



Programma van Eisen

Beheer en exploitatie sportaccommodaties

Gemeente Westland

5 juli 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Eigendomssituatie	2
2.1	Inventaris	2
2.2	Huurprijs	2
3.	Beheer, schoonmaak, energie en onderhoud	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Schoonmaak	3
3.3	Energie	4
3.4	Onderhoud en instandhouding	4
4.	Gebruik en commerciële activiteiten	6
4.1	Openstelling en activiteiten	6
4.1.1	Algemeen	6
4.1.2	Zwembaden	6
4.1.3	Binnensportaccommodaties	7
4.2	Roosterwijzigingen	7
4.3	Sleutelverhuur	7
4.4	Horeca	7
4.5	Commerciële activiteiten	7
4.6	Reclame-inkomsten	7
5.	Tarieven en gebruiksvergoedingen	8
6.	Personeel	9
7.	Vergoeding, vermogen en garanties	10
7.1	Vergoeding	10
7.2	Eigen vermogen	10
7.3	Continuïteitsgarantie	10
8.	Belastingen en verzekeringen	11
8.1	Procedure 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 en klanttevredenheid	12
9.3	Klachtenregistratie- en afhandeling	12
9.4	Voorschriften en regelgeving	13

1. Inleiding

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

- Zwembad De Hoge Bomen.
- Multifunctioneel centrum Maesemunde.
- Sportcentrum Vreeloo.
- Sporthal De Westlandhal.
- Sporthal De Pijl.

Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht de accommodaties volledig risicodragend te beheren en te exploiteren voor een periode van 10 jaar. De verwachte ingangsdatum van de contractperiode is gesteld op 1 januari 2023. Aan deze datum kunnen door de nieuwe exploitant van de accommodaties geen rechten worden ontleend. Tot de ingangsdatum van de nieuwe contractperiode is Optisport Westland verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de accommodaties.

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

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

- Eigendomssituatie.
- Beheer, schoonmaak, energie en onderhoud.
- Gebruik en commerciële activiteiten.
- Tarieven en gebruiksvergoedingen.
- Personeel.
- Vergoeding, vermogen en garanties.
- Belastingen en verzekeringen.
- Kwaliteitsborging.

2. Eigendomssituatie

De beschikbaarstelling van de accommodaties door de gemeente aan de exploitant vindt plaats op basis van huur en verhuur. De gemeente treedt op als eigenaar en verhuurder van de accommodaties en omliggende terreinen. Uitzondering hierop is de aangebouwde berging bij sporthal De Pijl, die eigendom is van stichting DOS Naaldwijk.

Voor het beheer en de exploitatie van de accommodaties wordt een huur- en een exploitatieovereenkomst opgesteld. Concept overeenkomsten zijn opgenomen in **bijlagen 1b en 1c**.

2.1 Inventaris

De in de accommodaties aanwezige inventaris maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst. Inventarislijsten zijn opgenomen als **bijlage 5**. De exploitant is verantwoordelijk voor de eventuele vervanging van de aanwezige inventaris. De vervangen inventaris dient minimaal een gelijkwaardige kwaliteit te hebben, dit ter beoordeling van de gemeente. De gemeente blijft eigenaar van de te vervangen inventaris. De vaste of losse inventaris die niet aanwezig is maar door de exploitant noodzakelijk wordt geacht, dient door de exploitant zelf te worden aangeschaft. Ook dit deel van de inventaris komt in eigendom van de gemeente, tenzij hierover tussen de gemeente en de exploitant andere afspraken zijn gemaakt. De exploitant voorziet de gemeente jaarlijks van een actueel overzicht van de in de het gehuurde aanwezige inventaris.

Uitzondering op het voorgaande is bedrijfsspecifieke inventaris, zoals ict, computers, telefoons en promotiemateriaal, die eigendom is van de exploitant.

