



Bijlage F Programma van eisen

Auteur: Team Inkoop gemeente Hilversum

Datum: 1 november 2021

Naam aanbesteding: Beheer en exploitatie van sportaccommodaties

Kenmerk: 1028603

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Eigendomssituatie	4
2.1	Inventaris	4
2.2	Huurprijs	4
2.3	Energie- en waterverbruik	5
3	Beheer, onderhoud en instandhouding	6
3.1	Beheer en exploitatie	6
3.2	Onderhoud en instandhouding	6
3.3	Schoonmaak	6
3.4	Duurzaamheid	6
4	Gebruik en commerciële activiteiten	7
4.1	Openstelling en activiteiten	7
4.2	Roosterwijzigingen	8
4.3	Sleutelverhuur	8
4.4	Horeca	8
4.5	Verenigingsruimte De Lieberg	8
4.6	Recreatieruimte De Lieberg	9
4.7	Gymzaal De Meent	9
4.8	Commerciële activiteiten	9
4.9	Reclame-inkomsten	9
5	Tarieven en vergoedingen	10
6	Personeel	11
7	Vergoeding	12
8	Belastingen en verzekeringen	13
8.1	Procedures schade en diefstal	13
8.2	Risicoverdeling	13
8.3	Omzetbelasting	13
9	Kwaliteitsborging	14
9.1	Overleg gemeente en exploitant	14
9.2	Gebruikersoverleg	14
9.3	Klachtenregistratie en -afhandeling	15
9.4	Voorschriften en regelgeving	15

1 INLEIDING

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

- Zwembad De Lieberg.
- Sportcentrum Dudok Arena.
- Sporthal Kerkelanden.
- Sporthal De Lieberg.
- Sporthal en gymzaal De Meent.

Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht om de accommodaties risicodragend te beheren en te exploiteren voor een periode van vijf jaar, met de mogelijkheid tot een verlenging van deze periode met maximaal twee jaar.

De verwachte ingangsdatum van de contractperiode is gesteld op 1 juni 2022. Aan deze datum kunnen door de nieuwe exploitant van de accommodaties geen rechten worden ontleend. Tot de ingangsdatum van de nieuwe contractperiode is Optisport verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de accommodaties.

In bijlage 1, bijlage 2 en bijlage 3 is achtergrondinformatie omtrent de accommodaties opgenomen.

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.
- Belastingen en verzekeringen.
- Kwaliteitsborging.

Nieuw zwembad

De gemeente heeft het besluit genomen om een nieuw zwembad te bouwen, dat het bestaande zwembad De Lieberg zal vervangen. Het moment waarop en de precieze vorm waarin dit gebeurt zijn voorsnog onbekend. Het is dus mogelijk dat het nieuwe zwembad gedurende de contractperiode van vijf jaar, dan wel een eventuele verlenging daarvan, in gebruik wordt genomen. Vanwege deze onzekerheid heeft de gemeente ervoor gekozen om het beheer en de exploitatie van het nieuwe zwembad niet risicodragend in deze aanbesteding op te nemen. Indien het zwembad gedurende de contractperiode in gebruik wordt genomen en zwembad De Lieberg dus wordt gesloten, zal de exploitant het nieuwe zwembad op basis van een open begroting niet risicodragend beheren en exploiteren. De bijbehorende en op basis van die open begroting te bepalen vergoeding komt in de plaats van de vergoeding voor zwembad De Lieberg.

In de open begroting dienen voor de posten 'administratie en beheer' en 'winst en risico' dezelfde bedragen te worden opgenomen als voor het huidige zwembad De Lieberg.

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. Uitzonderingen zijn:

- De fitnessvoorziening in De Lieberg, die eigendom is van Hellemond Sport.
- De buitenschil van De Lieberg, waarvoor een Vereniging van Eigenaren (waarin de gemeente en Van Hellemond Sport zijn vertegenwoordigd) verantwoordelijk is.
- Het jongerencentrum en het wijkcentrum bij De Meent.

