

REACTIE SOMMATIEBRIEF

Reactie op de Sommatiebrief van de Gemeente Oirschot
Aan:
Myke Willems
Hekkelman Advocaten N.V.
Prins Bernhardstraat 1
6521 AA Nijmegen

Van:
[Naam van de advocaat]
[Naam van het advocatenkantoor]
[Adres van het advocatenkantoor]

Datum: [Huidige datum]

Betreft: Reactie op sommatiebrief inzake Sportcentrum De Kemmer

Geachte mevrouw Willems,

Namens mijn cliënt, de heer M. Adriaansen, beheerder van Sportcentrum De Kemmer, wil ik reageren op uw sommatiebrief d.d. 28 juni 2024 met kenmerk 20230962 - 2906310/5 - MW/mkb.

Het is van essentieel belang om correcte en volledige informatie te verstrekken in dit soort juridische kwesties. Helaas heb ik geconstateerd dat de brief van uw zijde onjuiste aannames en ongegronde beschuldigingen bevat.

1. Inconsistentie in Argumentatie over Verlenging

In eerdere correspondentie heeft de gemeente aangegeven dat de verlenging van de exploitatieovereenkomst in strijd zou zijn met de Aanbestedingswet en daarom niet rechtsgeldig zou zijn. In plaats daarvan wordt nu gesteld dat de prestaties van de exploitant ontoereikend zouden zijn. Deze bewering is ongegrond en niet onderbouwd met specifieke feiten die een dergelijke conclusie zouden rechtvaardigen. Integendeel, de feedback van gebruikers en de beoordeling van onafhankelijke instanties gedurende de exploitatieperiode spreken uw beweringen tegen.

2. Huurachterstand en Mondelinge Overeenkomst

Mijn cliënt erkent de bestaande huurachterstand, maar deze is altijd bespreekbaar gebleven met de gemeente. Er is uitgesproken dat de huur zou worden ingehaald tijdens de verlengingsperiode, zodat er financiële ruimte was voor noodzakelijke investeringen en het opvangen van met name de extra energiekosten.

Verder is een aanzienlijk deel van de verschuldigde bedragen een "winstbijdrage", terwijl er geen winst is gemaakt. Hierover is reeds meerdere keren met de gemeente gecommuniceerd zonder adequate respons.

Mijn cliënt kan bevestigen dat er nooit formele aanmaningen van de gemeente zijn ontvangen tot voor kort, wat aangeeft dat er sprake is van een stilzwijgende acceptatie, vertraging van actie vanuit de gemeente of een verandering in beleid zonder voorafgaande kennisgeving. Dit kan beschouwd worden als een schending van de zorgplicht van de gemeente, die had moeten communiceren en handelen in overeenstemming met de eisen van goed bestuur en transparantie.

3. Exploitatiebijdrage

In de exploitatieovereenkomst is een negatieve exploitatiebijdrage opgenomen, wat inhoudt dat de gemeente een bijdrage ontvangt indien er winst is. Gezien de verliezen zou dit, op initiatief van de gemeente, omgezet kunnen worden naar een positieve exploitatiebijdrage. Dit onderwerp is besproken met de wethouder, en hoewel er nog geen concrete actie is ondernomen, was dit een actief en lopend onderwerp. Bij omkering van de bijdrage zou de openstaande schuld aanzienlijk verminderen. Er is correspondentie die bevestigt dat er duidelijkheid zou komen over het inhalen van de huurachterstand zodra er duidelijkheid is over de exploitatiebijdrage.

4. Schoonmaakinspectie

Er is nooit een inspectie, of werkzaamheden, uitgevoerd door een onafhankelijk schoonmaakbedrijf. De gemeente heeft, in een vergelijkbare situatie, wel aangeboden om een schoonmaakbedrijf eenmalig te laten helpen met periodieke taken. Deze hebben echter geen volledige inspectie uitgevoerd en niet alle kleedkamers en het sanitair volledig gereinigd.