2.2 Huurprijs

Door de gemeente wordt aan de exploitant op basis van de integrale kostprijs een totale huurprijs van **€ 1.553.198** (exclusief BTW, prijspeil 2022) in rekening gebracht ten behoeve van de accommodaties, opgebouwd uit de volgende huurprijzen per accommodatie:

- € 257.838 voor zwembad De Hoge Bomen.
- € 349.117 voor multifunctioneel centrum Maesemunde.
- € 373.133 voor sportcentrum Vreeloo.
- € 329.436 voor sporthal De Westlandhal.
- € 243.674 voor sporthal De Pijl.

De huurprijzen zijn tenminste gelijk aan de integrale kostprijs van de accommodaties, zoals op grond van de Wet Markt en Overheid bepaald. Als gedurende de contractperiode huurprijzen van de accommodaties moeten worden aangepast, dan wijzigt de door de gemeente aan de exploitant te verstrekken vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten met hetzelfde bedrag als waarmee de huurprijzen wijzigen.

De huur en de exploitatie van de accommodaties zijn 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, schoonmaak, energie en onderhoud

3.1 Algemeen

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

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

3.2 Schoonmaak

De exploitant dient zorg te dragen voor schone en hygiënische accommodaties. De zwembaden moeten voldoen aan het keurmerk Veilig & Schoon. De kwaliteit van het geleverde schoonmaakwerk van alle accommodaties wordt beoordeeld volgens NEN 2075, het kwaliteitsmeetsysteem voor de schoonmaakdienstverlening. Het geleverde schoonmaakwerk wordt getoetst aan de volgende AQL (Acceptance Quality Limit):

- Sportruimten, horecaruimten, kantoor-/spreekruimten en verkeersruimten: AQL 7%
- Sanitaire ruimten: AQL 4%

Vanaf de derde maand na ingang van de overeenkomst worden in opdracht van de gemeente door gediplomeerde VSR-inspecteurs en –controleurs kwaliteitsmetingen uitgevoerd conform NEN 2075. De frequentie van de kwaliteitsmetingen is in basis tweemaal per jaar. De gemeente is vrij om zonder opgaaf van redenen van deze frequentie af te wijken.

Na iedere kwaliteitsmeting worden de resultaten binnen één werkweek schriftelijk gerapporteerd aan de exploitant. De exploitant geeft direct na de rapportage oorzaken van eventuele afwijkingen aan en welke maatregelen er zijn of worden genomen om eventuele afkeur te herstellen.

Indien tijdens een VSR Kwaliteitsmeting een afkeur in één of meer ruimtes van de accommodaties wordt behaald, treden de volgende vervolgstappen in werking:

- De exploitant zal ervoor zorgen dat binnen vijf werkdagen na de controledatum de kwaliteit voldoet aan het overeengekomen niveau.
- Na deze periode vindt er een hercontrole plaats.
- De gemeente brengt de kosten voor hercontroles separaat in rekening bij de exploitant.
- Indien bij de hercontrole het resultaat een afkeur is in één of meerdere ruimtes van de accommodaties, blijven de genoemde stappen onverminderd van kracht.
- Indien voor een derde achtereenvolgende keer het resultaat wederom een afkeur is (controle en twee hercontroles), dan is de gemeente gerechtigd dit uit te leggen als het leveren van toerekenbaar tekortschieten, hetgeen de gemeente het recht geeft op kosten van de exploitant aanvullende schoonmaakwerkzaamheden uit te laten voeren ten einde weer aan de vereiste kwaliteit te voldoen. Ten behoeve van coördinatie door de gemeente worden de kosten vermeerderd met 10%.

Tenzij dit noodzakelijk is voor het in gebruik kunnen geven van accommodaties, mogen gebruikers tijdens openingsuren geen overlast ondervinden door schoonmaakwerkzaamheden.

