

**Plan van Aanpak
beoordeling
zwembadplannen**

Gemeente Oudewater

9 januari 2015

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Achtergrond.....	1
1.2	Particuliere initiatieven	1
1.3	Opdracht	3
2.	Plan van Aanpak	4
2.1	Beschrijving definitieve plannen initiatiefnemers.....	4
2.2	Toetsing definitief planconcept	4
2.3	Toetsingscriteria	4
2.4	Afronding onderzoek.....	6
2.5	Voorwaarden en verplichtingen.....	6
3.	Planning, begeleiding en kosten	8
3.1	Planning en overleg.....	8
3.2	Projectbegeleiding	8
3.3	Kosten	8
3.4	Betalingen en voorwaarden.....	8
3.5	Aanvullende werkzaamheden en/of uitbreiding van opdracht.....	9

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Oudewater (verder te noemen: 'de gemeente') beschikt sinds lange tijd over de openluchtvoorziening zwembad Het Statenbad in de plaats Oudewater. Jaarlijks maken circa 30.000 tot 34.000 bezoekers gebruik van dit openluchtbad dat sinds 2013 door Stichting Beheer Zwembad Oudewater wordt beheerd en geëxploiteerd. Het huidige openluchtbad bestaat uit twee aaneengesloten bassins met een totale afmeting van 50 bij 17 meter, een peuterbad van circa 100 m², een zonneweide en horecavoorziening. De totale wateroppervlakte bedraagt 950 m².

Het zwembad is zowel bouw- als installatietechnisch sterk verouderd en voldoet niet meer op alle onderdelen aan de van toepassing zijnde (wettelijke) eisen. Daarom onderzoekt de gemeente al sinds geruime tijd hoe en op welke wijze een adequate en aan de hedendaagse (markt)eisen tegemoetkomende zwemvoorziening aan haar inwoners kan blijven worden aangeboden.

Teneinde inzicht te krijgen in de exploitatie van een zwemvoorziening in Oudewater, anders dan een overdekt zwembad, alsmede de consequenties, met name ten aanzien van de onderhoudskosten, van het open houden van het bestaande 50 meter openluchtbad, heeft de gemeente in 2013 en 2014 een tweetal onderzoeken laten verrichten. De uitkomsten hiervan zijn door de gemeente betrokken bij de verdere bepaling van de zwembadontwikkeling in Oudewater.

Onder andere op basis van het voorgaande heeft de gemeenteraad van Oudewater bepaald dat een zwemvoorziening voor haar inwoners gehandhaafd dient te blijven. Wel is daarbij aangegeven dat een eventuele gemeentelijke bijdrage voor het in stand houden van een zwembadexploitatie niet meer dan maximaal € 125.000 per jaar mag bedragen. Dit bedrag is exclusief bestaande of toekomstige kapitaallasten en exclusief BTW. Tevens wenst de gemeente dat de financiële risico's die samenhangen met de zwembadexploitatie op een voor de gemeente verantwoorde wijze worden geborgd.

1.2 Particuliere initiatieven

In 2013/2014 hebben twee particuliere initiatiefnemers bij de gemeente een plan ingediend voor de ontwikkeling en realisatie van een zwemvoorziening in combinatie met woningbouwontwikkeling. Het gaat hier om de volgende twee initiatiefnemers:

- een consortium van Ouderwaterse ondernemers, verenigd in het COO;
- een particuliere investeerder (Ceifer).

Genoemde initiatiefnemers hebben ieder hun uitgewerkte plan aan de gemeente ter beoordeling voorgelegd. Samengevat kunnen deze als volgt worden weergegeven.

Plan COO (ingediend in januari 2014, aangepast in februari en oktober 2014)