Er is geen sprake van een externe onafhankelijke schoonmaakpartij geweest die als noodmaatregel heeft moeten ingrijpen, noch is er een inspectie geweest door een onafhankelijk schoonmaakbedrijf. Dergelijke beweringen zijn incorrect. Mijn cliënt heeft continu voldaan aan de hygiënische normen zoals vastgesteld in de exploitatieovereenkomst en de aanbestedingsdocumenten, en er zijn geen formele klachten of waarschuwingen ontvangen tot de datum van uw brief.

De beschuldigingen van slecht onderhoud en hygiëne zijn ongefundeerd en moeten onmiddellijk worden ingetrokken.

5. Alcoholgebruik door Minderjarigen

De beschuldigingen van ongepast gedrag zoals de verkoop van alcohol aan minderjarigen zijn ernstig en zouden, indien waar, direct zijn aangepakt. Echter, dergelijke gebeurtenissen zijn nooit formeel aan ons gemeld, noch is er hiervoor enige formale waarschuwing ontvangen. Dergelijke aantijgingen zonder bewijs ondermijnen de goede reputatie van De Kemmer en de inzet voor een veilige en verantwoorde gemeenschapsumgeving.

6. Aanwezigheid en Planning

Mijn cliënt verzekert dat er altijd iemand aanwezig is tijdens de openingstijden en op reservering buiten de standaard openingstijden. Daarnaast zijn er geen formele klachten bekend over de planning. Integendeel, de digitalisering en modernisering van het planningssysteem hebben geleid tot positieve reacties de gebruikers.

7. Onderhoud en Klachten

Mijn cliënt heeft geïnvesteerd in professionele schoonmaakmaterialen en -middelen en heeft professionele kennis ingewonnen. Er zijn verklaringen van gebruikers die bevestigen dat de schoonmaak naar behoren en tevredenheid van de gebruikers wordt uitgevoerd. Er zijn geen formele klachten bekend over het onderhoud, en de beschuldigingen van onvrede komen niet overeen met de ervaring van mijn cliënt en de gebruikers.

Juridische en Bestuurlijke Integriteit

De gemeente heeft reeds gesprekken gevoerd met andere partijen over de toekomstige exploitatie van het sportcentrum, wat impliceert dat een formele aanbestedingsprocedure niet strikt noodzakelijk wordt geacht. Dit toont aan dat er juridische ruimte is voor verlenging van de huidige overeenkomst zonder een volledige heraanbesteding, in lijn met de Europese aanbestedingsrichtlijnen.

Verzoek tot Staking van Gesprekken met Potentiële Exploitanten

Er is gebleken dat de gemeente actief in gesprek is met andere partijen voor de exploitatie van het sportcentrum na de huidige overeenkomst. Dit is zorgwekkend, vooral gezien het feit dat er nog geen formele beslissing is genomen over de verlenging van de huidige overeenkomst met mijn cliënt. Deze handelwijze kan worden gezien als een directe schending van de beginselen van gelijke behandeling en transparantie, zoals voorgeschreven door de Aanbestedingswet 2012.

Juridische Basis voor Ons Verzoek

Artikel 1.4 van de Aanbestedingswet 2012 benadrukt het belang van transparantie en gelijke behandeling in alle aanbestedingsprocedures. Door reeds met andere partijen te onderhandelen, nog voordat de officiële aanbestedingsprocedure is gestart of afgerond, loopt de gemeente het risico deze wettelijke beginselen te schenden.

Wij verzoeken daarom met klem dat de gemeente onmiddellijk alle gesprekken met andere potentiële exploitanten staakt totdat er een transparant en eerlijk aanbestedingsproces is voltooid. Voortzetting van deze gesprekken kan worden gezien als een vooropgezet plan om mijn cliënt onterecht uit te sluiten van een rechtvaardige kans om de overeenkomst te verlengen.

