



Programma van Eisen

Beheer en exploitatie zwembad Den Inkel

Gemeente Reimerswaal

18 maart 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Eigendomssituatie	2
2.1	Inventaris	2
2.2	Huurprijs	2
3.	Beheer, onderhoud en instandhouding	3
3.1	Beheer en exploitatie	3
3.2	Onderhoud en instandhouding	3
3.3	Schoonmaak	4
3.4	Duurzaamheid	4
4.	Gebruik en commerciële activiteiten	5
4.1	Openstelling en activiteiten	5
4.2	Roosterwijzigingen	6
4.3	Sleutelverhuur	6
4.4	Horeca	6
4.5	Gebruik gasten camping	6
4.6	Commerciële activiteiten	6
4.7	Reclame-inkomsten	6
5.	Tarieven en vergoedingen	7
6.	Personeel	8
7.	Vergoeding, vermogen en garanties	9
7.1	Vergoeding	9
7.2	Eigen vermogen	9
7.3	Continuïteitsgarantie	9
8.	Belastingen en verzekeringen	10
8.1	Procedure schade en diefstal	10
8.2	Risicoverdeling	10
8.3	Omzetbelasting	10
9.	Kwaliteitsborging	11
9.1	Overleg gemeente en exploitant	11
9.2	Klanttevredenheid	11
9.3	Klachtenregistratie- en afhandeling	11
9.4	Voorschriften en regelgeving	11

1. Inleiding

Zwembad Den Inkel is gelegen in een natuurgebied in de periferie van Kruiningen. In dit gebied bevindt zich ook een familie-camping. Het zwembad bestaat uit een binnen- en buitenbad en vertegenwoordigt als enige zwemvoorziening een belangrijke maatschappelijke functie voor Reimerswaal en omgeving. Voor de camping is met name het buitenbad een welkome voorziening. Het buitenbad dateert van 1968. In 1994 is het binnenbad toegevoegd. In 2009 is op het terrein van het buitenbad een multifunctioneel gebouw gerealiseerd. Recent is het binnenbad gerenoveerd.

Het binnenbad is te kenschetsen als een functionele voorziening, met name geschikt voor begeleide activiteiten (zwemlessen, schoolzwemmen en doelgroepen). Het binnenbad bestaat uit de volgende publieksfuncties:

- Een sportbad van 20x10 meter.
- Een instructiebad van 8x6 meter.

Het buitenbad is een volwaardig recreatieve voorziening met de volgende functies:

- Een wedstrijdbad van 50x21 meter.
- Een L-vormig familiebad van circa 500 m² met een 50-meter waterglijbaan en een hoge en lage duikplank (op basis van leeftijdscategorieën verdeeld in 3 zones).
- Een kleuterbad van circa 50 m².
- Een ligweide.
- Een kleed-/doucheaccommodatie en een multifunctioneel gebouw waarin onder meer de horeca is gevestigd.

De gemeente is voornemens het beheer en de exploitatie van zwembad Den Inkel risicodragend aan te besteden. Meer in het bijzonder betreft dit het recht om het zwembad volledig risicodragend te beheren en te exploiteren voor een periode van **10 jaar**. De verwachte ingangsdatum van de contractperiode is gesteld op 1 september 2022. Aan deze datum kunnen geen rechten worden ontleend. Tot de ingangsdatum van de contractperiode is stichting zwembad Den Inkel verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het zwembad.

In **bijlagen 2a, 2b, 3a en 4a t/m 4i** is informatie over het gebruik (situatietekening, onderhoud, exploitatiegegevens) opgenomen van zwembad Den Inkel.

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 zwembad Den Inkel. 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 zwembad Den Inkel door de gemeente aan de exploitant vindt plaats op basis van huur en verhuur. De gemeente treedt op als eigenaar en verhuurder van het zwembad en omliggend terrein. Voor het beheer en de exploitatie van het zwembad wordt een huur- en een exploitatieovereenkomst opgesteld. Concept overeenkomsten zijn opgenomen in **bijlagen 1b en 1c**.

2.1 Inventaris

De in zwembad Den Inkel aanwezige inventaris is eigendom van de gemeente en maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst. Een overzicht van de inventaris is opgenomen in **bijlage 5a**.

De exploitant is gedurende de contractperiode verantwoordelijk voor de vervanging van inventaris. De vervangen inventaris dient minstens van gelijkwaardige kwaliteit te zijn. De gemeente blijft eigenaar van de te vervangen inventaris. De vaste of losse inventaris die gedurende de contractperiode door de exploitant aanvullend 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. Bedrijfsspecifieke inventaris, zoals ict, computers, telefoons en promotiemateriaal is eigendom van de Huurder.

