



Beheer en exploitatie sportcentrum De Gelenberg

Programma van Eisen

Gemeente Druten

13 mei 2022

Inhoudsopgave

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

Bijlage A:	Achtergrondinformatie sportcentrum
Bijlage B:	Inventaris
Bijlage C:	Meerjaren Onderhoudsplanning (wordt nog aangeleverd)
Bijlage D:	Overeenkomsten met toekomstige gebruikers
Bijlage E:	Beleidsnota "Druten zwemvaardig"
Bijlage F:	Overzicht over te nemen personeel en bepaling WOO
Bijlage G:	Polis verzekering

1. Inleiding

De gemeente Druten is voornemens het beheer en de exploitatie van het nieuw te bouwen sportcentrum De Gelenberg uit te besteden. Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht dit sportcentrum volledig risicodragend te beheren en te exploiteren voor de periode van 10 jaar. De verwachte contractperiode is van 1 januari 2024¹ tot en met 31 december 2033. Tot het moment van ingebruikname van het nieuwe sportcentrum blijven zwembad De Gelenberg (geëxploiteerd door de gemeente Druten) en sporthal De Heuvel (geëxploiteerd door een marktpartij) operationeel.

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

- Eigendomssituatie (hoofdstuk 2).
- Beheer, onderhoud en instandhouding (hoofdstuk 3).
- Gebruik en commerciële activiteiten (hoofdstuk 4).
- Tarieven (hoofdstuk 5).
- Personeel (hoofdstuk 6).
- Vergoeding, vermogen en garantie (hoofdstuk 7).
- Belastingen en verzekeringen (hoofdstuk 8).
- Kwaliteitsborging (hoofdstuk 9).

Ook zijn de bijlagen A tot en met G opgenomen die met de grootste zorgvuldigheid zijn samengesteld. Aan de bijlagen kunnen echter geen rechten worden ontleend,

In bijlage A bij dit Programma van Eisen is achtergrondinformatie opgenomen waarvan gebruik kan worden gemaakt bij het opstellen van de inschrijving. Dit overzicht is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld maar hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Achtereenvolgens treft u aan:

- Situatietekening en plattegrond van het sportcentrum, op basis van het Definitief Ontwerp (DO).
- Overige documenten DO.
- Bezoekersaantallen van het bestaande zwembad gedurende de afgelopen jaren.
- Recent openstellingsrooster bestaand zwembad.
- Huidige tarieven zwembad.
- Het huidige gebruiksrooster van sporthal De Heuvel.
- Huidige tarieven sporthal De Heuvel.
- De tarievennota.

¹ Aan deze ingangsdatum kunnen geen rechten worden ontleend. De inschrijver dient haar inschrijving gestand te doen indien sprake is van een latere ingangsdatum tot uiterlijk 1 juli 2024.

2. Eigendomssituatie

De beschikbaarstelling van het sportcentrum door de gemeente aan de exploitant vindt plaats op basis van huur en verhuur. De gemeente Druten treedt op als eigenaar en verhuurder van het sportcentrum. Voor de exploitatie van het sportcentrum wordt één huur- en één exploitatieovereenkomst gesloten. De conceptovereenkomsten zijn opgenomen onder bijlage 2a en 2b bij de aanbestedingsleidraad.

2.1 Inventaris

De gemeente investeert in een gedeelte van de inventaris. Deze is bij aanvang van de contractperiode derhalve in de accommodatie aanwezig en maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst. Ook komt er inventaris mee uit bestaande accommodaties. Een deel van de vaste gebruikers (verenigingen en scholen) is verantwoordelijk voor de aanschaf van losse spelmaterialen. In bijlage B bij dit Programma van Eisen is een overzicht opgenomen van de inventaris die door de gemeente wordt aangeschaft, de inventaris die wordt meegenomen uit bestaande accommodaties en de inventaris die door vaste gebruikers wordt aangeschaft. De vaste of losse inventaris die niet aanwezig is maar door de exploitant noodzakelijk wordt geacht, dient door de exploitant zelf te worden aangeschaft. De door de exploitant aangeschafte inventaris wordt gemeentelijk eigendom en maakt vanaf het moment van aanschaf onderdeel uit van het gehuurde.