3.3 Energie

De gemeente hecht grote waarde aan duurzaamheid. Aanvullend op de jaarlijkse vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten stelt de gemeente eenmalig € 500.000 beschikbaar (exclusief BTW, niet te indexeren) voor het verduurzamen van de accommodaties. Dit budget wordt op basis van een door de exploitant ingediend voorstel in samenspraak met de gemeente aangewend. In **bijlage 3** zijn EED Energie Audits met besparingsmaatregel opgenomen van alle accommodaties

Duurzaamheid wordt niet alleen gezien als energiezuinigheid, maar ook als het beperken van waterverbruik, onderhoud en afval. De gemeente verwacht dat de exploitant actief medewerkers en gasten van de accommodaties informeert over nut en noodzaak van energiebesparing en afvalbeperking.

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.

3.4 Onderhoud en instandhouding

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

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

De exploitant wordt hierbij verplicht er zorg voor te dragen dat alle bouw- en installatiedelen van de accommodaties gedurende de contractperiode minimaal voldoen aan conditiescore 3 (redelijk, het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen). Dit volgens NEN 2767.

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

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

In de aspecten/prioriteiten matrix is door de exploitant aangegeven welke prioriteiten verbonden worden aan de effecten van geconstateerde gebreken. In **bijlage 11** zijn de bij de inschrijving in te dienen aspecten/prioriteiten matrixen opgenomen, voorzien van een nadere toelichting.

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

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.

De gemeente is gerechtigd drie maanden na de constatering van de gebreken voor rekening van de gemeente een aanvullende inspectie uit te laten voeren. Als het resultaat van deze inspectie wederom is dat de exploitant toerekenbaar tekortschiet bij de uitvoering van het onderhoud, dan geeft dit de gemeente het recht op kosten van de exploitant aanvullende onderhoudswerkzaamheden uit te laten voeren ten einde de accommodatie(s) weer in de vereiste conditie te brengen. Ten behoeve van coördinatie door de gemeente worden de kosten vermeerderd met 10%.

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

Bijlage 3 bevat nadere informatie over het onderhoud van de accommodaties. 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 de accommodaties 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.

In het coalitieakkoord is beschreven dat in 's Gravenzande wordt gekeken naar de ontwikkeling van een sporthal voor met name korfbal en zaalvoetbal. Deze ontwikkeling kan mogelijk gevolgen hebben voor de instandhouding van De Westlandhal. Als De Westlandhal gedurende de contractperiode buiten gebruik wordt gesteld, dan treden gemeente en exploitant in overleg over de financiële gevolgen. De exploitant verschaft de gemeente inzicht in de gevolgen op basis van een transparante kosten/baten analyse. Als uit deze analyse positieve gevolgen voor de exploitant blijken, dan worden deze gevolgen verrekend in financiële verhouding tussen gemeente en exploitant.

Als uit deze analyse negatieve gevolgen voor de exploitant blijken, dan is de gemeente bereid de exploitant daarvoor te vergoeden. Dit met als voorwaarde dat uit de jaarrekeningen van de exploitant blijkt dat buiten gebruik stelling van de Westlandhal tot een overall negatief exploitatieresultaat leidt. De vergoeding krijgt vervolgens als volgt gestalte:

- In het eerste kalenderjaar na buiten gebruik stelling van De Westlandhal vergoedt de gemeente de exploitant tot maximaal 100% van het negatief saldo dat hierdoor ontstaat.
- In het tweede kalenderjaar tot maximaal 75% van het negatief saldo dat hierdoor ontstaat.
- In het derde kalenderjaar tot maximaal 50% van het negatief saldo dat hierdoor ontstaat.

Vanaf het vierde kalenderjaar na buiten gebruik stelling van De Westlandhal wordt geen vergoeding meer door de gemeente aan de exploitant verstrekt, ervan uitgaande dat de exploitant dan voldoende gelegenheid heeft gekregen de bedrijfsvoering aan de nieuwe situatie aan te passen.