2.2 Huurprijs

Door de gemeente wordt aan de exploitant op basis van de integrale kostprijs een huurprijs van **€ 277.000** (exclusief BTW, prijspeil 2022) in rekening gebracht ten behoeve van zwembad Den Inkel. De huur en de exploitatie van het zwembad 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.

3. Beheer, onderhoud en instandhouding

3.1 Beheer en exploitatie

De exploitant is verantwoordelijk voor het volledige beheer en de volledige exploitatie van zwembad Den Inkel. De exploitant verzorgt de ingebruikgeving 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 zwembad Den Inkel en omliggend terrein 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 Den Inkel op elementenniveau gedurende de contractperiode minimaal voldoen aan **conditiescore 3** (redelijk, het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen). Dit volgens NEN 2767. Geen sprake mag zijn van gebreken die betrekking hebben op de veiligheid en gezondheid van medewerkers of bezoekers van zwembad Den Inkel, technische vervolgschade en/of wet- en regelgeving.

De exploitant dient aan de hand van een aspecten en prioriteiten matrix aan te geven hoe gedurende de volledige contractperiode 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 3b** zijn de bij de inschrijving in te dienen aspecten en prioriteiten matrix opgenomen, voorzien van een nadere toelichting.

De gemeente wijst een ter zake kundig bureau aan om **minimaal iedere twee jaar** de conditiescore van zwembad Den Inkel 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 twee jaar na aanvang van de contractperiode. Indien zwembad Den Inkel op elementenniveau niet aan de hiervoor genoemde conditiescore 3 voldoet, dient de exploitant er zorg voor te dragen dat binnen **drie maanden** na constatering van de gebreken zwembad Den Inkel weer voldoet 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 het zwembad dient de exploitant een dossier bij te houden van de wijzigingen. De gemeente ontvangt van dit alles een overzicht/kopie.

Een half jaar voor einddatum van de contractperiode zal een laatste inspectie plaats vinden. Indien uit deze inspectie blijkt dat elementen van zwembad Den Inkel niet voldoen aan de minimale conditiescore 3, dan is de exploitant verplicht om de betreffende onderdelen voor het einde van de exploitatieperiode terug te brengen naar de vastgestelde conditiescores 3. Als dit niet gebeurt, dan zal de gemeente voor rekening van de exploitant de elementen terugbrengen op conditiescore 3. Tijdens de laatste inspectieronde wordt ook vastgesteld op welke wijze het zwembad aan het einde van de contractperiode dient te worden opgeleverd aan de gemeente.

Bijlage 3a bevat nadere informatie over het onderhoud van zwembad Den Inkel. Aan deze achtergrondinformatie kunnen door de exploitant geen rechten worden verbonden. Als uit deze informatie en uit de door exploitant uitgevoerde inspectie blijkt dat bouw- en installatiedelen van zwembad Den Inkel bij aanvang van de contractperiode op onderdelen niet voldoen aan conditiescore 3, dan krijgt de exploitant tot maximaal 2 jaar na aanvang van de contractperiode de gelegenheid deze bouw- en installatiedelen op minimaal conditiescore 3 te brengen.

3.3 Schoonmaak

De exploitant dient zorg te dragen voor een schoon en hygiënisch zwembad Den Inkel. Zie hiervoor ook de relevante bepalingen in paragraaf 9.4. Verder dienen gebruikers middels het in paragraaf 9.2 genoemde tevredenheidsonderzoek te worden bevraagd over de mate waarin zij zwembad Den Inkel als schoon en hygiënisch ervaren.

3.4 Duurzaamheid

De gemeente hecht grote waarde aan duurzaamheid. Aanvullend op de jaarlijkse exploitatiebijdrage stelt de gemeente een eenmalig investeringsbudget van **€ 100.000 (exclusief BTW)** beschikbaar voor het verduurzamen van zwembad Den Inkel door middel van het plaatsen van minimaal **75 sundiscs** (of gelijkwaardig). Dit budget wordt op basis van een door de exploitant ingediend voorstel in samenspraak met de gemeente aangewend.

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 met een terugverdientijd van 5 jaar of minder.

De kosten voor het verbruik van energie, water en chemicaliën komen voor rekening van de exploitant. Het staat de exploitant vrij bij de inkoop zelf de keuze te maken voor leveranciers. Voorwaarde hierbij is het gebruik van groene stroom.

4. Gebruik en commerciële activiteiten

Zwembad Den Inkel is primair een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Reimerswaal en dient voor langere termijn voor de gemeenschap in stand gehouden te worden. De exploitant is verplicht het zwembad te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening. Dit houdt in dat zwembad Den Inkel 52 weken per jaar opengesteld is voor bewegingsonderwijs, verenigingen/groepen en individuele gebruikers. Dit uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden.