De vaste gebruikers zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de eigen inventaris. De exploitant is verantwoordelijk voor de eventuele vervanging van de inventaris die in eerste instantie door de gemeente is aangeschaft, de inventaris die wordt meegenomen uit bestaande accommodaties of de inventaris die door de exploitant zelf is aangeschaft. De vervangen inventaris dient een gelijkwaardige kwaliteit te hebben. De gemeente blijft eigenaar van de vervangen inventaris tenzij hierover tussen de gemeente en de exploitant andere afspraken zijn gemaakt.

2.2 Huurprijs

Door de gemeente wordt aan de exploitant een (minimaal) kostprijsdekkende huurprijs van € @@@@,-² (exclusief Btw, prijspeil januari 2024) in rekening gebracht ten behoeve van het nieuwe sportcentrum. De huur en de exploitatie van de accommodatie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Uitdrukkelijk uitgangspunt is een btw-belaste verhuur.

De huurprijs wordt jaarlijks 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).
- Overig kosten worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100).
- De verhouding van de verschillende componenten wordt voor de gehele contractduur bepaald op basis van de kostenverdeling over de verschillende componenten in de door de inschrijvers in te dienen meerjaren exploitatiebegroting jaar 1.
- 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.

2.3 Energie- en waterverbruik

De kosten voor het verbruik van energie, water en chemicaliën komen voor rekening van de exploitant en dienen derhalve te worden opgenomen in de exploitatiebegroting die onderdeel uitmaakt van de inschrijving. Het staat de exploitant vrij bij de inkoop zelf de keuze te maken voor leveranciers. Voorwaarde hierbij is het gebruik van groene stroom.

Ten aanzien van het energieverbruik voor het nieuwe sportcentrum geldt dat in eerste instantie door de ontwikkelende aannemer een berekening is gemaakt. Voor energie geldt als uitgangspunt een verbruik van 1.195.229 kWh/jaar voor elektra,

² De (minimaal) kostprijs dekkende huurprijs wordt zo spoedig mogelijk gepubliceerd op TenderNed gelijktijdig met de maximale inschrijfsom en het MJOP.

terwijl de PV-panelen 160.800 kWh/jaar opwekken. Voor water geldt als uitgangspunt een verbruik van 9.950 m³. Op basis van door de inschrijvers voorgestelde tarieven (NB: deze eenheidstarieven voor elektra en water dienen in de toelichting op de exploitatiebegroting expliciet te worden vermeld) leidt dit tot een stelpost die inschrijver in haar exploitatiebegroting die als basis dient voor de inschrijfsom dient op te nemen. Vervolgens vindt gedurende de eerste twee jaar jaarlijks verrekening plaats op basis van het werkelijke verbruik. De ontwikkelende aannemer en de exploitant hebben een resultaatverplichting om tot een optimale (lees: verbruiks- en kostenefficiënte) situatie te komen. Maximaal twee jaar (of langer als dit door Corona gewenst is) na de ingebruikname van het nieuwe sportcentrum wordt het reële verbruik bepaald en vindt verrekening plaats met de benodigde exploitatiebijdrage en wordt het energieverbruik voor 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 beheer en de volledige exploitatie van het nieuwe sportcentrum inclusief de horeca-voorziening. Een situatieschets en een plattegrond alsmede andere documenten uit het DO zijn opgenomen onder bijlage A.

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

3.2 Onderhoud en instandhouding

Er wordt één maand na ingebruikname van het sportcentrum een 0-meting uitgevoerd. Daarna kan de exploitant gedurende de daarop volgende twee jaren alle mismatches/afwijkingen ten opzichte van de opleververeisten aandragen. Na twee jaar volgt een tweede meting waarna de exploitant geen gelegenheid meer heeft om zich te beroepen op mismatches.

