

Sportcentrum De Kemmer B.V.
T.a.v. de heer M. Adriaansen
Bloemendaal 5
5688 GP OIRSCHOT

Per e-mail : info@dekemmer.nl

Nijmegen, 28 juni 2024

Ons kenmerk	Telefoonnummer
Oirschot/Advies exploitatie Kemmer 20230962 - 2906310/5 - MW/mkb	024 - 382 84 89

E-mail	Faxnummer	Betreft
m.willems@hekkelman.nl	024 - 382 83 88	Sommatie

Geachte heer Adriaansen,

Op verzoek van de gemeente Oirschot (hierna: '*de gemeente*') bericht ik u als volgt.

A. Inleiding

De gemeente heeft in 2014 een meervoudig onderhandse aanbesteding doorlopen voor het beheer en de exploitatie van De Kemmer. De opdracht is gegund aan Sportcentrum De Kemmer B.V. (hierna: '*u*' of '*de Exploitant*'), die op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV) de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) heeft gedaan.

De gemeente en de Exploitant hebben op 1 juli 2014 de exploitatieovereenkomst (hierna: '*de Exploitatieovereenkomst*') gesloten. De Exploitatieovereenkomst heeft een initiële looptijd van 30 maanden (tot en met 31 december 2016) en kan – met instemming van beide partijen – eenmaal met drie jaar en daarna nog eenmaal met 5 jaar worden verlengd.

Zie in dit kader par. 1.2, p. 4 van het Aanbestedingsdocument "Beheer en exploitatie sporthal de Kemmer, Oirschot" (hierna: '*AD*'):

"Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 30 maanden, ingaande d.d. 1 juli 2014. Deze 30 maanden gelden als proefperiode, waarbij in het laatste jaar een evaluatie plaats zal vinden. Deze evaluatie geldt als een go/no go-moment. De gemeente informeert de exploitant over de punten op basis waarvan de evaluatie plaats zal vinden. Hierin worden in ieder geval de volgende zaken betrokken: het optreden als een goed huisvader, de financiën

en de ervaringen van de gebruikers. Alleen wanneer beide partijen het hier over eens zijn zal overgegaan worden tot verlenging van de overeenkomst.

Na het verstrijken van de looptijd van de overeenkomst kan met instemming van beide partijen, eenmaal de overeenkomst met drie jaar en vervolgens eenmaal met vijf jaar verlengd worden. Indien de partijen gebruik willen maken van deze verlengingsopties laten zij dit uiterlijk zes maanden voor het einde van het contractjaar schriftelijk aan de andere partij weten.

Na verloop van de verlengingsopties eindigt de overeenkomst van rechtswege."

Een en ander is ook opgenomen in artikel 2 van de Exploitatieovereenkomst:

"Artikel 2 Duur van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van tweeënhalf jaren, ingaande d.d. 1 juli 2014.*
- b. Deze tweeënhalf jaren gelden als proefperiode, waarbij in het laatste jaar een evaluatie plaats zal vinden. Deze evaluatie geldt als een go/no go-moment. De gemeente informeert de exploitant over de punten op basis waarvan de evaluatie plaats zal vinden. Hierin worden in ieder geval de volgende zaken betrokken: het optreden als een goed huisvader, de financiën en de ervaringen van de gebruikers. Alleen wanneer beide partijen het hier over eens zijn zal overgegaan worden tot verlenging van de overeenkomst.*
- c. Na het verstrijken van de looptijd van de overeenkomst kan tweezijdig, eenmaal de overeenkomst met drie jaar en vervolgens eenmaal met vijf jaar verlengd worden. Indien de partijen gebruik willen maken van deze verlengingsopties laten zij dit uiterlijk zes maanden voor het einde van het contractjaar schriftelijk aan de andere partij weten.*
- d. Na verloop van de verlengingsopties eindigt de overeenkomst van rechtswege. (...)"*

De gemeente en de Exploitant hebben gebruik gemaakt van de eerste verlengingsoptie van drie jaar (van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019) en van de tweede verlengingsoptie van vijf jaar (van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2024). Conform par. 1.2 AD en artikel 2 van de Exploitatieovereenkomst eindigt de Exploitatieovereenkomst op 31 december 2024 van rechtswege.

Op 22 juni 2021 hebben de gemeente en de Exploitant een allonge ondertekend. In de allonge is het volgende opgenomen.

"De gemeente heeft de intentie uitgesproken om de lopende huurovereenkomst tussen partijen per 1 januari 2025 te verlengen met 2 (twee) jaar. Bij verlenging wordt 31 december 2026 derhalve de nieuwe einddatum van de overeenkomst. Partijen zullen hier uiterlijk 01 juli 2024 afspraken over maken."

In de allonge wordt de verlenging beperkt tot de lopende huurovereenkomst. Uit de allonge blijkt dat de gemeente de intentie heeft om te komen tot een verlenging van de Exploitatieovereenkomst, en dat partijen daarover nog afspraken moeten maken. Er staat niet expliciet dat de Exploitatieovereenkomst wordt verlengd. Een intentieverklaring is niet bindend. Partijen hebben niet meer afgesproken dat zij eventueel afspraken maken over een verlenging van de Exploitatieovereenkomst.

Ik begrijp dat u de gemeente inmiddels heeft verzocht om de Exploitatieovereenkomst daadwerkelijk met twee jaar te verlengen. Hierop bericht ik u dat de gemeente daartoe niet bereid is. Ik licht dat toe.