4.1 Openstelling en activiteiten

De volgende organisaties worden in de gelegenheid gesteld van zwembad Den Inkel gebruik te maken op de tijden (dagen en uren) die overeenkomen met de in 2022 gehanteerde tijden c.q. openstellingsroosters:

- Zwemvereniging Zeelandia (op maandag tussen 18.15 en 19.00 in het binnenbad).
- Zwemmen voor mensen met een beperking (op donderdagochtend in het binnenbad).

De hiervoor genoemde organisaties hebben een eerste recht op huur van extra uren als de openstellingsroosters van het zwembad daarvoor ruimte bieden.

Op maandag, dinsdag en woensdag wordt tussen 8.45 en 11.45 uur schoolzwemmen aangeboden in zwembad Den Inkel. De exploitant maakt hierover zelf afspraken met betrokken scholen.

In de huidige situatie bedragen de kosten van het schoolzwemmen ongeveer € 54.000 (€ 22.000 personeelskosten en € 32.000 vervoerskosten). Aan de scholen wordt ongeveer 50% van de vervoerskosten doorbelast (€ 15.000). De netto kosten van het schoolzwemmen bedragen daarmee ongeveer € 39.000. Het staat de exploitant vrij nieuwe/aanvullende afspraken te maken met de scholen. Het aanbieden van schoolzwemmen is geen verplichting voor de exploitant, maar kan wel worden meegenomen in de kwaliteitsbeoordeling van de inschrijving.

Voor het binnenbad geldt dat in het rooster van het zwembad sprake moet zijn van een passend aanbod van doelgroepactiviteiten dat er in voorziet dat de huidige deelnemers aan aqua-fit, baby-/dreumes-/peuterzwemmen, senioren sportief (MBvO) en zwemmen voor mensen met een beperking hun activiteiten kunnen continueren. De exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van deze activiteiten.

Momenteel bedraagt de watertemperatuur 29° C, met uitzondering van donderdag en vrijdag als de temperatuur voor doelgroepactiviteiten wordt verhoogd naar 30° C. De exploitant is vrij in het bepalen van tijdstippen voor doelgroepactiviteiten, maar is wel gehouden deelnemers aan deze activiteiten een ook in kwalitatief opzicht passend aanbod te bieden.

De exploitant is vrij in het vaststellen van de programmering van de particuliere zwemlessen. Voor klanten die op het moment van de ingangsdatum van de nieuwe overeenkomst particuliere zwemles genieten in het zwembad Den Inkel geldt dat zij de mogelijkheid krijgen zoveel mogelijk op dezelfde tijden de lessen te continueren.

Op werkdagen dient minimaal op maandag-, donderdag- en vrijdagochtend anderhalf uur gelegenheid geboden te worden tot banen zwemmen. Verder dient op werkdagen het binnenbad in totaal minimaal 5 uur 's avonds beschikbaar te worden gesteld voor banen zwemmen. Op zondag is het binnenbad gesloten.

De gemeente heeft het recht om in vakantieperiodes en tijdens feestdagen vier dagdelen per jaar kosteloos het zwembad te gebruiken voor vakantie-activiteiten. De exploitant is verantwoordelijk voor de begeleiding van de activiteiten.

Voor de openstelling van het buitenbad is de exploitant gehouden minimaal de huidige openingstijden te hanteren. Dit betekent dat het buitenbad minimaal vanaf het eerste weekend van mei tot en met het eerste weekend van september minimaal de volgende openstelling kent:

- Van 13.00 tot 18.00 uur op doordeweekse dagen.
- Van 13.00 tot 17.00 uur in de weekenden.

Voor het overige krijgt de exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van zwembad Den Inkel 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 Sleutelverhuur

Het staat de exploitant vrij sleutelafspraken te maken met georganiseerde gebruikers van zwembad Den Inkel.

4.4 Horeca

De exploitant is vrij in het inrichten van de horeca met als voorwaarde dat deze voorziening ondersteunend is aan de exploitatie van zwembad Den Inkel met een uitstraling die past bij een sportieve, recreatieve, sociaal-maatschappelijke voorziening.

4.5 Gebruik gasten camping

Familiecamping Den Inkel is gelegen naast zwembad Den Inkel. De nieuwe eigenaar van de camping is voornemens campingplaatsen te vervangen door luxe chalets. Gasten van de camping worden in de gelegenheid gesteld van zwembaden Den Inkel gebruik te maken onder de voorwaarden, zoals vastgelegd in de overeenkomst die is opgenomen als **bijlage 4i**:

4.6 Commerciële activiteiten

De exploitant heeft de vrijheid om commerciële activiteiten in zwembad Den Inkel te organiseren. De gemeente legt 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.

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.

4.7 Reclame-inkomsten

In Zwembad Den Inkel is ruimte voor reclame-uitingen. Alle inkomsten uit reclame-uitingen zijn voor de exploitant. Voor alle uitingen geldt dat deze niet strijdig mogen zijn met het algemeen belang, de openbare orde of de goede zeden.