4. Gebruik en commerciële activiteiten

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

4.1 Openstelling en activiteiten

4.1.1 Algemeen

Voor het bewegingsonderwijs (schoolzwemmen en gymlessen) geldt dat scholen de gelegenheid krijgen van de accommodaties gebruik te maken conform het laatst geldende gebruiksroosters. Ook voor verenigingen en andere georganiseerde gebruikersgroepen geldt dat zij van de accommodaties gebruik kunnen maken conform de laatst geldende gebruiksroosters (**bijlage 4**).

4.1.2 Zwembaden

Voor banen zwemmen geldt dat in het rooster van de zwembaden sprake moet zijn van een passend aanbod dat er in voorziet dat de huidige banen zwemmers gefaciliteerd moeten worden met een minimum van:

- 20 uur per week in het binnenbad van zwembad De Hoge Bomen .
- 20 uur per week in het zwembad van multifunctioneel centrum Maesemunde.
- 10 uur per week in het zwembad van sportcentrum Vreeloo.

De exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van deze activiteiten.

Het buitenbad van zwembad De Hoge Bomen is van de eerste week van mei tot en met de zomervakantie op alle dagen van de week 1 uur in de ochtend geopend voor banen zwemmen.

Voor specifieke doelgroepactiviteiten geldt dat in het rooster van de zwembaden 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:

- 8 uur per week in zwembad De Hoge Bomen.
- 8 uur per week in het zwembad van multifunctioneel centrum Maesemunde.
- 8 uur per week in het zwembad van sportcentrum Vreeloo.

De exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van deze activiteiten.

Vergelijkbaar met de bestaande situatie dient in de zwembaden minimaal de volgende openstelling gerealiseerd te worden op het gebied van recreatief zwemmen:

- 20 uur per week in zwembad De Hoge Bomen, met inbegrip van 1,5 uur op zondag ten behoeve van familiezwemmen.
- 10 uur per week in het zwembad van multifunctioneel centrum Maesemunde, met inbegrip van 2 uur op zondag ten behoeve van familie zwemmen.

In de zomervakantie is zwembad De Hoge Bomen iedere dag van de week minimaal 6 uur geopend voor vrijzwemmen.

De exploitant is vrij in het vaststellen van de programmering van de particuliere zwemlessen. Voor bestaande klanten geldt dat zij de mogelijkheid krijgen op dezelfde tijden de lessen te continueren. Het staat de exploitant vrij gedurende de schoolvakanties geen particuliere zwemlessen aan te bieden.

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

4.1.3 Binnensportaccommodaties

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

4.2 Roosterwijzigingen

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

4.3 Sleutelverhuur

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

4.4 Horeca

De exploitant is verantwoordelijk voor de exploitatie van de 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 met de exploitant van de horecavoorziening in De Westlandhal te worden gerespecteerd (**bijlage 4v**). Bij beëindiging van een van deze overeenkomsten is de exploitant verantwoordelijk voor de exploitatie van de horecavoorziening van De Westlandhal.

4.5 Commerciële activiteiten

De exploitant heeft de vrijheid om commerciële activiteiten in de accommodaties 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.

4.6 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 gebruiksvergoedingen

Bij de ingangsdatum van de nieuwe overeenkomsten gelden voor alle bezoekers en gebruikers maximaal de vergoedingen en tarieven, zoals tot dat moment gehanteerd in de accommodaties. Daar waar in accommodaties verschillende tarieven worden gehanteerd voor vergelijkbare activiteiten, is de exploitant verplicht deze maximaal binnen de eerste drie contractjaren aan te passen op zodanige wijze dat sprake is van gelijke tarieven voor vergelijkbare activiteiten. Lagere tarieven mogen met maximaal 10% per jaar verhoogd worden. Uitzondering zijn de tarieven die van toepassing zijn op navolgende Lierse verenigingen: Kikong, Kioti, Liora, Lyra, Odis, Pieter Koole, Pluimbalm PQV, SV De Lier, Valto, VVP, ZV Westland. Harmonisatie van deze tarieven mag langer in beslag nemen dan drie jaar. De harmonisatie van de Lierse tarieven stopt op het moment dat de tarieven op een vergelijkbaar niveau liggen als in De Westlandhal.