De gemeente Druten is als gebouweigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud aan de buitenzijde/de schil van de accommodatie en het onderhoud van de omliggende terreinen inclusief het parkeerterrein. Daarnaast neemt de gemeente een aantal grote vervangingsinvesteringen voor haar rekening. Het betreft de vervangingsinvesteringen die zijn benoemd in het MJOP in jaar 11 en de daarop volgende jaren. De investeringen die in het MJOP zijn benoemd in de jaren 1 tot en met 10 zijn voor rekening van de exploitant. De exploitant is ook verantwoordelijk voor het overige onderhoud. In bijlage C³ bij dit Programma van Eisen is het MJOP opgenomen voor het nieuwe sportcentrum voor de eerste 20 jaar. Hierin is een demarcatie aangebracht tussen de hiervoor genoemde categorieën:

- Onderhoud aan de buitenschil (verantwoordelijkheid gemeente).
- Grote vervangingsinvesteringen (verantwoordelijkheid exploitant indien deze zijn opgenomen in jaar 1 tot en met 10, verantwoordelijkheid gemeente indien deze zijn opgenomen in jaar 11 en later).
- Overig onderhoud (verantwoordelijkheid exploitant).

Het MJOP wordt driejaarlijks geactualiseerd door een door de gemeente aan te wijzen ter zake kundig bureau. De gemeente neemt de kosten voor de actualisatie van MJOP voor haar rekening. Het MJOP vormt de onderlegger voor het halfjaarlijks overleg tussen gemeente en exploitant over het onderhoud. Ieder jaar wordt tijdens dit overleg een jaarplan vastgesteld voor het onderhoud dat het komend jaar wordt uitgevoerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het onderhoud waarvoor de exploitant verantwoordelijk is en het onderhoud waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Al het uitgevoerde onderhoud wordt ingevoerd in een digitaal logboek waartoe zowel de gemeente als de exploitant toegang hebben. Ook bij aanpassingen aan het sportcentrum dient de exploitant de wijzigingen hierin te registreren.

De exploitant wordt verplicht er zorg voor te dragen dat de bouw- en installatiedelen van het sportcentrum waarvoor de exploitant verantwoordelijk is gedurende de volledige exploitatieperiode minimaal voldoen aan conditiescore 2 (goed, nieuwbouwkwaliteit met de eerste tekenen van feitelijke veroudering). Dit volgens NEN 2767.

De gemeente wijst een ter zake kundig bureau aan (naar verwachting hetzelfde bureau dat het MJOP opstelt) om minimaal iedere 3 jaar de conditiescore van het sportcentrum door middel van een inspectie vast te stellen en hier een rapportage over uit te brengen. De kosten hiervan zijn voor rekening van de gemeente. De eerste vaststelling vindt plaats uiterlijk 3 jaar na aanvang van de contractperiode. Indien het sportcentrum niet aan de hiervoor genoemde conditiescore (minimaal 2) voldoet, dient de exploitant er zorg voor te dragen dat binnen 3 maanden na constatering van de gebreken de betreffende onderdelen van het sportcentrum weer voldoen aan de minimale conditiescores. Tevens dient door de exploitant expliciet verslag te worden uitgebracht over de uitvoering van de maatregelen in het hiervoor genoemde digitale logboek. Driejaarlijks worden één of meerdere extra overleggen gevoerd over de hiervoor beschreven conditiemetingen.

³ Dit MJOP wordt momenteel opgesteld en wordt zo spoedig mogelijk gepubliceerd op TenderNed gelijktijdig met de maximale inschrijfsom en de (minimaal) kostprijs dekkende huurprijs.

Eén jaar voor einddatum van de contractperiode zal een laatste inspectie plaats vinden. Indien uit deze inspectie blijkt dat onderdelen van het sportcentrum 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 het sportcentrum aan het einde van de contractperiode dient 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. Het laatste kwartaal van de vergoeding voor beheer en exploitatiediensten voor het laatste contractjaar wordt achtergehouden totdat door de exploitant aan alle onderhoudsverplichtingen is voldaan.

3.3 Schoonmaak

De exploitant dient zorg te dragen voor een schoon en hygiënisch sportcentrum. Zie hiervoor ook de relevante bepalingen in paragraaf 9.4. Verder dient de bezoeker middels het in paragraaf 9.2 genoemde tevredenheidsonderzoek ook bevraagd te worden op zijn/haar mening over de mate waarin de accommodatie wordt ervaren als schoon en hygiënisch.