5. Tarieven en vergoedingen

Bij de ingangsdatum van de nieuwe overeenkomst gelden voor alle georganiseerde gebruikers (met name scholen en verenigingen) de vergoedingen en tarieven, zoals tot dat moment gehanteerd in zwembad Den Inkel. Deze vergoedingen en tarieven 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 zwemlessen genieten in zwembad Den Inkel geldt dat deze tot het eerstvolgende diploma de lessen kunnen volgen tegen het tarief die op dat moment van toepassing zijn. De rechten van houders van meerbadenskaarten en abonnementen worden gerespecteerd.

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 gebruiksvergoedingen en (huur-)opbrengsten die verband houden met de exploitatie van zwembad Den Inkel komen ten gunste van de exploitant.

Een overzicht van de huidige tarieven is te vinden op de website www.zwembaddeninkel.nl.

6. Personeel

De huidige formatie van zwembad Den Inkel bedraagt **6,26 fte**. In **bijlage 6a** is een complete lijst met personeelsgegevens opgenomen. In de exploitatieperiode van 10 jaar zullen 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 zwembad Den Inkel.

In het kader van de Wet Banenafpraak worden in opdracht van de gemeente twee medewerkers van zwembad Den Inkel via MaatWerkLeren gedetacheerd bij zwembad Den Inkel. De kosten van deze twee medewerkers komen voor rekening van de gemeente. De inleenovereenkomst is opgenomen in **bijlage 6b**.

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 in zwembad Den Inkel dient over te nemen onder dezelfde arbeidsvoorwaarden die op dat moment gelden.

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 zwembad Den Inkel. Net als in de huidige situatie dienen alle medewerkers 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 6c**.

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 **€ 700.000** (exclusief BTW, prijspeil 2022). 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-Energie, code 045000 (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 zwembad Den Inkel in te brengen van **€ 100.000**. 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 **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 en de exploitant van zwembad Den Inkel 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 een WOZ-waarde van € 2.723.000 (peildatum: 1 januari 2022).

Vanuit de hoedanigheid van eigenaar is de gemeente tenminste verplicht zwembad Den Inkel 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 Zwembad Den Inkel 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 Procedure 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 zwembad Den Inkel.

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 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 zwembad Den Inkel periodiek te monitoren en te toetsen. Hierbij dienen de in dit hoofdstuk opgenomen aspecten als uitgangspunt.

9.1 Overleg gemeente en exploitant

Jaarlijks verstrekt de exploitant aan de gemeente binnen zes maanden volgend op het jaar waarop de stukken betrekking hebben:

- Een door de exploitant vastgestelde 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.

Minimaal tweemaal per jaar vindt periodiek overleg tussen de gemeente en exploitant over alle voor de gemeente relevante aspecten van de exploitatie. Hiertoe wordt door de exploitant aan de gemeente uiterlijk twee weken voor het overleg een notitie verstrekt met de volgende informatie, die betrekking heeft op het voorbije half jaar:

- De ontwikkeling van het bezoek c.q. het gebruik van zwembad Den Inkel.
- Het verloop van inkomsten en uitgaven op alle baten- en kostenposten van de exploitatiebegroting, zoals opgenomen in de inschrijving en met een toelichtende verklaring op afwijkingen .
- De bereikte resultaten op het gebied van de kwaliteitscriteria, zoals beschreven in de aanbestedingsleidraad.
- De klachtenregistratie- en afhandeling.
- De uitvoering van het onderhoud.
- Overige zaken die voor de gemeente van belang zijn.

Daar waar de bereikte resultaten op het gebied van de geformuleerde kwaliteitscriteria achterblijven bij datgene wat door de exploitant bij de inschrijving is ten doel is gesteld, worden afspraken gemaakt over het herstellen van deze negatieve verschillen. De afspraken betreffen in elk geval het opstellen van een plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen. Dit plan van aanpak wordt binnen drie maanden na het betreffende halfjaarlijkse overleg door de exploitant voorgelegd aan en besproken met de gemeente.

9.2 Klanttevredenheid

De exploitant is gehouden minimaal eens in de twee jaar onder de diverse gebruikersgroepen van zwembad Den Inkel 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 door de exploitant binnen drie maanden na afronding van het onderzoek voorgelegd aan en 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 exploitant is gehouden geconstateerde klachten binnen een termijn van vier weken af te handelen.

9.4 Voorschriften en regelgeving

De exploitant verplicht zich te voldoen aan alle wettelijke voorschriften en regelgevingen, waaronder APV, AVG, 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 het zwembad gedurende de contractperiode beschikt over het keurmerk Veilig & Schoon.

‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement