



## **Programma van Eisen**

### **Beheer en exploitatie sportaccommodaties**

Gemeente Tiel

22 april 2021

# Inhoudsopgave

pagina:

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                           | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>Eigendomssituatie</b>                   | <b>2</b>  |
| 2.1      | Inventaris                                 | 2         |
| 2.2      | Huurprijs                                  | 2         |
| 2.3      | Energie- en waterverbruik                  | 2         |
| 2.3.1    | Algemeen                                   | 2         |
| 2.3.2    | Zwembad Waalslag                           | 3         |
| <b>3</b> | <b>Beheer, onderhoud en instandhouding</b> | <b>4</b>  |
| 3.1      | Beheer en exploitatie                      | 4         |
| 3.2      | Onderhoud en instandhouding                | 4         |
| 3.3      | Duurzaamheid                               | 5         |
| <b>4</b> | <b>Gebruik en commerciële activiteiten</b> | <b>6</b>  |
| 4.1      | Openstelling en activiteiten               | 6         |
| 4.1.1    | Algemeen                                   | 6         |
| 4.1.2    | Zwembad                                    | 6         |
| 4.1.3    | Binnensportaccommodaties                   | 6         |
| 4.2      | Roosterwijzigingen                         | 6         |
| 4.3      | Sleutelverhuur                             | 6         |
| 4.4      | Horeca                                     | 7         |
| 4.5      | Fitness                                    | 7         |
| 4.6      | Multifunctionele ruimte en vergaderruimte  | 7         |
| 4.7      | Commerciële activiteiten                   | 7         |
| 4.8      | Reclame-inkomsten                          | 7         |
| <b>5</b> | <b>Tarieven en vergoedingen</b>            | <b>8</b>  |
| <b>6</b> | <b>Personeel</b>                           | <b>9</b>  |
| <b>7</b> | <b>Vergoeding, vermogen en garanties</b>   | <b>10</b> |
| 7.1      | Vergoeding                                 | 10        |
| 7.2      | Eigen vermogen                             | 10        |
| 7.3      | Continuïteitsgarantie                      | 10        |
| <b>8</b> | <b>Belastingen en verzekeringen</b>        | <b>11</b> |
| 8.1      | Procedures schade en diefstal              | 11        |
| 8.2      | Risicoverdeling                            | 11        |
| 8.3      | Omzetbelasting                             | 11        |
| <b>9</b> | <b>Kwaliteitsborging</b>                   | <b>12</b> |
| 9.1      | Overleg gemeente en exploitant             | 12        |
| 9.2      | Gebruikersoverleg                          | 12        |
| 9.3      | Klachtenregistratie- en afhandeling        | 12        |
| 9.4      | Voorschriften en regelgeving               | 12        |

# 1 Inleiding

De gemeente Tiel (verder: de gemeente) is voornemens het beheer en de exploitatie van de volgende accommodaties (verder: de accommodaties) risicodragend aan te besteden:

- Zwembad Waalslag.
- Sporthallen De Betuwe en Westroijen.
- Gymzalen De Adamshof, De Dreef, Meeslaan en Rauwenhof.
- Gymzaal De Stater als onderdeel van het integraal kindcentrum De Stater.

Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht de accommodaties volledig risicodragend te beheren en te exploiteren voor een periode van 10 jaar. De verwachte ingangsdatum van de contractperiode is gesteld op 1 januari 2022. Aan deze datum kunnen door de nieuwe exploitant van de accommodaties geen rechten worden ontleend. Tot de ingangsdatum van de nieuwe contractperiode is Sportplaza Tiel verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de accommodaties.

In de **bijlagen 2a tot en met 2h (situatietekeningen), 3a tot en met 3h (onderhoud en inspectie) en 4a tot en met 4m (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 stelt aan het beheer en de exploitatie van de accommodaties. In dit document zijn deze eisen opgenomen aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Eigendomssituatie.
- Beheer, onderhoud en instandhouding.
- Gebruik en commerciële activiteiten.
- Tarieven en vergoedingen.
- Personeel.
- Vergoeding, 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 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. De inventarislijst is opgenomen als **bijlage 5a**. In de inventarislijst is aangegeven welk deel van de inventaris eigendom van is van de gemeente en welk deel van de huidige exploitant

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 wordt aan de exploitant op basis van de integrale kostprijs een totale huurprijs van **€ 987.401** (exclusief BTW, prijspeil 2021) in rekening gebracht ten behoeve van de accommodaties, opgebouwd uit de volgende huursommen per accommodatie:

- **€ 347.694** voor zwembad Waalslag.
- **€ 167.083** voor sporthal De Betuwe.
- **€ 256.307** voor sporthal Westroijen.
- **€ 45.696** voor gymzaal De Adamshof.
- **€ 36.865** voor gymzaal De Dreef.
- **€ 52.278** voor gymzaal Meeslaan.
- **€ 35.408** voor gymzaal Rauwenhof.
- **€ 46.070** voor gymzaal De Stater.