- het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van een overdekt zwembad met een (beperkt) buitenbad op de locatie 'Sporthal De Noort Syde', waar nu de sociaal culturele accommodatie 'Tjonkie' is gevestigd, gelegen aan Touwslag 3 te Oudewater (verder te noemen: 'locatie Sporthal');
- het ontwikkelen en realiseren van een woningbouwprogramma op locatie Statenland, de locatie van het huidige openluchtzwembad;
- een zwembadconfiguratie bestaande uit een binnenbad met een afmeting van 25 bij 18 meter en een diepte van 2 meter, een tribune, kleed-, vereniging- en horeca-ruimten (gebaseerd op het KNZB model '2521 Gewoon zwemmen'), een buitenbassin en peuterbad met zonneweide;
- het realiseren van de zwembadconfiguratie naast de huidige sporthal De Noort Syde';
- een totale investering van € 4.1 miljoen, waarbij betreffende de financiering hiervan wordt uitgegaan dat de initiatiefnemers een nog nader te bepalen contractgarantie afgeven en de gemeente aan het COO een garantie verstrekt voor € 3 miljoen;
- de gemeente een jaarlijkse exploitatiebijdrage over een periode van 20 jaar ad € 150.800,- exclusief een jaarlijkse prijsindexering volgens CBS index aan COO ter beschikking stelt. Op basis van een evaluatie na 10 jaar kan aan aanpassing plaatsvinden van de bij de start gemaakte exploitatieafspraken c.q. de afgesloten exploitatieovereenkomst;
- de zwembadexploitatie wordt voor rekening en risico van het COO. Het COO kan de feitelijke exploitatie aan een derde uitbesteden (bijvoorbeeld aan de Stichting Beheer Zwembad Oudewater.

Plan Ceifer (ingediend september 2013 en aangepast in juli 2014)

- er is een plan gemaakt gebaseerd op twee varianten. Variant A gaat uit van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een nieuwe openlucht zwemvoorziening gecombineerd met de realisatie van een woningbouwprogramma en een, middels een derde, te ontwikkelen jachthaven op locatie Statenland. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt de bestaande skeerlerbaan naar elders verplaatst;
- variant B behelst de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een nieuwe openlucht zwemvoorziening gecombineerd met de realisatie van een woningbouwprogramma op de locatie Statenland;
- een zwembadconfiguratie die in beide varianten bestaat uit een tweetal (verschillend van afmeting zijnde) buitenbassins;
- de totale investering van de openlucht zwemconfiguratie wordt bekostigd uit de grondopbrengst van het te realiseren woningbouwprogramma, waarbij wat betreft de (voor)financiering geen inbreng van de gemeente worden gevraagd. Door de initiatiefnemer wordt aangegeven dat voor de bouwrealisatie van het zwembad een financiële inbreng van € 2.0 miljoen direct beschikbaar is;
- er door de gemeente jaarlijks een exploitatiebijdrage van minimaal € 75.000 (indien voldoende vrijwilligers ingezet kunnen worden) tot maximaal € 125.000,- exclusief jaarlijkse prijsindexering volgens CBS ter beschikking wordt gesteld;
- de grond waarop de zwembadconfiguratie en de woningen gevestigd gaan worden in eigendom aan de initiatiefnemer wordt overgedragen. De ontwikkeling, realisatie en het eigendom van alle (te realiseren) opstallen voor rekening en risico de initiatiefnemer komen;

- de voor de woningbouw noodzakelijke grond wordt van de gemeente gekocht, tegen een nog nader door partijen overeen te komen koopsom;
- het te realiseren zwembad wordt door de initiatiefnemer in eigendom overgedragen aan een hiervoor op te richten stichting die het bad of zelf exploiteert of door derden laat exploiteren;
- dat voor de realisatie van de zwemconfiguratie en de woningbouw het huidige bestemmingsplan dient te worden aangepast waarbij er van wordt uitgegaan dat de hieraan dat de hiermee verband houdende kosten voor rekening van de gemeente komen.

In de door beide initiatiefnemers aangegeven plannen zal zowel de exploitatie als het groot onderhoud van de respectievelijke zwembadconfiguraties en het te realiseren woningbouwprogramma voor rekening en risico van de initiatiefnemers zijn.

1.3 Opdracht

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 30 oktober jl. het college van Burgemeester en Wethouders gevraagd om met behulp van een externe, onafhankelijke deskundige te beoordelen of de financiële consequenties van beide plannen zowel voor de korte als lange termijn correct en verifieerbaar zijn opgesteld. Daarbij wenst de raad een onafhankelijk en niet voor uiteenlopende interpretatie(s) vatbaar oordeel voorgelegd te krijgen van de economische en juridische risico's die voor de gemeente verbonden zijn aan de respectievelijke plannen, waarbij het noodzakelijk wordt geacht dat er sprake is van zodanig transparant uitgewerkte plannen dat de raad in staat is beide, zowel financieel als economisch, te kunnen vergelijken en wegen. Tenslotte dient een gedetailleerde inzicht te worden gegeven van de ruimtelijke gevolgen van de plannen, meer in het bijzonder de invulling van de locatie Statenland. Overleg met beide initiatiefnemers wordt daarbij gewenst en noodzakelijk geacht.

