



Programma van Eisen

Beheer en exploitatie accommodaties

Gemeente Hellevoetsluis

versie: definitief

13 maart 2018

Inhoudsopgave

pagina:

1	Inleiding	1
2	Eigendomssituatie	2
2.1	Inventaris	2
2.2	Huurprijs	2
2.3	Energie- en waterverbruik	2
2.3.1	Algemeen	2
2.3.2	Nieuw sportcentrum	2
3	Beheer, onderhoud en instandhouding	4
3.1	Beheer en exploitatie	4
3.1.1	Algemeen	4
3.1.2	Nieuw sportcentrum	4
3.2	Onderhoud en instandhouding	4
3.2.1	Algemeen	4
3.2.2	Nieuw sportcentrum	5
3.3	Duurzaamheid	5
3.3.1	Algemeen	5
3.3.2	Nieuw sportcentrum	5
4	Gebruik en commerciële activiteiten	6
4.1	Openstelling en activiteiten	6
4.1.1	Algemeen	6
4.1.2	Zwembad	6
4.2	Roosterwijzigingen	7
4.3	Horeca	7
4.4	Commerciële activiteiten	7
4.5	Reclame-inkomsten	7
5	Tarieven en vergoedingen	8
6	Personeel	9
7	Bijdrage, vermogen en garanties	10
7.1	Exploitatiebijdrage	10
7.2	Eigen vermogen	10
7.3	Continuïteitsgarantie	10
8	Belastingen en verzekeringen	11
8.1	Procedures schade en diefstal	11
8.2	Risicoverdeling	11
8.3	Omzetbelasting	12
9	Kwaliteitsborging	13
9.1	Overleg gemeente en exploitant	13
9.2	Gebruikersoverleg	13
9.3	Klachtenregistratie- en afhandeling	13
9.4	Voorschriften en regelgeving	13

1 Inleiding

Ter vervanging van sportcentrum De Eendraght wordt een nieuw sportcentrum ontwikkeld, bestaande uit een zwembad, een sporthal en een sportschool. Zie **bijlage 5g en 5h** voor respectievelijk het Programma van Eisen en het Voorlopig Ontwerp voor het nieuwe sportcentrum.

De gemeente Hellevoetsluis is voornemens het beheer en de exploitatie van het nieuwe sportcentrum tezamen met de volgende bestaande accommodaties risicodragend aan te besteden.

- Cultuurhuis Nieuwe Veste.
- Sportcentra De Morgenstont en De Fazant.
- Gymzalen De Branding, Bolwerk, De Wateringhe, De Woelhoek, De Bonsenhoek en Plataanlaan.
- Het sportpark van honk- en softbalvereniging Hellevoet Athletics (onderdeel van sportcomplex De Fazant).

Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht de genoemde accommodaties (verder: de accommodaties) volledig risicodragend te beheren en te exploiteren voor een periode van 10 jaar. Gelijk aan het moment van de beoogde ingebruikname van het nieuwe sportcentrum, is de verwachte ingangsdatum van de contractperiode gesteld op juni 2020. Dit is de beoogde datum van ingebruikname van het nieuwe sportcentrum. Aan deze datum kunnen door de nieuwe exploitant van de accommodaties geen rechten worden ontleend. Tot de ingangsdatum van de nieuwe contractperiode is Sportfondsen Hellevoetsluis verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van genoemde accommodaties.

Voor de sportschool, onderdeel uitmakend van het nieuwe sportcentrum, geldt dat deze voor een periode van 10 jaar wordt verhuurd aan Health Factory. Zie **bijlage 5f** voor de intentieovereenkomst die tussen de gemeente en de sportschool is gesloten. De huurinkomsten zijn voor rekening van de exploitant van het nieuwe sportcentrum.