3.4 Duurzaamheid

De gemeente Druten hecht grote waarde aan duurzaamheid. Duurzaamheid wordt gezien als het beperken van onderhoud, door bijvoorbeeld het gebruik van duurzame materialen, maar ook als het beperken van het gebruik van water, of als energiezuinigheid. Daarnaast wordt onder duurzaamheid gerekend onder meer afvalscheiding, afvalbeperking en het creëren van een gezonde werkomgeving.

Ten aanzien van energiebesparing wordt de exploitant geacht 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.

Voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen die niet vallen onder de uitgangspunten van de Wabo en de Wet Milieubeheer zoals hiervoor genoemd én waarvan de terugverdientijd de contractperiode overstijgen wordt in overleg tussen de exploitant en de gemeente gezocht naar een WIM-WIN situatie. De gemeente zou bijvoorbeeld kunnen investeren maar profiteert dan ook van de financiële voordelen in de exploitatie.

4. Gebruik en commerciële activiteiten

Het sportcentrum is primair een basisvoorziening voor de inwoners van Druten en dient voor langere termijn voor de gemeenschap in stand te worden gehouden. De exploitant is verplicht om het sportcentrum te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening. Dit houdt in dat het sportcentrum 52 weken per jaar opengesteld is voor verenigingen/groepen, individuele gebruikers en het onderwijs, uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden of vakanties.

Het sportcentrum is voldoende verwarmd, verlicht en geventileerd en er wordt te allen tijde vakbekwaam en bevoegd personeel ingezet.

4.1 Openstelling en activiteiten

Zwembad

In bijlage A is een recent openstellings- c.q. gebruiksrooster van het oude zwembad De Gelenberg opgenomen.

Het zwembad dient minimaal 48 weken per jaar voor recreatief- en banenzwemmen geopend te zijn voor het publiek (sluiting tussen kerst en oud en nieuw en een zomersluiting zijn toegestaan). Met betrekking tot het inroosteren van recreatief- en banenzwemmen gelden de volgende bindende richtlijnen:

- Er is minimaal sprake van 10 uur banenzwemmen per week in het volledige wedstrijd bassin. Het banenzwemmen mag ook worden verdeeld over een groter aantal uren waarbij het aantal beschikbare banen naar rato lager mag zijn.
- Op zowel woensdagmiddag, zaterdag als zondag is het zwembad minimaal 2 uur per dag opengesteld voor recreatief zwemmen niet zijnde banenzwemmen.
- In de schoolvakanties is het zwembad dagelijks minimaal 2 uur opengesteld voor recreatief zwemmen niet zijnde banenzwemmen.

Verenigingen, scholen en andere georganiseerde gebruikers en specifieke doelgroepen dienen de gelegenheid te krijgen om van het zwembad gebruik te maken volgens het rooster zoals in bijlage A weergegeven. In bijlage A is aangegeven welke gebruikers en specifieke doelgroepen en welke tijdstippen het betreft. Aan dit rooster liggen voor zwemvereniging De Gelenberg en speciaal onderwijs De Kom overeenkomsten ten grondslag (bijlage D), die de exploitant gestand dient te doen.

Binnen de hiervoor genoemde kaders is de exploitant vrij om overige beschikbare uren naar eigen inzicht in te vullen.

Sporthal / turnhal

In bijlage A is een recent openstellings- c.q. gebruiksrooster van de oude sporthal De Heuvel opgenomen. Verenigingen en andere georganiseerde gebruikers en specifieke doelgroepen dienen de gelegenheid te krijgen om van de sporthal gebruik te maken volgens het rooster zoals in bijlage A weergegeven. In bijlage A is aangegeven welke gebruikers en specifieke doelgroepen en welke tijdstippen het betreft. Aan dit rooster liggen voor het Pax Christi college en turnvereniging Druturnia overeenkomsten ten grondslag (bijlage D), die de exploitant gestand dient te doen.

Binnen de hiervoor genoemde kaders is de exploitant vrij om overige beschikbare uren naar eigen inzicht in te vullen.

