



Beheer en exploitatie zwembad Albrandswaard

Programma van Eisen

Gemeente Albrandswaard

25 april 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Eigendomssituatie	2
2.1	Inventaris	2
2.2	Huurprijs	2
3.	Beheer, onderhoud en instandhouding	3
3.1	Beheer en exploitatie	3
3.2	Onderhoud, instandhouding en duurzaamheid	3
3.3	Schoonmaak	4
3.4	Energie- en watergebruik	4
3.5	Doorlopende overeenkomsten	5
4.	Gebruik en commerciële activiteiten	6
4.1	Openstelling en activiteiten	6
4.2	Roosterwijzigingen	7
4.3	Sleutelverhuur	7
4.4	Verblijfsruimte en horecafunctie	7
4.5	Commerciële activiteiten	7
4.6	Reclame-inkomsten	7
5.	Tarieven	8
6.	Personeel	9
6.1	Overname	9
6.2	SROI	9
7.	Vergoeding, vermogen en garantie	10
7.1	Vergoeding	10
7.2	Eigen vermogen	10
7.3	Continuïteitsgarantie	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 en klanttevredenheid	12
9.3	Klachtenregistratie- en afhandeling	13
9.4	Voorschriften en regelgeving	13

1. Inleiding

De gemeente Albrandswaard (hierna; 'de gemeente') is voornemens het beheer en de exploitatie van zwembad Albrandswaard (hierna; 'de accommodatie') risicodragend aan te besteden. Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht de accommodatie risicodragend te beheren en te exploiteren voor de periode van 10 jaar. De verwachte ingangsdatum van de contractperiode is 1 januari 2025 en het contract loopt tot en met 31 december 2034. De contractperiode kan eenmaal verlengd worden voor de periode van 2,5 jaar waardoor het contract doorloopt tot en met 30 juni 2037. Aan deze datum kan door de nieuwe exploitant van de accommodatie geen rechten worden ontleend. Tot en met 31 december 2024 beheert en exploiteert de gemeente de accommodatie.

In **bijlagen 2a, 2b, 3 en 4a t/m 4e** is informatie over het gebruik (situatietekening, onderhoud, exploitatiegegevens) opgenomen van de accommodatie.

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 accommodatie. In dit Programma van Eisen (hierna: 'PvE') 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 garanties (hoofdstuk 7).
- Belastingen en verzekeringen (hoofdstuk 8).
- Kwaliteitsborging (hoofdstuk 9).

2. Eigendomssituatie

De beschikbaarstelling van de accommodatie door de gemeente aan de exploitant vindt plaats op basis van huur en verhuur. De gemeente is eigenaar van de opstallen en is met de grondeigenaar Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde een erfpacht-overeenkomst met opstalrecht (hierna; 'erfpacht') overeengekomen (**bijlage 1d**). De gemeente treedt op als verhuurder van de accommodatie. Voor de exploitatie van de accommodatie wordt één huur- en één exploitatieovereenkomst gesloten. De conceptovereenkomsten zijn opgenomen onder **bijlagen 1b en 1c** bij de aanbestedingsleidraad.

2.1 Inventaris

De in de accommodatie aanwezige inventaris die in eigendom is van de gemeente maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst. Een inventarislijst zijn opgenomen in **bijlage 5a**. De exploitant is verantwoordelijk voor de eventuele vervanging van de aanwezige inventaris, zoals weergegeven in bijlage 5a. De vervangen inventaris dient minimaal een gelijkwaardige kwaliteit te hebben, dit ter beoordeling van de gemeente. De gemeente blijft eigenaar van de 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 tenzij hierover tussen de gemeente en de exploitant andere afspraken zijn gemaakt. Deze aanvullende inventaris komt eveneens in eigendom van de gemeente. 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 huurprijs van € 250.000,- (exclusief btw, prijspeil januari 2024) in rekening gebracht ten behoeve van zwembad Albrandswaard. De huur en de exploitatie van de accommodatie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Uitdrukkelijk uitgangspunt is een btw-belaste verhuur.

De huurprijs is tenminste gelijk aan de integrale kostprijs van de accommodatie, zoals op grond van de Wet Markt en Overheid bepaald. Als gedurende de contractperiode de huurprijs van de accommodatie 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 huurprijs wijzigt.

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, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (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).
- Het aandeel van de hiervoor genoemde kostenposten wordt bepaald op basis van door de inschrijvers in te dienen meerjaren exploitatiebegroting jaar 2.

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.