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 samengestelde indexering, zoals in paragraaf 7.1 beschreven.

### 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 met de volgende uitzonderingen:

- Het energieverbruik van gymzaal De Stater komt voor rekening van de beheerder van het integraal kind-centrum De Stater, die de kosten vervolgens doorberekent aan de exploitant. Voor het saldo van beheerkosten en baten van gymzaal De Stater geldt een stelpost van **€ 25.000**. Twee jaar (of langer als dit door Corona gewenst is) na ingebruikname van deze gymzaal worden de reële kosten bepaald en vindt aanpassing plaats van de benodigde vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten.
- Het energieverbruik van het deel van sporthal Westroijen dat in gebruik is van de wijkvereniging kan door de exploitant worden doorbelast aan de gemeente.

De verbruiksgegevens zijn opgenomen in **bijlage 4g**.

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 Zwembad Waalslag**

Voor de kosten van het energieverbruik van zwembad Waalslag is, inclusief het verbruik van water en chemicaliën, een stelpost van **€ 62.500** opgenomen.

Ten aanzien van het energieverbruik geldt dat in eerste instantie door de ontwikkelende aannemer een berekening is gemaakt. De ontwikkelende aannemer en de exploitant hebben een resultaatverplichting om tot een optimale (lees: verbruiks- en kostenefficiënte) situatie te komen. Twee jaar (of langer als dit door Corona gewenst is) na de ingebruikname van zwembad Waalslag worden de reële kosten bepaald en vindt verrekening plaats met de benodigde vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten en wordt het energieverbruik voor de het restant van de contractperiode risicodragend onderdeel van de exploitatie.

## 3 Beheer, onderhoud en instandhouding

### 3.1 Beheer en exploitatie

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

- De afspraken die met verenigingen zijn gemaakt over beheer en exploitatie van de horeca in sporthallen De Betuwe en Westroijen (**zie bijlage 4k**).
- De beheerafspraken omtrent het beheer van gymzaal De Stater als onderdeel van het integraal kindcentrum (**zie bijlage 4m**).

Het onderhoud van omliggende terreinen, parkeerterreinen en fietsenstallingen wordt door de gemeente uitgevoerd, tenzij op situatietekeningen/plattegronden met demarcatie is aangegeven dat een deel van het groenonderhoud tot de verantwoordelijkheid van exploitant behoort. De gemeente is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de slagboom op het parkeerterrein van het zwembad.

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

### 3.2 Onderhoud en instandhouding

De gemeente wenst het volledige technisch onderhoud (planmatig onderhoud, preventief onderhoud en klachtenonderhoud) van de accommodaties 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 zwembad Waalslag en gymzaal De Stater (voor zover dit tot de verantwoordelijkheid van de exploitant behorend) gedurende de volledige contractperiode 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 en prioriteiten matrix is door de exploitant aangegeven welke prioriteiten verbonden worden aan de effecten van geconstateerde gebreken. In **bijlage 1j** zijn de bij de inschrijving in te dienen aspecten en prioriteiten matrixen opgenomen, voorzien van een nadere toelichting.

De gemeente wijst 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.

Indien de exploitant niet instemt met de resultaten van de inspectie, wordt in onderling overleg tussen gemeente en exploitant, een onafhankelijke partij aangewezen die een second opinion uitvoert. De second opinion heeft een bindend karakter. De kosten voor de second opinion zijn voor rekening van de exploitant.

**Bijlagen 3a tot en met 3h** bevatten nadere informatie over het onderhoud van de accommodaties. Aan deze achtergrondinformatie kunnen door de exploitant geen rechten worden verbonden.