Aanvullend op de hiervoor beschreven verplichte harmonisatie, mogen de vergoedingen en tarieven 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. De huidige tarieven zijn opgenomen in **bijlage 4**.

Voor klanten die op het moment van aanvang van de contractperiode zwemlessen genieten, 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 nieuwe en voor commerciële activiteiten geldt dat de exploitant vrij is om tarieven en vergoedingen naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen.

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

6. Personeel

In **bijlage 6** 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 de accommodaties.

Basis voor de overgang van medewerkers zijn de bepalingen zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek artikel 7:662 e.v., rechten van werknemers bij overgang van onderneming. Dit betekent dat de exploitant alle medewerkers die ten tijde van de overname werkzaam zijn in de accommodaties 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 de accommodaties. Alle medewerkers dienen in het bezit te zijn van een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG).

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 **€ 2.532.000** (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 de accommodaties in te brengen van **€ 200.000**. Het eigen vermogen wordt aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening, waarvan uitsluitend betalingen mogelijk zijn na schriftelijke toestemming van de gemeente.

7.3 Continuïteitsgarantie

De exploitant verstrekt een continuïteitsgarantie van **10 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 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 een WOZ-waarde van in totaal € 11.505.000 (peildatum: 1 januari 2021), opgebouwd uit de volgende waardes per accommodaties:

- € 2.035.000 voor zwembad De Hoge Bomen.
- € 4.010.000 voor multifunctioneel centrum Maesemunde.
- € 2.793.000 voor sportcentrum Vreeloo.
- € 1.336.000 voor sporthal De Westlandhal.
- € 1.331.000 voor sporthal De Pijl.

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

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

8.1 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 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 om te bezien of uit doelmatigheidsoverwegingen koppelingen te maken zijn met geplande onderhoudsactiviteiten.

8.3 Omzetbelasting

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

9. Kwaliteitsborging

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

9.1 Overleg gemeente en exploitant

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 de accommodaties.
- 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 het beschrijvend document
- De klachtenregistratie- en afhandeling.
- De uitvoering van het onderhoud op basis van conditiescore 3 volgens NEN 2767 en aan de hand van de aspecten/prioriteiten matrix.
- Een actuele inventarislijst met een overzicht van vervangen inventaris.
- 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 dat erin voorziet dat de noodzakelijke herstelmaatregelen binnen drie maanden zijn uitgevoerd. Dit plan van aanpak wordt binnen drie weken na het betreffende halfjaarlijkse overleg door de exploitant voorgelegd aan en besproken met de gemeente.

9.2 Gebruikersoverleg en klanttevredenheid

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

Verder is de exploitant gehouden minimaal eens in de twee jaar onder de diverse gebruikersgroepen van de accommodaties een representatief klanttevredenheidsonderzoek te houden. Daar waar de klanttevredenheid op onderdelen onvoldoende scoort (lager dan een 6 op een schaal van 1 tot 10), wordt door de exploitant een plan van aanpak dat erin voorziet dat de noodzakelijke verbetermaatregelen binnen drie maanden zijn uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek, het plan van aanpak met verbetermaatregelen en de consequenties van deze maatregelen worden besproken met de gemeente.

9.3 Klachtenregistratie- en afhandeling

De exploitant dient een systeem voor klachten- en incidentenregistratie op te zetten. De gemeente wenst inzicht in de wijze waarop klachtenregistratie en afhandeling door de exploitant wordt vormgegeven en op welke wijze de gemeente wordt geïnformeerd door de exploitant. De klachtenregistratie vormt een vast agendapunt tijdens de besprekingen tussen gemeente en exploitant. De 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 de zwembaden gedurende de contractperiode beschikt over het keurmerk Veilig & Schoon.