Juridische Gronden voor Verlenging van de Exploitatieovereenkomst

1. Voorzieningen in de Oorspronkelijke Overeenkomst

De oorspronkelijke exploitatieovereenkomst bevat clausules die opties tot verlenging mogelijk maken onder bepaalde voorwaarden. Deze clausules bieden een duidelijke juridische basis voor een rechtsgeldige verlenging, mits deze voorwaarden zijn nagekomen.

2. Onvoorziene Omstandigheden

Artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek biedt de mogelijkheid om een overeenkomst te wijzigen of te ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden die zo ingrijpend zijn dat de andere partij naar redelijkheid en billijkheid niet mag verwachten dat de overeenkomst ongewijzigd blijft. De COVID-19 pandemie, energiecrisis en de daaruit voortvloeiende economische impact zijn dergelijke omstandigheden die de noodzaak voor verlenging rechtvaardigen.

3. Continuïteit van Dienstverlening

Het belang van de gemeenschap bij continuïteit van dienstverlening, vooral in essentiële sectoren zoals sport, recreatie en jeugd- en ouderenzorg, vormt een maatschappelijk belangrijke reden voor verlenging. Een verandering van exploitant zou een onderbreking in deze diensten kunnen veroorzaken, wat nadelig zou zijn voor de gemeenschap.

4. Wet Markt en Overheid

Deze wet beoogt een gelijk speelveld tussen overheidsinstellingen en private ondernemers. Als de gemeente zelf of via een andere partij de exploitatie voortzet en hierbij ongeoorloofde voordelen geniet, kan dit in strijd zijn met deze wet. Een verlenging kan deze problematiek vermijden.

5. Redelijkheid en Billijkheid

Artikel 6:2 en 6:248 van het Burgerlijk Wetboek, die de redelijkheid en billijkheid tussen partijen benadrukken, ondersteunen de argumenten voor verlenging, vooral als de exploitatie tot dusver naar tevredenheid is uitgevoerd en er geen gegronde redenen zijn voor een wijziging van exploitant.

6. Aanbestedingsrechtelijke Overwegingen

Volgens artikel 2.163g van de Aanbestedingswet 2012 kunnen bepaalde wijzigingen in een opdracht worden doorgevoerd zonder een nieuwe aanbestedingsprocedure als deze wijzigingen niet als wezenlijk worden beschouwd. Vooraf vastgestelde verlengingsopties vallen hier vaak onder.

Wij vertrouwen erop dat de bovenstaande punten grondig worden overwogen en dat de beslissing tot verlenging van de exploitatieovereenkomst wordt herzien in het licht van deze juridische overwegingen.

Conclusie en Verzoek

Gezien bovenstaande punten verzoekt mijn cliënt om:

De eerdere afspraken met betrekking tot de huurachterstand en de exploitatiebijdrage formeel te bevestigen en na te leven.

De juridische en feitelijke basis van de weigering tot verlenging van de exploitatieovereenkomst opnieuw te beoordelen, in overeenstemming met de eerdere correspondentie en de allonge van 22 juni 2021.

Vervolgstappen

Indien blijkt dat de gemeente deze verzoeken negeert en doorgaat met het voeren van gesprekken met andere partijen, zijn wij genoodzaakt verdere juridische stappen te overwegen om de rechten van mijn cliënt te beschermen, inclusief maar niet beperkt tot een procedure op grond van onrechtmatige daad (Artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek).

Wij verzoeken om een bevestiging van ontvangst van deze brief en een schriftelijke toezegging dat aan deze verzoeken zal worden voldaan, binnen vijf (5) werkdagen na dagtekening van deze brief.

Wij hopen op een spoedige en positieve reactie van uw zijde, zodat een verdere escalatie voorkomen kan worden.

Met vriendelijke groet,

[Naam van de advocaat]

[Naam van het advocatenkantoor]

[Contactgegevens]