Voor het Cultuurhuis Nieuwe Veste en voor het sportpark van honk- en softbalvereniging Hellevoet Athletics geldt dat de exploitant alleen verantwoordelijk is voor het risicodragend planmatig en preventief onderhoud van deze accommodaties. Het Cultuurhuis wordt door de gemeente verhuurd aan de exploitant en door de exploitant doorverhuurd aan de vaste gebruikers van het Cultuurhuis. De vaste gebruikers, stichting Theater Twee Hondjes, stichting Muziekschool Voorne, stichting Bibliotheek Zuid-Hollandse Delta en stichting Media-platform Voorne-Putten, zijn verantwoordelijk voor het (overige) beheer en de exploitatie van het Cultuurhuis. Het sportpark wordt door de gemeente verhuurd aan de exploitant en door de exploitant doorverhuurd aan de vaste gebruik, honk- en softbalvereniging Hellevoet Athletics.

In de **bijlagen 2 (plattegronden en situatietekeningen), 3 (gebruiksvergunningen), 4 (onderhoud) en 5 (beheer en exploitatie)** is achtergrondinformatie opgenomen omtrent de accommodaties.

Om een gerichte inschrijving uit te kunnen brengen, dienen inschrijvers aan te sluiten bij de eisen die de gemeente Hellevoetsluis stelt aan het beheer en de exploitatie van de accommodaties. In dit Programma van Eisen (PvE) zijn deze eisen opgenomen aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Eigendomssituatie.
- Beheer, onderhoud en instandhouding.
- Gebruik en commerciële activiteiten.
- Tarieven en vergoedingen.
- Personeel.
- Bijdrage, vermogen en garanties.
- Belastingen en verzekeringen.
- Kwaliteitsborging.

2 Eigendomssituatie

De beschikbaarstelling van de accommodaties door de gemeente aan de exploitant vindt plaats op basis van huur en verhuur. De gemeente Hellevoetsluis treedt op als eigenaar en verhuurder van de accommodaties en omliggende terreinen. Voor het beheer en de exploitatie van de accommodaties wordt een huur- en een exploitatieovereenkomst opgesteld. Concept overeenkomsten zijn opgenomen in **bijlagen 1b en 1c**.

2.1 Inventaris

De in de accommodaties aanwezige inventaris maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst. Inventarislijsten zijn opgenomen als **bijlage 6**. De exploitant is verantwoordelijk voor de eventuele vervanging van de aanwezige inventaris. De gemeente blijft eigenaar van de te vervangen inventaris. De vaste of losse inventaris die niet aanwezig is maar door de exploitant noodzakelijk wordt geacht, dient door de exploitant zelf te worden aangeschaft. Ook dit deel van de inventaris komt in eigendom van de gemeente, tenzij hierover tussen de gemeente en de exploitant andere afspraken zijn gemaakt.

2.2 Huurprijs

Door de gemeente Hellevoetsluis wordt aan de exploitant een totale huurprijs van **€ 1.437.104** (exclusief BTW, prijspeil 2018) in rekening gebracht ten behoeve van de accommodaties, opgebouwd uit de volgende huursommen per accommodatie:

- **€ 582.500** voor het nieuwe sportcentrum.
- **€ 92.000** voor Cultuurhuis Nieuwe Veste.
- **€ 367.334** voor sportcentrum De Morgenstont.
- **€ 153.508** voor sportcentrum De Fazant.
- **€ 218.762** voor gymzalen De Branding, Bolwerk, De Wateringhe, De Woelhoek, De Bonsenhoek en Plataanlaan.
- **€ 23.000** voor het sportpark van honk- en softbalvereniging Hellevoet Athletics.

De huur en de exploitatie van de accommodaties zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Uitdrukkelijk uitgangspunt is een btw-belaste verhuur.

De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 112000 Accommodaties als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indien deze index mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

2.3 Energie- en waterverbruik

2.3.1 Algemeen

De kosten voor het verbruik van energie, water en chemicaliën komen voor rekening van de exploitant. Het energieverbruik van de gymzalen De Branding, Bolwerk en De Woelhoek komt in eerste instantie voor rekening van de desbetreffende scholen die de kosten vervolgens doorberekenen aan de exploitant. Het energieverbruik van De Plataanlaan kan door de exploitant voor een deel worden doorbelast aan de vechtsportschool die op deze locatie gevestigd is. De verbruiksgegevens zijn opgenomen in **bijlage 5d**.

Het staat de exploitant vrij bij de inkoop zelf de keuze te maken voor leveranciers. Voorwaarde hierbij is het gebruik van groene stroom.