Gelet op het feit dat SemadAdvies is gespecialiseerd op het terrein van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van zwem-, sport- en lifestyle accommodaties al dan niet in relatie met een gebouwde omgeving, is SemadAdvies gevraagd deze opdracht uit te voeren. Op basis van dit verzoek heeft SemadAdvies navolgend plan van aanpak uitgewerkt.

2. Plan van Aanpak

2.1 Beschrijving definitieve plannen initiatiefnemers

Het onderzoek wordt aangevangen met een uitvoerige beschrijving van de door beide peildatum 30 oktober 2014 ingediende plannen. Op basis van deze beschrijving worden de noodzakelijk geachte vragen geformuleerd die aan de betreffende initiatiefnemer worden toegezonden. De te stellen vragen richten zich in het bijzonder op de in paragraaf 2.3 weergegeven criteria. Na ontvangst van de antwoorden wordt een gesprek gearrangeerd tussen de initiatiefnemer en de onderzoekers van SemadAdvies.

Aan de hand van de uitkomsten van het gesprek wordt de conceptbeschrijving van het respectievelijk plan nog één maal ter becommentariëring aan de betreffende initiatiefnemer voorgelegd. De beschrijvingsfase wordt afgerond met een definitieve door SemadAdvies op te stellen beschrijving van de afzonderlijke planconcepten. De definitieve beschrijving wordt aan de initiatiefnemers ter informatie toegezonden.

2.2 Toetsing definitief planconcept

Elk (definitief) planconcept wordt getoetst en beoordeeld aan de hand van de navolgende onderzoeksaspecten:

- de financiële consequenties en/of risico's, zowel op korte als langere termijn, van de in het plan opgenomen onderdelen;
- de financiële consequenties van het plan voor de gemeente, zowel op korte als langere termijn;
- de economische, juridische en aanbestedingstechnisch aspecten van het plan;
- de economische en juridische risico's van het plan voor de gemeente;
- indien van toepassing, overige relevante aspecten van het plan;
- de vergelijkbaarheid van beide plannen.

2.3 Toetsingscriteria

De beoordeling van voornoemde onderzoeksaspecten vindt plaats aan de hand van onderstaande eisen en/of criteria.

1. Zijn de financiële consequenties en effecten van het plan op een juiste en verifieerbare wijze opgesteld. Hierbij wordt ook gekeken of aan de volgende eisen is voldaan:
 - wordt er geen hogere gemeentelijke bijdrage dan circa € 125.000 per jaar voor de exploitatie van de zwembadconfiguratie gevraagd;
 - wordt er buiten de exploitatiebijdrage geen verdere door de gemeente te fourneren incidentele, tussentijdse (lopende de af te sluiten contracttermijn) of structurele financiële (exploitatie en/of investering) bijdrage verlangd;
 - is de initiatiefnemer bereid en aantoonbaar in staat om tot meerdere zekerheid van de gemeente ten behoeve van de exploitatie een (financiële) garantie af te geven waardoor een financieel (exploitatie) risico voor de gemeente is uitgesloten;
 - is de aangegeven financieringsstructuur ten behoeve van de realisatie van zowel de zwembadconfiguratie als het woningbouwprogramma, dan wel een combinatie van beide, voldoende (financieel) transparant en inzichtelijk;