Voor het beheer en de exploitatie van de accommodaties worden een huur- en een exploitatieovereenkomst opgesteld. Conceptovereenkomsten zijn opgenomen als bijlagen bij de aanbestedingsleidraad.

2.1 Inventaris

De in de accommodaties aanwezige inventaris maakt deel uit van de huurovereenkomst, met uitzondering van de inventaris in sportcentrum Dudok Arena. Een overzicht van de inventaris in de verschillende accommodaties is opgenomen in bijlage 4 (met uitzondering van sportcentrum Dudok Arena). De exploitant is verantwoordelijk voor de eventuele vervanging van de in bijlage 4 vermelde inventaris. De vervangen inventaris dient minstens een gelijkwaardige kwaliteit te hebben. De gemeente blijft eigenaar van de vervangen inventaris. De 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 worden gemaakt. Bedrijfsspecifieke inventaris, zoals aangegeven in bijlage 5, is eigendom van de exploitant, die ook verantwoordelijk is voor de eventuele vervanging ervan.

Voor zover de volgende inventaris niet in bijlage 4 is vermeld, is die geen eigendom van de gemeente en is de exploitant niet verantwoordelijk voor de eventuele vervanging ervan:

- De inventaris van de horecavoorziening in sporthal Kerkelanden. Deze ruimte wordt door de heer Singh van de gemeente gehuurd (zie paragraaf 4.4).
- De inventaris van de horecaruimte in De Lieberg. Deze ruimte wordt door de huidige exploitant van het zwembad aan Sportcafé De Lieberg B.V. onderverhuurd (zie paragraaf 4.4).
- De inventaris in de verenigingsruimte in De Lieberg. De ruimte wordt door de huidige exploitant van het zwembad aan Stichting Clubhuis HZC De Robben onderverhuurd (zie paragraaf 4.5).
- De inventaris in de recreatiaruimte in De Lieberg. Deze ruimte wordt door de huidige exploitant van het zwembad aan Versa Welzijn onderverhuurd (zie paragraaf 4.6).
- De inventaris in de gymzaal in De Meent. Deze ruimte wordt door de huidige exploitant van De Meent aan FysioHolland STTC B.V. onderverhuurd (zie paragraaf 4.7).

2.2 Huurprijs

Door de gemeente wordt aan de exploitant op basis van de integrale kostprijs een totale huurprijs van € 676.014,- (exclusief btw, prijspeil 2022) in rekening gebracht ten behoeve van de accommodaties, opgebouwd uit de volgende huursommen per accommodatie:

- € 243.002,- voor zwembad De Lieberg.
- € 279.586,- voor sportcentrum Dudok Arena.
- € 47.368,- voor sporthal Kerkelanden.

- € 54.054,- voor sporthal De Lieberg.
- € 52.004,- voor sporthal en gymzaal De Meent.

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

De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de samengestelde indexering, zoals in paragraaf 7.1 beschreven.

2.3 Energie- en waterverbruik

De kosten voor het verbruik van energie, water en chemicaliën komen voor rekening van de exploitant. De huidige verbruiksgegevens van de accommodaties zijn opgenomen in bijlage 6.

Het staat de exploitant vrij bij de inkoop zelf de keuze te maken voor leveranciers. Hierbij geldt als voorwaarde het gebruik van groene stroom.

Daar waar sprake is van (onder)verhuur (zie paragraaf 4.4 tot en met paragraaf 4.7) en de betreffende (onder)huurder haar energie- en/of waterverbruik via de exploitant afneemt, is de exploitant gerechtigd om de kosten voor dat verbruik aan de betreffende (onder)huurder door te belasten. Dit geldt ook voor de horecavoorziening in sporthal Kerkelanden, alsmede voor de fitnessvoorziening in De Lieberg.

Ter informatie wordt vermeld, dat de gemeente in het kader van een zonne-energieproject met een derde partij een overeenkomst is aangegaan, die erin voorziet dat de betreffende derde partij zonnepanelen op het dak van sporthal en gymzaal De Meent heeft aangebracht. Voor de exploitant heeft dit verder geen financiële voor- of nadelen.