2.3.2 Nieuw sportcentrum

Voor de kosten van het energieverbruik van het nieuwe sportcentrum is, inclusief het verbruik van water en chemicaliën, een stelpost van **€ 170.000** opgenomen.

De exploitant wordt in de gelegenheid gesteld in overleg met de gemeente en de ontwikkelende aannemer binnen de gestelde kaders duurzaamheidsmaatregelen door te voeren die leiden tot energiebesparing in met name het zwembad.

Ten aanzien van het energieverbruik geldt dat in eerste instantie door de ontwikkelende aannemer een berekening wordt gemaakt. De ontwikkelende aannemer en de exploitant hebben een resultaatverplichting om tot een optimale (lees: verbruiks- en kostenefficiënte) situatie te komen. Maximaal twee jaar na de ingebruikname van het nieuwe sportcentrum worden de reële kosten bepaald en vindt verrekening plaats met de benodigde exploitatiebijdrage en wordt het energieverbruik voor de restant van de contractperiode risicodragend onderdeel van de exploitatie.

3 Beheer, onderhoud en instandhouding

3.1 Beheer en exploitatie

3.1.1 Algemeen

De exploitant is verantwoordelijk voor het volledige beheer en de volledige exploitatie van de accommodaties met de volgende uitzonderingen:

- The Health Factory is verantwoordelijk voor de exploitatie van de sportschool die deel uitmaakt van het nieuwe sportcentrum.
- Ten aanzien van het Cultuurhuis Nieuwe Veste en het sportpark van honk- softbalvereniging Hellevoet Athletics is de exploitant alleen verantwoordelijk voor de verhuur aan de respectievelijke hoofdgebruikers en voor het planmatig en preventief onderhoud.
- Handbalvereniging Helius is verantwoordelijk voor de exploitatie van de kantine van sporthal De Fazant en levert daarvoor beheer- en onderhoudstaken in de sporthal. Het staat de exploitant vrij om in overleg met Helius tot nieuwe afspraken te komen.

De exploitant verzorgt de ingebruikgeving van de accommodaties aan de vaste- en incidentele gebruikers en sluit met de georganiseerde gebruikers gebruiksovereenkomsten af. De exploitant is verantwoordelijk voor een optimale afstemming tussen een klantgerichte dienstverlening en een gezonde exploitatie.

3.1.2 Nieuw sportcentrum

Binnen de gestelde kaders en afhankelijk van het uiteindelijke tijdspad van de aanbesteding wordt de exploitant in de gelegenheid gesteld in overleg met de gemeente en de ontwikkelende aannemer het recreatief concept, het horecaconcept en de duurzaamheid van het nieuwe sportcentrum te optimaliseren.

3.2 Onderhoud en instandhouding

3.2.1 Algemeen

De gemeente Hellevoetsluis wenst het volledige technisch onderhoud (planmatig onderhoud, preventief onderhoud en klachtenonderhoud) van de accommodaties en omliggende terreinen risicodragend uit te laten voeren door de exploitant. Hierbij gelden de volgende definities:

- Technisch onderhoud: het totaal van planmatig, preventief en klachtenonderhoud.
- Planmatig onderhoud: onderhoud gericht op het voorkomen van defecten, op een gestructureerde wijze in de tijd. Dit zijn de zogenoemde vervangingsinvesteringen.
- Preventief onderhoud: onderhoud gericht op het voorkomen van defecten al dan niet op contractbasis.
- Klachtenonderhoud: werkzaamheden gericht op het herstellen van gebreken na bijvoorbeeld de melding van een klacht. Dit betreft zowel correctief onderhoud gericht op het herstellen van gebreken als het curatief onderhoud gericht op het herstellen van ontstane gebreken, waarna het gebrek niet meer op kan treden.

De exploitant wordt hierbij verplicht er zorg voor te dragen dat alle bouw- en installatiedelen van het nieuwe sportcentrum gedurende de volledige exploitatieperiode minimaal voldoen aan conditiescore 2 (goed, nieuwbouwkwaliteit met de eerste tekenen van feitelijke veroudering). Voor alle bouw- en installatiedelen van de overige accommodaties geldt dat minimaal voldaan moet worden aan conditiescore 3 (redelijk, het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen). Dit alles volgens NEN 2767.