- wordt met de in het plan weergegeven financieringsopzet de gemeente voldoende zekerheid verschaft dat de van haar gevraagde c.q. door haar beschikbaar gestelde middelen (exploitatiebijdrage) en mogelijkheden (grondtransactie(s) op een voor een overheidsorgaan aanvaardbare en maatschappelijk verantwoorde wijze worden ingezet.
2. Vormen de gehanteerde economische parameters van de exploitatie van het zwembaddeel van het plan een risico. Hierbij wordt beoordeeld of aan de volgende voorwaarden en/of eisen wordt voldaan:
- een verantwoorde onderbouwing van het gehanteerde marktpotentieel;
 - een gedetailleerde en onderbouwde raming van de baten en lasten;
 - een overzicht van de gehanteerde zwembadtarieven (binnen/buiten);
 - de toegepaste exploitatiecondities en/of -voorwaarden;
 - de voorgestelde beheer- en organisatievorm;
 - de wijze waarop het groot onderhoud wordt geregeld;
 - een integrale meerjarenbegroting voor de eerste 5 jaren van exploiteren;
 - een uitvoerige en onderbouwde beschrijving van de wijze waarop het juridisch en economisch eigendom wordt geregeld.
3. Vormen de gehanteerde parameters van de realisatie en investering van de zwembad configuratie en het woningbouwprogramma een risico. Hierbij wordt beoordeeld of aan de volgende voorwaarden en/of eisen wordt voldaan:
- een verifieerbare (markt)onderbouwing van het grondgebonden (op locatie Statenland) woningbouwprogramma op de door initiatiefnemers gewenste en aangegeven locatie;
 - een gedetailleerde en op gangbare normen gebaseerde berekening van de grondexploitatie ten behoeve van de te realiseren woningen;
 - een gedetailleerd en integraal overzicht van stichtingskosten van de te realiseren zwembadconfiguratie (binnen/buiten);
 - een in het plan opgenomen verklaring waarin is opgenomen dat de gemeente geen enkel risico loopt of zal lopen bij de ontwikkeling en realisatie van de geplande zwembadconfiguratie en het woningbouwprogramma;
 - een in het plan opgenomen verklaring waarin is opgenomen dat van de gemeente geen verdere te fourneren incidentele, tussentijdse (lopende de af te sluiten contracttermijn) of structurele financiële bijdrage in de (bouw en grondontwikkeling en -exploitatie) kosten wordt verlangd (zoals onder andere plankosten etc.);
 - een in het plan opgenomen op schetsniveau uitgewerkt planconcept (gebaseerd op een ruimtestaat) voor zowel de geplande zwembadconfiguratie als het woningbouwprogramma. Tevens dient daarbij de voor dit stadium van het ontwikkeltraject gangbare planologische kwaliteitsbeschrijving te zijn weergegeven;
 - zijn alle relevante ruimtelijke aspecten opgenomen en zijn de hierop betrekking hebbende gevolgen in voldoende mate binnen het plan opgenomen.
4. Is er bij de realisatie van de onderscheidende plannen sprake van ongeoorloofde staatsteun en/of dient er bij de realisatie van (onderdelen) van de plannen rekening te worden gehouden met geldende nationale of internationale aanbestedingsregels. Indien een of beide aspecten van toepassing zijn kan en zo ja op welke wijze het plan

aangepast worden en is de noodzakelijke aanpassing aanvaardbaar voor de gemeente en/of de initiatiefnemer.

5. Op welke onderdelen zijn de plannen vergelijkbaar en waar ontstaan er verschillen. Wat zijn de consequenties van de te onderscheiden verschillen en welke conclusies kunnen hieraan worden verbonden.

2.4 Afronding onderzoek

Nadat de beoordeling van de onderzoeksaspecten aan de hand van bovenstaande eisen en/of criteria is afgerond, worden de respectievelijke initiatiefnemers van de door SemadAdvies opgestelde (concept) bevindingen schriftelijk op de hoogte gesteld. Daarop kan door de initiatiefnemer nog één maal, eveneens schriftelijk, worden gereageerd. Daarna wordt men tevens nog één maal in de gelegenheid gesteld met de onderzoekers over de (concept) bevindingen in gesprek te gaan. De door de initiatiefnemers schriftelijke en/of mondelinge aangedragen reacties worden door SemadAdvies nader beoordeeld en gewogen waarna het onderzoek definitief wordt afgerond en aan de opdrachtgever, zijnde de gemeente, aangeboden.

Het aan de gemeente aan te bieden definitieve eindrapport wordt voorzien van conclusies en aanbevelingen. Er wordt rekening mee gehouden dat de onderzoekers van SemadAdvies een tweetal presentaties voor de gemeente dienen te verzorgen. Één presentatie voor (vertegenwoordigers van) het College van Burgemeester en Wethouders en één voor een raadscommissie of raadsdelegatie.