3 BEHEER, ONDERHOUD EN INSTANDHOUDING

3.1 Beheer en exploitatie

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

- Het beheer en de exploitatie van de horecavoorziening in sporthal Kerkelanden (zie paragraaf 4.4).

Het onderhoud van parkeerterreinen en fietsenstallingen wordt door de gemeente uitgevoerd.

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 exploitant is verantwoordelijk voor het huurdersdeel van het onderhoud. De verdeling tussen huurders- en verhuurdersonderhoud is weergegeven in een demarcatielijst, die is opgenomen als bijlage 7. Een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) vormt de basis voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud. De gemeente bepaalt door welke partij het MJOP wordt opgesteld en door wie het verhuurdersonderhoud wordt uitgevoerd.

De gemeente en de exploitant voeren minimaal halfjaarlijks overleg over de uitvoering en de stand van zaken met betrekking tot de wederzijdse onderhoudsverplichting (zie ook paragraaf 9.1).

3.3 Schoonmaak

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

3.4 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 met een terugverdientijd van vijf jaar of minder.

4 GEBRUIK EN COMMERCIËLE ACTIVITEITEN

De accommodaties zijn primair basisvoorzieningen voor de inwoners van de gemeente Hilversum en dienen – met uitzondering van het te vervangen zwembad De Lieberg – voor langere termijn voor de gemeenschap in stand te worden gehouden. 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 met uitzondering van sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden en voor zover het de sporthallen betreft in verband met schoolvakanties.

4.1 Openstelling en activiteiten

4.1.1 Algemeen

Voor het bewegingsonderwijs geldt dat scholen de gelegenheid krijgen om van de accommodaties gebruik te maken conform het laatst geldende gebruiksrooster (zie bijlage 3).

Ook voor verenigingen en alle andere huidige georganiseerde gebruikersgroepen geldt, dat zij de gelegenheid krijgen om van de accommodaties gebruik te maken conform de laatst geldende gebruiksroosters (zie bijlage 3).

4.1.2 Zwembad

Voor specifieke doelgroepactiviteiten geldt dat in het zwembadrooster 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 vijf uur doelgroepactiviteiten per week. De exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van deze activiteiten.

Op werkdagen dient, verspreid over de week, minimaal vijf uur gelegenheid geboden te worden tot banenzwemmen in het volledige wedstrijdbassin. Het banenzwemmen mag ook worden verdeeld over een groter aantal uren, waarbij het aantal beschikbare banen naar rato lager mag zijn.

Op woensdagmiddag geldt een minimale openstelling van twee uur voor recreatief zwemmen voor de jeugd. Op zondag geldt een minimale openstelling van twee uur voor recreatief zwemmen voor gezinnen en jeugd.

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 tot het volgende diploma te continueren. Het staat de exploitant vrij gedurende de schoolvakanties geen particuliere zwemlessen aan te bieden.

In de gemeente Hilversum bestaat een vangnetregeling voor kinderen uit de groepen 6, 7 en 8, die nog geen A-diploma hebben gehaald. De regeling houdt in dat de exploitant voor deze groep een apart zwemlesaanbod aanbiedt. In groepen van circa 10 kinderen worden zwemlessen georganiseerd. Deze lessen staan los van de particuliere zwemlessen. In de afgelopen periode ging het gemiddeld om vier lesgroepen per week van elk circa 10 kinderen, gedurende circa 40 weken per jaar. Elke lesgroep kreeg een keer per week een les van 60 minuten. De gemeente geeft de exploitant een vergoeding per lesuur. Ook betaalt zij de kosten van het inschrijfgeld en het diplomazwemmen van de deelnemers aan de vangnetregeling.

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

Net als in de huidige situatie is het aanbieden van zwemlessen voor het ABC-diploma en andere diploma's niet het alleenrecht van de exploitant. HZC De Robben heeft het recht om die activiteiten ook aan te bieden. Zie voor de bijbehorende tarieven hoofdstuk 5.

4.1.3 Fitnessruimte Dudok Arena

De fitnessruimte in sportcentrum Dudok Arena dient permanent aan het ROC te worden verhuurd.