Aanvullend dient de exploitant aan de hand van een aspecten/prioriteiten matrix aan te geven hoe gedurende de volledige exploitatieperiode wordt omgegaan met geconstateerde gebreken op het gebied van:

- Wet- en regelgeving.
- Veiligheid en gezondheid.
- Technische vervolgschade.
- Toename klachtenonderhoud.
- Beleving en esthetica.

In de aspecten/prioriteiten matrix is door de exploitant aangegeven welke prioriteiten verbonden worden aan de effecten van geconstateerde gebreken. In **bijlage 1k** zijn de bij de inschrijving in te dienen aspecten/prioriteiten matrixen opgenomen, voorzien van een nadere toelichting.

De gemeente en de exploitant wijzen gezamenlijk een ter zake kundig bureau aan om minimaal iedere 2 jaar de conditiescore van de accommodaties door middel van een inspectie vast te stellen en hier een rapportage over uit te brengen. De uitkomsten van deze inspectie zijn bindend. De kosten van de inspectie zijn voor rekening van de gemeente. De eerste vaststelling vindt plaats uiterlijk 2 jaar na aanvang van de contractperiode. Indien de accommodaties niet aan de hiervoor genoemde conditiescore voldoen, dient de exploitant er zorg voor te dragen dat binnen 3 maanden na constatering van de gebreken de betreffende accommodatie(s) weer voldoen aan de minimale conditiescore. Tevens dient door de exploitant schriftelijk verslag te worden uitgebracht over de uitvoering van de maatregelen. De exploitant heeft een revisieverplichting. Bij aanpassingen aan de accommodaties dient de exploitant een dossier bij te houden van de wijzigingen.

Een half jaar voor einddatum van de contractperiode zal een laatste inspectie plaats vinden. Indien uit deze inspectie blijkt dat onderdelen van de accommodaties niet voldoen aan de minimale conditiescores is de exploitant verplicht om de betreffende onderdelen voor het einde van de exploitatieperiode terug te brengen naar de vastgestelde conditiescores. Tijdens de laatste inspectieronde wordt ook vastgesteld op welke wijze de accommodaties aan het einde van de contractperiode dienen te worden opgeleverd aan de gemeente.

Bijlage 4 bevat nadere informatie over het onderhoud van de accommodaties. Aan deze achtergrondinformatie kunnen door de exploitant geen rechten worden verbonden.

3.2.2 Nieuw sportcentrum

In de exploitatiebegroting is voor het volledige technisch onderhoud van het nieuwe sportcentrum een stelpost van gemiddeld **€ 125.000** per jaar opgenomen. Het doel van de gemeente is te komen tot een onderhoudsarm sportcentrum.

De gemeente kiest er bewust voor de ontwikkelende aannemer en exploitant, op basis van het door de ontwikkelende aannemer opgesteld ontwerp, samen te laten zoeken naar de mogelijkheden van een onderhoudsarm sportcentrum. De gemeente verwacht een gemeenschappelijke inspanning van de ontwikkelende aannemer en de exploitant bij het optimaal beheersen van zowel het totale technisch onderhoud (planmatig, preventief onderhoud, klachtenonderhoud) als van het schoonmaakonderhoud.

Voor de ingebruikname van het nieuwe sportcentrum wordt door de exploitant in samenwerking met de ontwikkelende aannemer een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Het staat de gemeente vrij dit MJOP door een derde partij te laten toetsten. Op basis van dit MJOP worden de reële kosten bepaald en vindt verrekening plaats met de benodigde exploitatiebijdrage en worden de kosten van onderhoud en instandhouding van het nieuwe sportcentrum onderdeel van de risicodragende exploitatie van de accommodaties.

3.3 Duurzaamheid

3.3.1 Algemeen

De gemeente hecht grote waarde aan duurzaamheid. Duurzaamheid wordt niet alleen gezien als energiezuinigheid, maar ook als het beperken van waterverbruik en onderhoud, bijvoorbeeld door het gebruik van duurzame materialen.

Ten aanzien van duurzaamheid wordt de exploitant geacht uitvoering te geven aan het activiteitenbesluit en is daarmee verplicht energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder.