2.5 Voorwaarden en verplichtingen

Voor alle bij het onderzoek betrokken partijen, zoals de gemeente, COO, Ceifer en SBZO (verder: 'alle partijen' of 'partij') gelden de navolgende voorwaarden en verplichtingen:

1. in het kader van dit onderzoek worden uitsluitend de door partijen tot en met 30 oktober 2014 bij de gemeente ingediende plannen en/of aanvullingen op deze plannen betrokken en beoordeeld. Partijen zijn niet gerechtigd nieuwe (delen van) plannen of aanvullingen op de tot en met 30 oktober 2014 ingediende (deel)plannen in te dienen dan wel zullen deze niet bij het onderzoek nader worden betrokken.
2. De in het kader van dit onderzoek door partijen ingediende of in te dienen (plan) informatie en/of gegevens worden door SemadAdvies vertrouwelijk behandeld.
3. SemadAdvies draagt zorg voor de vertrouwelijkheid en geheimhouding van de van partijen (te) ontvangen informatie. Indien noodzakelijk of gewenst is SemadAdvies in voorkomende gevallen uitsluitend na vooraf verkregen schriftelijk toestemming van de betrokken partij gerechtigd met betreffende partij vooraf overeengekomen stukken of informatie aan derden ter beschikking te stellen. Zonder vooraf schriftelijk verkregen toestemming wordt geen informatie aan derden ter beschikking gesteld.
4. Alle bij het onderzoek betrokken partijen dienen zich aan de door SemadAdvies vooraf en tijdig aan te geven tijdstippen (bijvoorbeeld in te dienen/gevraagde reacties of gegevens en/of informatie etc.) te houden. Het niet tijdig indienen en

verstrekken van gevraagde informatie en/of gegevens leidt tot de kwalificatie 'niet ingediende of verstrekte informatie.'

5. Partijen is het nadrukkelijk niet toegestaan van en/of door SemadAdvies verstrekte informatie, tussentijdse rapportages of andere in het kader van dit onderzoek ter beschikking gestelde of te stellen (mail/post etc.) informatie publiek en/of openbaar te maken dan wel deze aan, niet tot de respectievelijke betrokken partijen behorende, derden ter beschikking te stellen.
6. Betrokken partijen en instanties kunnen vanzelfsprekend externe deskundigen, personen of derden consulteren en deze (delen van) de verstrekte informatie of gegevens ter beschikking stellen. Voorwaarde hierbij is wel dat de betrokken partij de te consulteren of te betrekken derden vooraf op de hoogte stelt van het onder 5. genoemde. Deze derden zijn op eenzelfde wijze als de betrokken partij gehouden aan het gestelde onder 5.
7. Indien een partij zich niet houdt aan de onder 1., 5. en 6. genoemde bepalingen kan of zal de betrokken partij van verdere deelname aan het onderzoek c.q. de beoordeling van het onderzoek worden uitgesloten. Indien een door een partij geconsulteerde externe(n) partij(en) zich niet aan het onder 6. bedoelde houdt, wordt de partij die deze externe(n) heeft geconsulteerd eveneens uitgesloten.
8. Door deel te nemen aan het onderhavige onderzoek verbinden partijen zich automatisch aan het onder punt 1. tot en met 7. genoemde.

3. Planning, begeleiding en kosten

3.1 Planning en overleg

Voor het uitvoeren van de in het plan van aanpak beschreven werkzaamheden zal van een strakke planning worden uitgegaan voor zowel de te verrichten werkzaamheden als de te voeren besprekingen voor de noodzakelijke terugkoppelingen. In **bijlage 1** is een fasering van de doorlooptijd van het onderzoek opgenomen.

3.2 Projectbegeleiding

De werkzaamheden worden door SemadAdvies uitgevoerd door mevrouw B. Wijnbergen Bc. en de heer drs. L. duPlessis (bedrijfsadviseurs) en de verantwoordelijk onderzoeker de heer J. Teunissen, directeur van SemadAdvies. De heer J. Teunissen zal namens SemadAdvies alle besprekingen en/of presentaties verzorgen.

3.3 Kosten

SemadAdvies is bereid de het plan van aanpak beschreven werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de gemeente Oudewater tegen een totaalprijs van € 15.300 exclusief BTW; ZEGGE: VIJFTIENDUIZENDDRIEHONDERD EURO EXCLUSIEF BELASTING TOEGEVOEGDE WAARDE. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Onderdeel	bedrag (excl. BTW)
Vorbereiding en beschrijving plannen	€ 5.900
Beoordeling plannen	€ 7.750
Afronding en presentaties gemeente	€ 1.650
TOTAAL	€ 15.300

In dit bedrag zijn begrepen de reis-, verblijf- en secretariaatskosten en het eindrapport (hard copy in 3-voud). Tussenrapportages, concepten of notities worden digitaal aangeleverd (PDF). In genoemde bedragen zijn twee bijeenkomsten met initiatiefnemers en twee (presentatie) bijeenkomsten voor en met de gemeente opgenomen.