De exploitant van Sportcentrum De Gelenberg moet bij aanvragen altijd voorrang verlenen aan:

- a) het Drutens bewegingsonderwijs voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs;
- b) de vaste verhuur boven incidentele verhuur én op volgorde aan de:
 - Drutense binnensportverenigingen die competitie spelen;
 - Drutense binnensportverenigingen, -organisaties en initiatieven;
 - Drutense buitensportverenigingen, -organisaties en initiatieven;
 - Drutense verenigingen, -organisaties en initiatieven;
 - overige (sport-)verenigingen, -organisaties en initiatieven afkomstig van buiten de gemeente Druten;
 - door de markt bekostigde organisaties en ondernemingen.

4.2 Sleutelverhuur

Het is de Exploitant toegestaan om met verenigingen en andere groepen afspraken te maken omtrent sleutelverhuur.

4.3 Roosterwijzigingen

Mogelijke aanpassingen van gebruikstijden voor verenigingen, scholen en andere georganiseerde gebruikersgroepen geschieden in samenspraak tussen de exploitant en deze georganiseerde gebruikers. Het is de verantwoordelijkheid van de exploitant om met de georganiseerde gebruikers tot overeenstemming te komen over de inroostering; eenzijdige aanpassingen zijn niet toegestaan.

4.4 Horeca

De exploitant is verantwoordelijk voor de exploitatie van de horeca van sportcentrum De Gelenberg. De exploitant is vrij in het bepalen van de openstelling van de horeca. Er dient zorg voor te worden gedragen dat bezoekers aan begeleide activiteiten, senioren en ouders van leskinderen koffie of thee kunnen drinken en elkaar kunnen ontmoeten, ook als de horeca/bar officieel gesloten is.

4.5 Verenigingsruimte

Het sportcentrum beschikt niet over een specifieke verenigingsruimte. Wel is voorzien in een multifunctionele horecaruimte en een vergaderruimte.

4.6 Commerciële activiteiten

De exploitant heeft de vrijheid om commerciële activiteiten binnen en op het terrein van het sportcentrum 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 vastgelegd in dit Programma van Eisen en de hierbij behorende huur- en exploitatieovereenkomst, het vigerende bestemmingsplan, de alsdan van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening en overige wet- en regelgeving. De in het sportcentrum georganiseerde activiteiten en evenementen dienen zo min mogelijk overlast te veroorzaken bij omwonenden.

Inbreuk in het reguliere openstellings- en activiteitenrooster ten behoeve van incidentele 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. Een vaste gebruiker mag maximaal drie keer per jaar impact ondervinden van incidentele activiteiten.

4.7 Reclame-inkomsten

In het sportcentrum is ruimte voor reclame-uitingen. Alle reclame-inkomsten komen ten gunste van de exploitant. Verenigingen die het sportcentrum huren kunnen tijdens wedstrijden (om niet) reclame-uitingen aanbrengen bij het door hen gehuurde deel van het sportcentrum.

5. Tarieven en vergoedingen

De exploitant is vrij om de tarieven voor het sportcentrum en de horeca vast te stellen op een marktconform niveau. Uitzondering vormen de tarieven voor de verenigingen en andere georganiseerde gebruikers en doelgroepen zoals opgenomen in het “Overzicht gebruikstijden en tarieven” (bijlage A). Hierin is onder andere het onderstaande bepaald:

- Voor het gebruik van de turnhal door Druturnia wordt het tarief bij aanvang op 1 januari 2024 vastgesteld op € 21,- per uur (inclusief btw). De exploitant mag het tarief vanaf 1 januari 2025 jaarlijks indexeren met maximaal 5% per jaar all-in totdat het tarief van € 25,- per uur bereikt is. Vanaf dat moment mag de exploitant uitsluitend indexeren met de CPI-index.
- Zwemvereniging De Gelenberg en Duikvereniging Mirounga kunnen per zwemdiscipline bij vaste huur 4 banen tegelijk huren tegen maximaal 80% van het tarief voor de huur van 5 banen, of het instructiebad huren tegen 75% van het tarief voor het wedstrijdbassin.
- Het per 1 januari 2024 te berekenen tarief voor sporthal De Heuvel, plus 10%, wordt als aanvangshuurprijs voor Drutense huurders voor de vaste verhuur in Sportcentrum De Gelenberg gehanteerd.
- Het per 1 januari 2024 te berekenen tarief voor het oude zwembad, plus 10%, wordt als aanvangshuurprijs voor 4 banen voor nieuwe Drutense vaste huurders in Sportcentrum De Gelenberg gehanteerd.
- Voor de vaste verhuur aan Drutense huurders mag vanaf 1 januari 2025 alleen de CPI-index worden gebruikt.