### 3.3 Duurzaamheid

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 energiebesparing is de exploitant gehouden uitvoering te geven aan de uitgangspunten van de Wabo en de Wet Milieubeheer, zoals vastgelegd in afdeling 2.6 Energiebesparing van het Activiteitenbesluit, meer in het bijzonder de artikelen 2.14c en 2.15. De exploitant is daarmee verplicht energiebesparende maatregelen te treffen c.q. investeringen te doen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder.

## 4 Gebruik en commerciële activiteiten

De accommodaties zijn primair basisvoorzieningen voor de inwoners van de gemeente Tiel 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.

### 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 de laatst geldende gebruikroosters.

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

#### 4.1.2 Zwembad

Voor specifieke doelgroepactiviteiten geldt dat in het rooster van zwembad Waalslag sprake moet zijn van een passend aanbod dat er in voorziet dat de huidige deelnemers aan dergelijke activiteiten hun activiteiten kunnen continueren. 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 bestaande klanten geldt dat zij de mogelijkheid krijgen 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 **25 uur** gelegenheid geboden te worden tot banen zwemmen (vergelijkbaar met bestaande situatie). Op zaterdag en zondag geldt een minimale openstelling van respectievelijk **2,5 en 4,5 uur** voor recreatief zwemmen voor gezinnen en jeugd.

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

#### 4.1.3 Binnensportaccommodaties

Voor wat betreft het gebruik van de sporthallen en gymzalen zijn algemene voorwaarden van toepassing (**zie bijlage 4I**).

### 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 Sleutelverhuur

Het staat de exploitant vrij sleutelafspraken te maken met georganiseerde gebruikers van de accommodaties.

#### 4.4 Horeca

De exploitant is verantwoordelijk voor de exploitatie van de horeca van de accommodaties. Dit met inachtneming van de afspraken die zijn gemaakt met de verenigingen over de horeca van de sporthallen De Betuwe en Westroijen (**zie bijlage 4k**) en met als voorwaarde dat de horecagelegenheden ondersteunend zijn aan de exploitatie van de accommodaties met een uitstraling die past bij sportieve, recreatieve maatschappelijke voorzieningen.

#### 4.5 Fitness

Bij sporthal Westroijen is een fitnessruimte aanwezig die wordt geëxploiteerd door SportPlaza Tiel. De exploitant is vrij om dit voort te zetten of een andere bestemming aan deze ruimte te verbinden voor zover dit past binnen de voorschriften en regelgeving, zoals in paragraaf 9.4 beschreven.

#### 4.6 Multifunctionele ruimte en vergaderruimte

Zwembad Waalslag beschikt, naast een vergaderruimte (28.9 m<sup>2</sup>), over een multifunctionele ruimte (82 m<sup>2</sup>) met bar (13,6 m<sup>2</sup>) en keuken (10 m<sup>2</sup>). De exploitant is verantwoordelijk voor de inrichting en ingebruikgeving van de vergaderruimte en de multifunctionele ruimte.

Voor het gebruik van de multifunctionele ruimte geldt dat de Tielse zwemclub Vahalis, Reddingsbrigade Tiel en de Tielse watersportvereniging Gagnan kosteloos zesmaal per jaar gebruik kunnen maken van de multifunctionele ruimte. Omdat Vahalis drie disciplines heeft (Triatlon, zwemmen en waterpolo) kan Vahalis 18 maal per jaar kosteloos gebruik maken van de multifunctionele ruimte. Het gebruik van de multifunctionele ruimte is tijdens activiteiten van de drie organisaties slechts voorbehouden aan de leden en bezoekers van deze organisaties. Alle overige gebruikers en bezoekers van het zwembad dienen voor consumpties en versnaperingen gebruik te maken van de algemene horecavoorziening. De exploitant en de drie gebruikersgroepen maken gezamenlijk een planning voor het gebruik van de multifunctionele ruimte. Verder staat het de exploitant vrij de multifunctionele ruimte en vergaderruimte zelf te gebruiken of aan derden in gebruik te geven.

#### 4.7 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.

#### 4.8 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 per 1 januari maximaal worden aangepast aan de hand van de door het CBS in het Statisch Bulletin gepubliceerde Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100). De indexering wordt bepaald op basis van de maand september voorafgaand aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is met dien verstande dat de vergoeding nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag. Tarieven mogen naar boven worden afgerond op tien eurocent.

Voor klanten die op het moment van aanvang van de contractperiode van de nieuwe exploitant zwemlessen genieten geldt dat deze tot het eerstvolgende diploma de lessen kunnen volgen tegen het tarief die op het moment kort voor exploitatieovername van toepassing zijn. De rechten van houders van meerbadenskaarten en abonnementen worden gerespecteerd.