Op deze offerte zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals weergegeven in **bijlage 2**. De offerte is 30 dagen geldig na dagtekening. Tarieven zijn gebaseerd op prijspeil 2014 en blijven gelijk tot aan einde opdracht.

3.4 Betalingen en voorwaarden

De facturen zullen worden ingediend door SemadAdvies en vinden als volgt plaats:

40% bij aanvang opdracht;

40% bij afronding definitieve beschrijving plannen (§ 2.1 van het plan van aanpak);

20% bij aflevering eindrapport.

3.5 **Aanvullende werkzaamheden en/of uitbreiding van opdracht**

Indien het noodzakelijk wordt geacht of blijkt dat door onvoorziene omstandigheden of door andere oorzaken dat SemadAdvies meer werkzaamheden dient te verrichten c.q. er meer uren nodig blijken te zijn dan in deze offerte beschreven, biedt SemadAdvies aan de aanvullende werkzaamheden op basis van bestede tijd en gemaakte kosten in rekening te brengen. SemadAdvies zal vooraf aan de opdrachtgever melden indien het aantal uren op basis waarvan de opdrachtsom is gebaseerd, zoals in § 3.3 weergegeven, overschreden gaat worden en er extra uren in rekening gebracht gaan worden.

De verrekening vindt plaats tegen de navolgende uurtarieven (de vermelde tarieven zijn exclusief BTW, inclusief verblijf- en secretariaatskosten):

Projectleider	€ 155,00
Administratieve werkzaamheden	€ 125,00
Reiskosten per km.	€ 0,55

BIJLAGEN

Bijlage 1

Fasering onderzoek in tijd

Fasering project in tijd

Onderdeel	Tijdspad
▶ Opstart project:	
• opvragen verdere informatie	week 1*
• opstellen vragen voor gemeente	
§ 2.1 Beschrijving plannen initiatiefnemers	week 1 – 3
• formuleren aan initiatiefnemers te stellen vragen	
• verwerking reactie initiatiefnemers in concept	
• bespreken concept definitieve beschrijving	
• opstellen definitieve beschrijving plannen	
§ 2.2 Beoordelen definitieve plannen	week 3 – 6
§ 2.3	
• analyse op basis toetsingscriteria	
• opstellen concept beoordeling	
• verwerking reacties initiatiefnemers op concept	
• bespreken concept beoordeling	
• weging en verwerken en reacties initiatiefnemers	
▶ Afronden eindrapport met conclusies & aanbevelingen	week 6
Toezenden rapportage en bespreking met gemeente	week 6
▶ Afronding	week 8

- * Het tijdspad is uitgedrukt in het benodigd aantal weken en kan afwijken indien het overleg met de initiatiefnemers c.q. de gemeente anders dan in bovenstaand tijdspad gepland worden. Vanaf het moment van opdrachtverstrekking en de benodigde gegevens zijn door SemadAdvies ontvangen, begint de planning te lopen (start = week 1).