4.2 Roosterwijzigingen

Mogelijke aanpassingen van gebruikstijden voor scholen, verenigingen en andere georganiseerde gebruikersgroepen geschieden in samenspraak tussen de 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 de exploitant en betrokken gebruikers een besluit nemen over de inroostering.

4.3 Sleutelverhuur

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

4.4 Horeca

De exploitant is verantwoordelijk voor de exploitatie van de horecavoorzieningen in de accommodaties. Daarbij geldt als voorwaarde, dat deze voorzieningen ondersteunend zijn aan de exploitatie van de accommodaties, met een uitstraling die bij sportieve, recreatieve, maatschappelijke voorzieningen past. Daarnaast dient de bestaande overeenkomst tussen de huidige exploitant en de (onder)huurder van de horecavoorziening in De Lieberg, alsmede de bestaande overeenkomst tussen de gemeente en de huurder van de horecavoorziening in sporthal Kerkelanden, te worden gerespecteerd (zie bijlage 8 en bijlage 9). De overeenkomst voor de horecavoorziening in De Lieberg loopt tot 1 april 2023. De overeenkomst voor de horecavoorziening in sporthal Kerkelanden is een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Bij beëindiging van een van deze overeenkomsten treden de gemeente en de exploitant met elkaar in overleg.

Voor de horecavoorziening in sportcentrum Dudok Arena geldt, dat de openstelling in afstemming met de gebruikers dient te worden bepaald.

4.5 Verenigingsruimte De Lieberg

De exploitant is verantwoordelijk voor de (onder)verhuur van de verenigingsruimte in De Lieberg aan Stichting Clubhuis HZC De Robben. De bestaande overeenkomst hieromtrent tussen de huidige exploitant en Stichting Clubhuis HZC De Robben dient te worden gerespecteerd (zie bijlage 10). Deze overeenkomst wordt momenteel jaarlijks stilzwijgend verlengd tot 1 januari van het volgende jaar. Het gebruik van de ruimte is voorbehouden aan leden en bezoekers van HZC De Robben. Het nuttigen van consumpties en versnaperingen is alleen toegestaan tijdens activiteiten van HZC De Robben en voorbehouden aan de leden en bezoekers van deze vereniging. Alle overige gebruikers en bezoekers van De Lieberg dienen voor consumpties en versnaperingen gebruik te maken van de algemene horecavoorziening.

4.6 Recreatieruimte De Lieberg

De exploitant is verantwoordelijk voor de (onder)verhuur van de recreatieruimte in De Lieberg aan Versa Welzijn. De bestaande overeenkomst hieromtrent tussen de huidige exploitant en Versa Welzijn dient te worden gerespecteerd (zie bijlage 11). Deze overeenkomst loopt tot 1 januari 2023.

4.7 Gymzaal De Meent

De exploitant is verantwoordelijk voor de (onder)verhuur van de gymzaal in De Meent aan FysioHolland STTC B.V. De bestaande overeenkomst hieromtrent tussen de huidige exploitant en FysioHolland STTC B.V. dient te worden gerespecteerd (zie bijlage 12). Deze overeenkomst loopt tot 1 april 2023.

4.8 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 bij omwonenden te veroorzaken.

Inbreuk op het reguliere openstellings- en activiteitenrooster ten behoeve van commerciële activiteiten, waarvan sprake is als een reguliere gebruiker hierdoor niet op de gebruikelijke tijd een accommodatie kan gebruiken, vindt plaats onder de voorwaarde dat de exploitant tijdig – dat wil zeggen: in beginsel voorafgaande aan het betreffende seizoen, maar ten minste drie maanden voor een activiteit of evenement – de betreffende gebruiker hierover informeert. Een dergelijke inbreuk op het rooster mag maximaal acht keer per jaar plaatsvinden.