B. Tekortschieten

Op grond van de Exploitatieovereenkomst dient u per kwartaal een huurvergoeding te voldoen. De gemeente heeft geconstateerd dat u deze vergoeding sinds 1 januari 2022 niet meer heeft betaald. U heeft op dit moment een huurachterstand van maar liefst € 166.544,90. Ook staat er nog een aanslag onroerende zaakbelasting van 2023 open. Inmiddels is deze openstaande schuld opgelopen tot € 8.312,00, omdat er aanmanings- en dwangbevelkosten bij zijn gekomen. Ook is de onroerende zaakbelasting van 2024, ad € 8.368,00 tot op heden niet volledig voldaan. U heeft nog een bedrag van € 6.508,00 open staan. Daarvoor heeft u een betalingsregeling getroffen.

Daarnaast heeft de gemeente diverse meldingen gehad van verenigingen en het Kempenhorst College dat het onderhoud en beheer niet naar behoren worden uitgevoerd. Dat terwijl het uitvoeren van het beheer en onderhoud een van de belangrijkste taken is van de Exploitant. Ik licht dat toe.

In artikel 2.14 van het AD is het volgende opgenomen.

- a. De exploitant is verantwoordelijk voor een deugdelijke schoonmaak en hygiëne van het gebouw. Gemeente heeft een controlerende rol.*
- b. Als uitgangspunt gelden hiervoor de normen van de GGD (zie bijlage 7).*
- c. De gemeente kan hygiëne en veiligheid steekproefsgewijs laten toetsen door een onafhankelijke instelling (zoals GGD).*
- d. Wanneer geconstateerd wordt dat de exploitant deze normen niet naleeft, geldt het volgende.*
 - 1^e constatering, waarschuwing met de plicht tot herstel;*
 - 2^e constatering, boete volgt. De gemeente mag een boete van € 2.500 opleggen.*

Ik verwijs u verder naar Bijlage 2 en Bijlage 7 van het AD. Verder is in artikel 1 onder e van de Exploitatieovereenkomst opgenomen dat de Exploitant zorg draagt voor het verzorgen van de accommodatie en het hygiënisch onderhoud.

De gemeente heeft over de staat van de schoonmaak van het sportcentrum diverse gesprekken met verenigingen gevoerd en zich uiteindelijk genoodzaakt gezien om een schoonmaakbedrijf een inspectie te laten uitvoeren in de accommodatie. Het schoonmaakbedrijf heeft geconstateerd dat de uitgevoerde schoonmaakwerkzaamheden onder de maat zijn. Er is schimmel aangetroffen, er was veel kalk en huidvet aanwezig op de tegelwanden en de vloer. Daarnaast zijn er veel urineresten aangetroffen bij de urinoirs. Op de gietvloeren in de gang en de kleedkamers was een vetlaag aanwezig, bestaande uit vervuiling en overmatig zeepgebruik. Het schoonmaakbedrijf heeft eenmalig de kleedkamers en het sanitair gereinigd.

De constatering van het schoonmaakbedrijf zijn in lijn met de klachten die de gemeente heeft ontvangen van de diverse verenigingen en het Kempenhorst College dat gebruik maakt van de accommodatie. Hierbij bericht ik u dan ook dat u deze brief als de eerste waarschuwing kunt zien als bedoeld in artikel 2.14 AD. Ik verzoek u vriendelijk, en voor zover nodig sommeer ik, u om ervoor zorg te dragen dat het sportcentrum op de juiste wijze wordt schoongemaakt. De gemeente kan niet accepteren dat zij klachten ontvangt van de verenigingen die het sportcentrum gebruiken. Het is uw verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor de juiste schoonmaak van de accommodatie. Overigens hebben de klachten die de gemeente heeft ontvangen niet enkel betrekking op de schoonmaak. Er zijn ook klachten over de planning. Ook is er met grote regelmaat niemand aanwezig in het sportcentrum.

Ook is geconstateerd dat het mogelijk is om als minderjarige alcohol te nuttigen in de accommodatie. Er staat een bierautomaat waar ook minderjarige bezoekers alcohol kunnen nuttigen. Dat is bij de gemeente totaal verkeerd geland. De gemeente heeft gezondheid en veiligheid hoog in het vaandel en vindt het zeer ernstig dat minderjarige in de accommodatie alcohol kunnen nuttigen, omdat er niemand aanwezig is die dat controleert. Dat is in strijd met artikel 1 onder e van de Exploitatieovereenkomst waarin is bepaald dat de Exploitant zorg moet dragen voor het bewaken van de veiligheid en toezicht in het complex.

Er is sprake van ernstige tekortkomingen in de uitvoering van de Exploitatieovereenkomst. De gemeente wil u coulancehalve een kans bieden om de tekortkomingen te herstellen, maar zij heeft geen fiducia in het voortzetten van een samenwerking. Om die reden zal de gemeente dan ook niet met u in gesprek treden om te kijken of partijen afspraken kunnen maken over een voortzetting van de huurovereenkomst.

C. Sommatie

Hierbij verzoek, en voor zover nodig sommeer, ik u om binnen één maand na dagtekening van deze brief de openstaande huurachterstand van € 166.544,90 te voldoen. Ook dient u binnen die gestelde termijn de openstaande onroerende zaakbelasting van 2023 te voldoen, zijnde een bedrag van € 8.312,00. Verder verzoek, en voor zover nodig sommeer ik, u om ervoor zorg te dragen dat de accommodatie op de juiste wijze wordt schoongemaakt en minderjarigen geen alcohol meer kunnen nuttigen in de accommodatie.

Aangezien deze brief een aanzegging met rechtsgevolg bevat, zend ik u deze rechtstreek. Een afschrift van deze brief heb ik aan uw advocaat gestuurd, de heer mr. Kemps.

Tot slot, de gemeente is nog steeds bereid om op een constructieve wijze met u in gesprek te gaan, en op een gepaste wijze afscheid te nemen. De gemeente zal echter niet meer met u in gesprek gaan over een verlenging van de Exploitatieovereenkomst.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.



Myke Willems
Advocaat