Bijlage 2

Algemene voorwaarden

SemadAdvies

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Alle werkzaamheden respectievelijk offertes en opdrachten worden uitsluitend aanvaard, aangeboden en uitgevoerd met inachtneming van de onderstaande Algemene Voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk in een mede door SemadAdvies ondertekende overeenkomst is afgeweken.
2. Een offerte van SemadAdvies heeft een geldigheidsduur van 30 dagen na dagtekening van het begeleidend schrijven, waarmee de offerte naar de opdrachtgever is toegezonden. SemadAdvies is te allen tijde gerechtigd uitgebrachte offertes te wijzigen, op te schorten of in te trekken. Dit dient SemadAdvies schriftelijk mee te delen aan de opdrachtgever. De wijziging, opschorting of intrekking van de offerte gaat in op de datum van de dagtekening van het schriftelijk bericht aan de opdrachtgever.
3. Indien door SemadAdvies meer werkzaamheden c.q. overleg dienen te worden verricht, dan zijn de kosten hiervan voor rekening van de opdrachtgever. Een en ander vindt echter slechts plaats na overleg en met uitdrukkelijke toestemming van de opdrachtgever. De opdrachtgever is gerechtigd een begroting of offerte op te vragen voor het te verrichten meerwerk. De kosten voor meerwerk zijn niet voor rekening van de opdrachtgever indien dit meerwerk wordt veroorzaakt door omstandigheden, die SemadAdvies kende of had behoren te weten bij het uitbrengen van de offerte.
4. SemadAdvies is gerechtigd aan haar verleende opdrachten tussentijds te beëindigen indien ten gevolge van aan haar invloed onttrokken feiten of omstandigheden de voltooiing van de opdracht onmogelijk is of in redelijkheid niet van haar kan worden gevergd. Tot zodanige feiten en omstandigheden worden mede gerekend het algeheel of –naar verwachting– langdurig wegvallen van voor de uitvoering van de opdracht belangrijke personeelsleden van SemadAdvies dan wel het naar verwachting in gebreke blijven of wegvallen van een door SemadAdvies in te schakelen of ingeschakelde derde partij.
5. Alle opdrachten worden door SemadAdvies uitgevoerd met inachtneming van geheimhouding en vertrouwelijkheid.
6. Op alle uitgebrachte stukken van SemadAdvies (offertes, notities, rapporten etc) rust het auteursrecht, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen. De opdrachtgever is verplicht de rechten en aanspraken van SemadAdvies dienaangaande te respecteren.
7. De betalingstermijnen worden in de offerte vastgelegd. Facturering geschiedt volgens deze betalingstermijnen.
8. De opdracht gaat definitief van start (start = week 1 volgens offerte) na een schriftelijke opdrachtverstrekking door opdrachtgever en **na ontvangst door SemadAdvies van de eerste in de offerte aangegeven betalingstermijn.** Na ondertekening door SemadAdvies van de opdracht, zoals hiervoor bedoeld, wordt de factuur voor de eerste termijn bijgesloten. Betaling van facturen en declaraties dient te geschieden binnen maximaal 14 dagen na factuurdatum, zonder aftrek van enige korting en zonder recht op schuldvergelijking. Bij overschrijding van de betalingstermijn is SemadAdvies gerechtigd rente in rekening te brengen overeenkomstig het bij de wet vastgestelde tarief, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend. Deze rente is door de opdrachtgever enkel en alleen door het overschrijden van de betalingstermijn verschuldigd, zulks zonder noodzaak tot aanmaning of ingebrekestelling.
9. Indien SemadAdvies genoodzaakt is ter inning van het haar verschuldigde, rechtskundige bijstand in te roepen, zullen alle daarvoor gemaakte kosten, zowel buitengerechterlijke als gerechtelijke, door de opdrachtgever aan SemadAdvies worden vergoed.
10. SemadAdvies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van een onjuiste uitvoering van de opdracht, tenzij sprake is van grove schuld of nalatigheid van SemadAdvies. SemadAdvies zal nimmer kunnen worden gehouden tot vergoeding van de zogenaamde gevolgschade. Haar schadevergoedingsplicht beperkt zich tot het gecontracteerde c.q. in rekening gebrachte honorarium.
11. Klachten over de uitvoering van de opdracht dienen, op straffe van verval daarvan, binnen 14 werkdagen na het ontstaan van de reden van de klacht schriftelijk aan SemadAdvies kenbaar te zijn gemaakt.
12. Klachten over door SemadAdvies gezonden facturen, declaraties of rapportages dienen binnen 14 werkdagen na de ontvangst van het stuk dat aanleiding geeft tot de klacht, schriftelijk aan SemadAdvies kenbaar te zijn gemaakt. Dergelijke klachten schorten de verplichting tot betalen geenszins op.
13. Partijen zullen zich ervoor inspannen, dat alle geschillen, die uit deze overeenkomst voortvloeien, in goed onderling overleg kunnen worden opgelost. Deze overeenkomst (inclusief de bijlagen) wordt beheerst door het Nederlands Recht. Alle geschillen die tussen partijen ontstaan, welke niet in goed onderling overleg kunnen worden opgelost, betreffende de uitleg van de bepalingen van deze overeenkomst in welke vorm dan ook, zowel van juridische als van feitelijke aard, zullen partijen in eerste instantie trachten op te lossen met behulp van mediation conform het NMI Mediation Reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation. Indien het onmogelijk is gebleken het geschil op te lossen met behulp van mediation, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement te Zutphen.