Tevens uitgezonderd zijn de tarieven voor het gebruik van het sportcentrum door het onderwijs:

- Voor het gebruik van het zwembad ten behoeve van het schoolzwemprogramma bedraagt het tarief € 165,- per uur (inclusief btw, prijspeil 2024). Dit tarief wordt vanaf 1 januari 2025 geïndexeerd volgens de CPI. Aan deze tarieven ligt voor het speciaal onderwijs De Kom een overeenkomst ten grondslag (bijlage D), die de exploitant gestand dient te doen.
- De uitgangspunten voor het gebruik voor schoolzwemmen zijn opgenomen in de beleidsnota “Druten zwemvaardig” (bijlage E).
- Voor het gebruik van de sporthal door het Pax Christi college wordt gerekend met maximaal € 752,11 per jaar (inclusief btw, prijspeil 2020-2021) per één genormeerd uur bewegingsonderwijs. Dit tarief is gebaseerd op de normbedragen onderwijshuisvesting die jaarlijks door het ministerie van OCW worden vastgesteld. Aan dit tarief ligt een overeenkomst met het Pax Christi college ten grondslag (bijlage D), die de exploitant gestand dient te doen.

Bovenstaande tarieven zijn zowel van toepassing op de in hoofdstuk 4 weergegeven te garanderen uren als op eventuele extra uren die een vereniging / organisatie zou willen afnemen.

Voor de overige tarieven en vergoedingen en voor de tarieven voor nieuwe activiteiten geldt dat de exploitant vrij is om deze naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen. Tarieven voor bepaalde doelgroepactiviteiten kunnen eventueel door de gemeente apart worden beïnvloed via subsidies (gekoppeld aan beleidsdoelen). Hiertoe worden er tussen de gemeente en de exploitant periodiek afspraken op maat gemaakt over maatschappelijke activiteiten.

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

6. Personeel

In bijlage F is een complete lijst met personeelsgegevens opgenomen van de medewerkers die bij een overgang van de exploitatie naar een nieuwe exploitant dienen te worden overgenomen. 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 het sportcentrum.

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 (Bijlage F). Concreet betekent dit dat de exploitant alle medewerkers die ten tijde van de overname werkzaam zijn binnen het zwembad dient over te nemen onder dezelfde arbeidsvoorwaarden die op dat moment gelden. Dit betekent dus dat de overname door de exploitant plaats vindt zonder voorbehoud en zonder dat hiertoe sollicitatieprocedures doorlopen dienen te worden. De 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. Met betrekking tot pensioenopbouw heeft de exploitant een inspanningsverplichting richting zijn pensioenfonds om alle medewerking te verlenen dat de medewerkers bij het ABP pensioenfonds aangesloten mogen blijven.

De exploitant geeft de medewerkers een werkgelegenheidsgarantie van twee jaar, ingaande op de dag dat de overgang van onderneming plaatsvindt.

De exploitant garandeert de medewerkers die op het moment van overgang van onderneming het maximum van hun salarisschaal bij de aanbestedende dienst hebben bereikt, dat zij - vanaf het moment van overgang van onderneming – in hun nieuwe ingeschaalde cao schaal, over het cao loon de voor die cao afgesproken cao loonsverhogingen zullen ontvangen. De exploitant garandeert ook dat deze cao verhogingen niet ten koste zullen gaan van eventuele toeslagen op het salaris van de medewerker.

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

7. Vergoeding, vermogen en garantie

De gemeente is bereid een vaste, jaarlijkse vergoeding voor het verrichten van beheer- en exploitatiediensten te verstrekken aan de exploitant. Deze vergoeding (zijnde de inschrijfsom van de winnende inschrijving, inclusief opstartkosten, exclusief Btw, prijspeil januari 2024) bedraagt maximaal € @@@@,-.⁴ Deze jaarlijkse vergoeding mag uitsluitend jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van de volgende samengestelde index::

- 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).
- 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 door de inschrijvers in te dienen meerjaren exploitatiebegroting jaar 1 (zie bijlage 8 bij de aanbestedingsleidraad).
- 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.

