wordt geacht relevante ontwikkelingen met betrekking tot de exploitatie te melden aan de Gemeente.

Artikel 12

- Overige bepalingen 12.1 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.
- 12.2 De Gemeente vrijwaart de Exploitant van schadeclaims van derden welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
- 12.3 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. Exploitant sluit een WA-verzekering af met een dekking die gebruikelijk is in de branche bij een te goeder naam en faam bekend staande verzekering ten behoeve van gebruikers, bezoekers en personeel van de accommodatie.

- 12.4 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.
- 12.5 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 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 Noord Nederland 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 Bedrijfsplan d.d. @@@@;
 - 2 Namen, tarieven en gebruikstijden georganiseerde gebruikers d.d. @@@@;
 - 3 Overzicht van over te nemen medewerkers d.d. @@@@.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Terschelling:

Getekend te Terschelling op

.....
De gemeente Terschelling:
namens deze
B. Wassink
Burgemeester van Terschelling

.....
Exploitant @@@@
Namens deze
@@@@