De gemeente is in het verleden met badmintonvereniging Thiela, basketbalvereniging Flipstars en volleybalvereniging Tivoc voor onbepaalde tijd de volgende bepalingen overeengekomen:

- 75% korting op het standaardtarief in de maanden april en oktober.
- 50% korting op het standaardtarief in de maanden mei, juni, juli, augustus en september.
- 100% korting op het standaardtarief in de maanden november, december, januari, februari en maart.

Kortingsafspraken die de gemeente met verenigingen maakt moeten door de exploitant worden nagekomen, maar worden door de gemeente voor 100% vergoed aan de exploitant.

De multifunctionele ruimte wordt kosteloos aan de Tielse zwemclub Vahalis. Reddingsbrigade Tiel en de Tielse onderwatersportvereniging Gagnan in gebruik gegeven tijdens het gebruik door deze organisaties, zoals in paragraaf 4.5 beschreven.

Voor de overige tarieven en vergoedingen geldt dat de exploitant vrij is 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 4e en 4f**.

## 6 Personeel

De huidige formatie van de accommodaties bedraagt **xxx fte**. In **bijlage 6a** is een complete lijst met persoonsgegevens 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. Dit betekent 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 geldt **niet** voor de medewerkers die belast zijn met de exploitatie van de fitnessruimte bij sporthal Westroijen.

De overname door de nieuwe exploitant vindt plaats 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).

De gemeente hecht veel waarde aan social return on investment (SROI) als onderdeel van maatschappelijk verantwoord ondernemen. De exploitant is gehouden SROI toe te passen. Daarvoor moet de partij met de economisch meest voordelige inschrijving binnen 14 dagen na voorlopige gunning een SROI-plan indienen. Informatie over dit SROI-plan en de voorwaarden waaraan dit plan moet voldoen zijn opgenomen in **bijlage 6b**.

# 7 Vergoeding, vermogen en garanties

## 7.1 Vergoeding

De hoogte van de door de gemeente te verstrekken jaarlijkse vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten bedraagt maximaal **€ 1.422.000** (prijsspeil 2021). De vergoeding 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 per 1 januari aangepast op basis van de volgende samengestelde indexering:

- Kosten personeel worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven (2010 = 100).
- Kosten energie worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Elektriciteit, code 045100 (2015 = 100).
- Alle overig kosten worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100).

De kostenverhouding wordt voor de gehele contractduur bepaald op basis van jaar 1 van de door de exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting (onderdeel van de inschrijving). De indexering wordt bepaald op basis van de maand september voorafgaand aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is met dien verstande dat de vergoeding nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag. Indien één van de indexen mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index. Tarieven mogen naar boven worden afgerond op tien eurocent.

## 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.

## 7.3 Continuïteitsgarantie

De exploitant verstrekt een continuïteitsgarantie van **12 kalendermaanden**, die erin voorziet dat door het moederconcern de bestaande contractuele en financiële verplichtingen voor de duur van deze periode worden nagekomen. Deze periode van 12 kalendermaanden treedt in werking nadat de exploitant formeel en op overtuigende wijze kenbaar heeft gemaakt dat zij haar contractuele verplichtingen jegens de gemeente niet langer na kan komen.

## 8 Belastingen en verzekeringen

De gemeente 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 **€ 11.460.916** (peildatum: 1 januari 2019), opgebouwd uit de volgende waardes per accommodatie:

- **€ 6.648.000** voor zwembad Waalslag.
- **€ 1.312.000** voor sporthal De Betuwe (inclusief € 105.000 voor de kantine).
- **€ 1.375.000** voor sporthal Westroijen.
- **€ 362.000** voor gymzaal De Adamshof.
- **€ 268.000** voor gymzaal De Dreef.
- **€ 310.000** voor gymzaal Meeslaan.
- **€ 266.000** voor gymzaal Rauwenhof.
- **€ 616.036** voor gymzaal De Stater (schatting).

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 schaderapport. 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.

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 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 bereikte resultaten op het gebied van verduurzaming van de accommodaties.
  - 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 klachten- en incidentenregistratie 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, Arbowet 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 zwembad Waalslag gedurende de contractperiode beschikt over het keurmerk Veilig & Schoon.