Omdat de ervaring leert dat het exploitatieresultaat van een sportcentrum kan fluctueren en/of tijd nodig is om op het gewenste prestatieniveau te komen dient de exploitant vermogen in te brengen in de exploitatie om de continuïteit van de exploitatie te waarborgen. De exploitant dient, voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomsten, een eigen vermogen in de exploitatie van het sportcentrum in te brengen van € 150.000,-. Het eigen vermogen wordt aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening bij een in Nederland gevestigde bankinstelling, waarvan uitsluitend betalingen mogelijk zijn na schriftelijke toestemming van de gemeente Druten.

Het moederconcern van de exploitant verstrekt een continuïteitsgarantie van 9 kalendermaanden die erin voorziet dat door het moederconcern de bestaande contractuele en financiële verplichtingen voor de duur van deze periode worden nagekomen. Deze garantstelling maakt onderdeel uit van de in te dienen bescheiden.

⁴ De maximale inschrijfsom wordt zo spoedig mogelijk gepubliceerd op TenderNed, gelijktijdig met de (minimaal) kostprijs dekkende huurprijs en het MJOP.

8. Belastingen en verzekeringen

De gemeente en de exploitant van het sportcentrum 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 het gehuurde van € 10.000.000,- en een berekeningspercentage van 0,1737%. Voor het eerste exploitatiejaar zal het verschil tussen het werkelijke gebruikersdeel van de OZB en het in de inschrijving berekende bedrag worden verdisconteerd in de jaarlijkse vergoeding voor het verrichten van beheer en exploitatiediensten.

Vanuit de hoedanigheid van eigenaar is de gemeente tenminste verplicht het sportcentrum voldoende verzekerd te houden door middel van een opstalverzekering en een inventarisverzekering voor het deel van de inventaris dat in eigendom is van de gemeente Druten. Een kopie van de relevante bepalingen uit de polis van deze verzekering van het bestaande zwembad en de bestaande sporthal zijn bijgevoegd als bijlage G.

De exploitant is verplicht de overige noodzakelijke verzekeringen af te sluiten, die voor de exploitatie van het sportcentrum van belang zijn, inclusief een glasverzekering (in de opstalverzekering van de gemeente is alleen een glasverzekering voor grote schades opgenomen). 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 schade (inclusief eventueel eigen risico) 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 het sportcentrum en kostenstijgingen voor bijvoorbeeld energie.

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

8.3 Omzetbelasting

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

9. Kwaliteitsborging

De gemeente wenst de kwaliteit van de exploitatie van het sportcentrum 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 6 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 registeraccountant 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 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 het sportcentrum (gespecificeerd naar de verschillende bezoekerscategorieën: recreatief, banen, doelgroepen, instructie, scholen en verenigingen).
- 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 (zie ook paragraaf 5.1.1 van de aanbestedingsleidraad).
- Eventuele personele mutaties.
- De verbruikshoeveelheden gas, elektriciteit en water.
- De uitvoering van het onderhoud en de vervangen/aangevulde inventaris.
- Overige zaken die voor de gemeente van belang zijn.

Met betrekking tot het onderhoud is er sprake van volledige openheid tussen exploitant en gemeente. Concreet betekent dit dat de gemeente te allen tijde inzicht heeft in:

- Het GBS.
- Het Logboek en keringsdocumenten.
- De energiestanden.
- De tekeningen met wijzigingen.

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 het sportcentrum. 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 het sportcentrum 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 in het reguliere overleg met de gemeente.

9.3 Klachtenregistratie- en afhandeling

De exploitant dient een systeem voor klachtenregistratie op te zetten. De gemeente wenst inzicht in de wijze waarop klachtenregistratie en afhandeling door de exploitant wordt vormgegeven en op welke wijze de gemeente wordt geïnformeerd door de exploitant. De klachtenregistratie vormt een vast agendapunt tijdens de besprekingen tussen gemeente en exploitant.

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 er zorg voor 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