3.3.2 Nieuw sportcentrum

Als uitgangspunt voor het nieuwe sportcentrum geldt minimaal een GPR score van 8,5. In het Programma van Eisen voor het ontwerp en de bouw van het nieuwe sportcentrum (**bijlage 5g**) is vastgelegd dat een All-Electric gebouw moeten worden gerealiseerd dat in de toekomst de stap naar energieneutraal kan maken.

4 Gebruik en commerciële activiteiten

De accommodaties zijn primair basisvoorzieningen voor de inwoners van de gemeenten Hellevoetsluis en Voorne Putten en dienen voor langere termijn voor de gemeenschap in stand gehouden te worden. De exploitant is verplicht om de accommodaties te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorzieningen. Dit houdt in dat de accommodaties 52 weken per jaar opengesteld zijn voor het onderwijs, verenigingen/groepen en individuele gebruikers. Dit uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden en in verband met schoolvakanties voor zover het de sporthallen en gymzalen betreft.

De accommodaties zijn voldoende verwarmd en verlicht en er wordt te allen tijde vakbekwaam en bevoegd personeel ingezet.

4.1 Openstelling en activiteiten

4.1.1 Algemeen

Voor het bewegingsonderwijs (schoolzwemmen en gymlessen) geldt dat scholen de gelegenheid krijgen van de accommodaties gebruik te maken conform het laatst geldende gebruiksroosters (**bijlage 5a**).

De gemeentelijke verordening voorziening huisvesting onderwijs van de gemeente Hellevoetsluis is leidend voor wat betreft het aantal lessen. In 2016 is het schoolzwemmen nieuwe stijl ingevoerd (het zogenoemde survival zwemmen) met een vangnet dat voorkomt dat leerlingen zonder zwemdiploma A de basisschool verlaten. In het schooljaar 2017-2018 komen de groepen 7 en 8 in aanmerking voor een zogenoemde Turbocursus waarmee versneld het A-diploma kan worden bemachtigd. Op basis van registratiesysteem wordt vanaf groep 3 gemonitord welke kinderen niet over een A-diploma beschikken. Door het vangnet de komende jaren te verplaatsten naar de lagere groepen moet in de nabije toekomst bereikt worden dat alle kinderen op 9-jarige leeftijd het A-diploma hebben.

Ook voor verenigingen en andere georganiseerde gebruikersgroepen geldt dat zij van de accommodaties gebruik kunnen maken conform de laatst geldende gebruiksroosters.

4.1.2 Zwembad

Voor specifieke doelgroepactiviteiten geldt dat in het rooster van het zwembad sprake moet zijn van een passend aanbod dat er in voorziet dat de huidige deelnemers aan dergelijke activiteiten hun activiteiten kunnen continueren met een minimum van 30 uur doelgroepactiviteiten per week (conform huidige situatie). De exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van deze activiteiten.

De exploitant is vrij in het vaststellen van de programmering van de particuliere zwemlessen. Voor klanten die op het moment van ingebruikname van het nieuwe sportcentrum particuliere zwemles genieten in sportcentrum De Eendraght geldt dat zij in het nieuwe sportcentrum de mogelijkheid krijgen zoveel mogelijk op dezelfde tijden de lessen te continueren. Het staat de exploitant vrij gedurende de schoolvakanties geen particuliere zwemlessen aan te bieden.

Op werkdagen dient verspreid over de week minimaal 20 uur gelegenheid geboden te worden tot recreatief (banen) zwemmen (conform huidige situatie). Op woensdagmiddag geldt een minimale openstelling van 3 uur voor recreatief zwemmen voor de jeugd. Op zondag geldt een minimale openstelling 4½ uur voor recreatief zwemmen voor gezinnen en jeugd (conform huidige situatie).

Voor het overige krijgt de exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van het zwembad en de overige accommodaties te bepalen.

4.2 Roosterwijzigingen

Mogelijke aanpassingen van gebruikstijden voor scholen, verenigingen en andere georganiseerde gebruikersgroepen geschieden in samenspraak tussen exploitant en deze georganiseerde gebruikers. Daar waar de exploitant en georganiseerde gebruikers niet tot overeenstemming komen over de inroostering, zal de gemeente in allerlaatste instantie in overleg met exploitant en betrokken gebruikers een besluit nemen over de inroostering.