4.9 Reclame-inkomsten

In de accommodaties is ruimte voor reclame-uitingen. Alle inkomsten uit reclame-uitingen zijn voor de exploitant. Verenigingen en andere gebruikers die de accommodaties gebruiken, kunnen tijdens wedstrijden reclame-uitingen aanbrengen, mits die niet tot schade aan de accommodaties leiden en na het gebruik zijn opgeruimd. De daarmee samenhangende inkomsten komen ten gunste van de betreffende gebruikers. 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 ingebruikname van de accommodaties gelden voor alle georganiseerde gebruikers (met name verenigingen en scholen) de tarieven en vergoedingen, zoals die op dat moment worden 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 voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is. Tarieven mogen naar boven worden afgerond op tien eurocent. De huidige tarieven (2021) zijn opgenomen in bijlage 13.

Voor het tarief dat aan HZC De Robben in rekening wordt gebracht voor de uren waarop die vereniging zwemlessen aanbiedt, mag de exploitant een opslag van 100% in rekening brengen ten opzichte van het reguliere uurtarief voor die vereniging.

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 dat op het moment kort voor de exploitatieovername van toepassing is. De rechten van houders van meerbadenskaarten en abonnementen worden gerespecteerd.

Voor de in paragraaf 4.1 vermelde vangnetregeling ontvangt de exploitant van de gemeente een vergoeding van € 174,40 per les per lesgroep.

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. Dit geldt niet voor de huursom van de horecavoorziening in sporthal Kerkelanden.

6 PERSONEEL

In bijlage 14 is een complete lijst met personeelsgegevens opgenomen. Een van de medewerkers heeft recht op bepaalde toeslagen/loonsuppletie. Deze kosten worden maandelijks door de exploitant bij de gemeente in rekening gebracht. Daarnaast zijn twee sporthalmedewerkers in dienst van de gemeente. Zij worden op basis van een detacheringsovereenkomst gedetacheerd bij de exploitant. De kosten van deze medewerkers worden maandelijks door de gemeente bij de exploitant in rekening gebracht.

Gedurende de exploitatieperiode zullen medewerkers uit dienst treden, al dan niet omdat ze de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. De exploitant heeft de mogelijkheid om de financiële gevolgen, die verband houden met het eventueel niet vervangen van deze medewerkers, te verwerken in de exploitatie van de accommodaties.

De 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. De overname door de nieuwe exploitant vindt derhalve 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).

7 VERGOEDING

De hoogte van de door de gemeente te verstrekken jaarlijkse vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten bedraagt maximaal € 1.025.000,- (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-Elektriciteit, code 045100 (2015 = 100).
- Alle overige 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, voorafgaande 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.

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 € 12.302.000,- (peildatum: 1 januari 2021), opgebouwd uit de volgende waarden per accommodatie:

- € 2.969.000,- voor zwembad De Lieberg.
- € 4.016.000,- voor sportcentrum Dudok Arena.
- € 1.890.000,- voor sporthal Kerkelanden.
- € 2.833.000,- voor sporthal De Lieberg.
- € 594.000,- voor sporthal en gymzaal De Meent.

Vanuit de hoedanigheid van eigenaar is de gemeente tenminste verplicht de accommodaties voldoende verzekerd te houden door middel van een uitgebreide gevarenverzekering, een glasverzekering 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 van de accommodaties 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 schade 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 exploitatieovereenkomsten 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

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.

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

- De ontwikkeling van het bezoek c.q. het gebruik van de accommodaties.
- Het verloop van inkomsten en uitgaven op alle baten- en lastenposten van de exploitatiebegroting, zoals opgenomen in de inschrijving.
- De bereikte resultaten op het gebied van de geformuleerde kwaliteitscriteria, zoals beschreven in de aanbestedingsleidraad.
- De klachtenregistratie- en afhandeling.
- Eventuele personele mutaties.
- De bereikte resultaten op het gebied van verduurzaming van de accommodaties.
- 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 in de aanbesteding is beloofd, worden afspraken gemaakt over het herstellen van deze negatieve verschillen. Die 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 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 op basis van een door de gebruikers geaccordeerd gespreksverslag.

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 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 de klachtenregistratie en -afhandeling door de exploitant wordt vormgegeven en op welke wijze zij de gemeente hierover informeert. 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 vier weken afhandelt.

9.4 Voorschriften en regelgeving

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