4.3 Horeca

De exploitant is verantwoordelijk voor de exploitatie van de horecagelegenheden van het nieuwe sportcentrum en van sportcentrum De Morgenstont en vrij in het inrichten ervan. Dit met als voorwaarde dat de horecagelegenheden ondersteunend zijn aan de exploitatie van de accommodaties met een uitstraling die past bij sportieve, recreatieve maatschappelijke voorzieningen.

De exploitatie van de kantine van sporthal De Fazant is om niet opgedragen aan handbalvereniging Helius. In ruil daarvoor draagt Helius bij aan beheer en onderhoud van de sporthal. Het staat de exploitant vrij hierover met Helius nadere afspraken te maken. Theater Twee Hondjes is in samenwerking met stichting Ipse de Bruggen verantwoordelijk voor de horeca-exploitatie van Cultuurhuis Nieuwe Veste.

4.4 Commerciële activiteiten

De exploitant heeft de vrijheid om commerciële activiteiten in de accommodaties te organiseren. De gemeente legt verder geen beperkingen op met betrekking tot de aard en omvang van deze activiteiten, mits deze niet strijdig zijn met de overige eisen, zoals in dit Programma van Eisen en in de exploitatieovereenkomst vastgelegd, het vigerende bestemmingsplan, de alsdan van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening, de handleiding Evenementenbeleid en overige wet- en regelgeving. De in de accommodaties georganiseerde activiteiten en evenementen dienen zo min mogelijk overlast te veroorzaken bij omwonenden.

Inbreuk in het reguliere openstellings- en activiteitenrooster ten behoeve van commerciële activiteiten 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.

4.5 Reclame-inkomsten

In de accommodaties is ruimte voor reclame-uitingen. Alle inkomsten uit reclame-uitingen zijn voor de exploitant.

5 Tarieven en vergoedingen

Bij de ingebruikname van de accommodaties gelden voor alle georganiseerde gebruikers (met name verenigingen en scholen) de tarieven en vergoedingen zoals op dat moment gehanteerd. Deze tarieven en vergoedingen mogen gedurende de contractperiode jaarlijks maximaal worden aangepast conform de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 112000 Accommodaties als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indien deze index mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

Voor alle individuele gebruikers (denk met name aan de recreatieve zwemmers en de deelnemers aan doelgroepactiviteiten en instructiezwemmen in het nieuwe sportcentrum) geldt alleen voor het eerste contractjaar dat de tarieven en vergoedingen gehandhaafd moeten blijven zoals bij de start van de huur- en exploitatieovereenkomst gehanteerd. Na het eerste contractjaar is de exploitant vrij om deze naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen.

Alle (huur-)opbrengsten en gebruiksvergoedingen die verband houden met de exploitatie van de accommodaties komen ten gunste van de exploitant.

De huidige tarieven zijn opgenomen in **bijlage 5b**.

6 Personeel

De huidige formatie van de accommodaties bedraagt 22 fte. In **bijlage 7** is een complete lijst met personeelsgegevens opgenomen. In de exploitatieperiode van 10 jaar zullen er vaste medewerkers de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. De exploitant heeft de mogelijkheid de financiële gevolgen die verband houden met het eventueel niet vervangen van deze medewerkers te verwerken in de exploitatie van de accommodaties.

Basis voor de overgang van medewerkers zijn de bepalingen zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek artikel 7:662 e.v., rechten van werknemers bij overgang van onderneming. Concreet betekent dit dat de exploitant alle medewerkers die ten tijde van de overname werkzaam zijn binnen de accommodaties dient over te nemen onder dezelfde arbeidsvoorwaarden die op dat moment gelden. Dit betekent dus dat de overname door de nieuwe exploitant plaats vindt zonder voorbehoud en zonder dat hiertoe sollicitatieprocedures doorlopen dienen te worden. De nieuwe exploitant is gehouden de medewerkers een gelijke, gelijkwaardige of gelijksoortige functie aan te bieden met behoud van het aantal aanstellingsuren op het moment van overname.

De exploitant is altijd verantwoordelijk voor voldoende, en in overeenstemming met de activiteit en de daarmee verband houdende verantwoordelijkheden, gekwalificeerd personeel in de accommodaties. Alle medewerkers dienen in het bezit te zijn van een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG).

7 Bijdrage, vermogen en garanties

7.1 Exploitatiebijdrage

De hoogte van de door de gemeente Hellevoetsluis te verstrekken jaarlijkse exploitatiebijdrage bedraagt maximaal **€ 1.600.000** (prijsspeil 2018). De exploitatiebijdrage wordt door de gemeente gegarandeerd voor de periode dat sprake is van een huur- en exploitatieovereenkomst tussen de exploitant en de gemeente en wordt jaarlijks aangepast op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 112000 Accommodaties als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indien deze index mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

7.2 Eigen vermogen

De exploitant dient een eigen vermogen in de exploitatie van de accommodaties in te brengen van **€ 200.000**. Het eigen vermogen wordt aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening, waarvan uitsluitend betalingen mogelijk zijn na schriftelijke toestemming van de gemeente Hellevoetsluis.

7.3 Continuïteitsgarantie

De exploitant verstrekt een continuïteitsgarantie van **8 kalendermaanden**, die erin voorziet dat door het moederconcern de bestaande contractuele en financiële verplichtingen voor de duur van deze periode worden nagekomen.

8 Belastingen en verzekeringen

De gemeente Hellevoetsluis en de exploitant van de accommodaties dragen de kosten voortkomend uit de eigenaars-, respectievelijk huurdersverplichtingen. De gemeente neemt voor haar rekening het eigenaarsdeel van de OZB en de waterschapslasten. Alle overige lasten en belastingen die wegens of in verband met het specifieke karakter van het gebruik en het gehuurde, van de verhuurder geheven zullen worden, komen ten laste van de huurder. Bij de berekeningen dient rekening te worden gehouden met de een WOZ-waarde van het gehuurde van in totaal **€ 20.595.300** (peildatum: 1 januari 2017), opgebouwd uit de volgende waardes per accommodatie:

- **€ 11.233.300** voor het nieuwe sportcentrum (geschatte waarde, waarvan € 1.233.300 voor sportschool).
- **€ 2.500.000** voor Cultuurhuis Nieuwe Veste.
- **€ 1.100.000** voor sportcentrum De Morgenstont.
- **€ 3.750.000** voor sportcentrum De Fazant.
- **€ 207.000** voor gymzaal De Branding.
- **€ 250.000** voor gymzaal Bolwerk (geschatte waarde).
- **€ 250.000** voor gymzaal De Wateringhe (geschatte waarde).
- **€ 251.000** voor gymzaal De Woelhoek.
- **€ 375.000** voor gymzaal De Bonsenhoek (geschatte waarde).
- **€ 333.000** voor gymzaal Plataanlaan.
- **€ 346.000** voor het sportpark van honk- en softbalvereniging Hellevoet Athletics.

Vanuit de hoedanigheid van eigenaar is de gemeente tenminste verplicht de accommodaties voldoende verzekerd te houden door middel van een uitgebreide gevarenverzekering, een glasverzekering, een brandverzekering opstal en inventaris en een machinebreukverzekering.

De exploitant is verplicht de overige noodzakelijke verzekeringen af te sluiten, die voor de exploitatie van de accommodaties van belang zijn. De exploitant dient binnen twee maanden na overdracht een kopie van deze verzekeringen ter beschikking te stellen aan de gemeente.

8.1 Procedures schade en diefstal

Van vandalisme of diefstal dient altijd aangifte worden gedaan bij de politie. De exploitant is verantwoordelijk voor het doen van deze aangifte en de verdere afhandeling van eventuele schades ten gevolge van vandalisme of diefstal. De gemeente ontvangt van de exploitant een exemplaar van het proces-verbaal en het schade-rapport. Wanneer de schade valt onder de gemeentelijke schadeverzekeringen zal de gemeente de kosten afhandelen.

8.2 Risicoverdeling

Risico's zijn voor rekening van de exploitant indien het aan de exploitant toebedeelde taken betreft. Hierbij valt te denken aan verminderd gebruik van de accommodaties en kostenstijgingen voor bijvoorbeeld energie. Risico's zijn voor rekening van de gemeente als vastgoedeigenaar indien sprake is van aan het onroerend goed gebonden risico's als gevolg van verandering binnen de huidige en toekomstige wet- en regelgeving en waarbij het uitblijven van maatregelen naar aanleiding van deze risico's leidt tot ongeldigheid van de gebruiksvergunning. Indien een dergelijke situatie zich aandient overlegt de gemeente met de exploitant met name om te bezien of uit doelmatigheidsoverwegingen koppelingen te maken zijn met geplande onderhoudsactiviteiten.

8.3 Omzetbelasting

De exploitant dient er zorg voor te dragen dat voor het gebruik van het gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en dat nieuwe activiteiten alleen dan ontwikkeld zullen worden indien blijvend voldaan kan worden aan de voorwaarde dat het gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste huur wordt gebruikt (het 90% criterium). In de af te sluiten huur- en exploitatieovereenkomst zijn hieromtrent bepalingen opgenomen.

9 Kwaliteitsborging

De gemeente Hellevoetsluis wenst de kwaliteit van de exploitatie van de accommodaties periodiek te monitoren en te toetsen. Hierbij dienen de in dit hoofdstuk opgenomen aspecten als uitgangspunt.

9.1 Overleg gemeente en exploitant

De informatie-uitwisseling tussen gemeente en exploitant bevat tenminste:

- Een door de exploitant vast te stellen jaarrekening, die is beoordeeld door een door de exploitant te benoemen accountant in de vorm van een controleverklaring.
- Een jaarverslag met alle voor de gemeente relevante informatie.
- Tweemaal per jaar periodiek overleg tussen de gemeente en exploitant over alle voor de gemeente relevante aspecten van de exploitatie, waaronder:
 - De ontwikkeling van het bezoek c.q. het gebruik van de accommodaties.
 - Het verloop van inkomsten en uitgaven in relatie tot de exploitatiebegroting.
 - De bereikte resultaten op het gebied van de kwaliteitscriteria (zie ook paragraaf 5.1.1. van de aanbestedingsleidraad).
 - De uitvoering van het onderhoud.

9.2 Gebruikersoverleg

De exploitant organiseert tweemaal per jaar een overleg met de georganiseerde gebruikers. Hierin worden in ieder geval de ontwikkelingen in de wensen en behoeften besproken en de (mogelijke) gevolgen die dit heeft voor de ingebruikgeving van de accommodaties. De uitkomsten van dit overleg worden in het halfjaarlijks periodiek overleg besproken met de gemeente.

Verder is de exploitant gehouden minimaal eens in de twee jaar onder de diverse gebruikersgroepen van de accommodaties een representatief klanttevredenheidsonderzoek te houden. Daar waar de klanttevredenheid op onderdelen onvoldoende scoort, wordt door de exploitant een plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen opgesteld. De uitkomsten van het onderzoek, het plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen en de consequenties van deze maatregelen worden besproken met de gemeente.

9.3 Klachtenregistratie- en afhandeling

De exploitant dient een systeem voor klachtenregistratie op te zetten. De gemeente wenst inzicht in de wijze waarop klachtenregistratie en afhandeling door de exploitant wordt vormgegeven en op welke wijze de gemeente wordt geïnformeerd door de exploitant. De klachtenregistratie vormt een vast agendapunt tijdens de besprekingen tussen gemeente en exploitant. De gemeente verwacht dat de exploitant de geconstateerde klachten binnen een termijn van 4 weken afhandelt.

9.4 Voorschriften en regelgeving

De exploitant verplicht zich te voldoen aan alle wettelijke voorschriften en regelgevingen, waaronder APV, Arboret en geldende CAO, Wet Hygiëne en Veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden, Drank- en Horecawet, Brandpreventieverordening, Wet Milieubeheer, Bouwbesluit en Warenwet, alsmede de wetgeving op het gebied van legionellapreventie en cameratoezicht. De exploitant draagt zorg voor een correcte naleving van het Protocol Vrolijk & Veilig en verplicht zich dat het nieuwe sportcentrum gedurende de contractperiode beschikt over het keurmerk Veilig & Schoon.