3. Beheer, onderhoud en instandhouding

3.1 Beheer en exploitatie

De exploitant is verantwoordelijk voor het beheer, het onderhoud en de volledige exploitatie van de accommodatie. Het onderhoud van omliggende terreinen zijn een verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij op de situatietekeningen/plattegronden met demarcatie is aangegeven dat een deel van het onderhoud tot de verantwoordelijkheid van exploitant behoort.

De accommodatie kent een gemeenschappelijke ingang met MaiDiving. Inschrijvers zijn eveneens volledig verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en instandhouding van deze ruimte. Daarnaast is er middels een afsluitbare deur een directe verbinding tussen de verblijfsruimte in de accommodatie en MaiDiving DiveCenter.

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, instandhouding en duurzaamheid

De gemeente 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 het groot onderhoud (verhuurdersonderhoud) voor haar rekening. Het periodiek onderhoud en het dagelijks onderhoud (huurdersonderhoud) is voor rekening van de exploitant. Het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) is bijgevoegd als **bijlage 3**. Het groot onderhoud is in het MJOP aangeduid als GO.

De exploitant is in opdracht van de gemeente verantwoordelijk voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud. Het hierbij bedoelde onderhoud is vastgelegd in het MJOP dat de basis vormt voor de uitvoering van verhuurdersonderhoud en driejaarlijks wordt geactualiseerd. De gemeente bepaalt door welke partij het onderhoudsplan wordt opgesteld c.q. geactualiseerd en neemt de kosten hiervan voor haar rekening.

Voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud stelt de gemeente na consultering van de exploitant een jaarplan met het jaarbudget op. De exploitant stelt een plan op voor de budgetbewaking dat door de gemeente dient te worden vastgesteld. Dit gebeurt tijdens een overleg dat jaarlijks plaatsvindt. Partijen zullen voorafgaand aan dit overleg in gezamenlijkheid een inspectie uitvoeren in de accommodatie teneinde het onderhoudsjaarplan te kunnen vaststellen. Uitvoering van het onderhoud zoals hiervoor bedoeld, dient plaats te vinden binnen de door de gemeente beschikbare financiële kaders zoals vastgelegd in het jaarplan. De gemeente kan niet worden gehouden aan het vergoeden van meerkosten tenzij hierover vooraf (schriftelijke) overeenstemming is bereikt tussen gemeente en exploitant.

De exploitant conformeert zich bij de coördinatie van het verhuurdersonderhoud aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente. De exploitant voldoet alle facturen voor het verhuurdersonderhoud. Voor de hiervoor genoemde uitvoering/coördinatie van het onderhoud waarvoor de gemeente de financiële verantwoordelijkheid draagt, dient de exploitant jaarlijks achteraf een factuur in bij de gemeente. De hoogte van deze factuur bedraagt 10% van de betaalde facturen van het uitgevoerde verhuurdersonderhoud.

De gemeente 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 Omgevingswet, die vanaf 1 januari 2024 is ingegaan. In dit kader wordt specifiek verwezen naar paragraaf 3.9.5 Milieubelastende activiteiten zwembaden van het Besluit Activiteiten Leefomgeving. De exploitant is daarmee verplicht energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder.

3.3 Schoonmaak

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

De exploitant is gerechtigd in het geval van sleutelverhuur schoonmaakwerkzaamheden door de huurder te laten uitvoeren. De exploitant blijft eindverantwoordelijk voor de verplichtingen, zoals in paragraaf 9.4 omschreven.

3.4 Energie- en watergebruik

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.

De gemeente heeft tot 1 januari 2026 een doorlopende overeenkomst voor de levering van gas en elektra. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst verzorgt de gemeente de levering van gas en elektra. Inschrijvers dienen in hun aanbieding voor het 1^e exploitatiejaar rekening te houden met onderstaande leveringstarieven.

Leveringstarieven 2025		
Elektra enkel	€	0,13233
Elektra hoog	€	0,13705
Elektra laag	€	0,12525
Gas	€	0,53680

De aan het elektra- en gasverbruik gerelateerde kosten (netwerkkosten, energiebelasting en overige kosten) worden bij de exploitant in rekening gebracht.

Met ingang van 1 januari 2026 dient de exploitant zelf te zorgen voor inkoop van gas en elektra. Het staat de exploitant vrij bij de inkoop zelf de keuze te maken voor leveranciers. De exploitant is verantwoordelijk voor de inkoop van zowel 100% groene stroom als co2-gecompenseerd gas.

De accommodatie is voorzien van 250 zonnepanelen. De exploitant kan gedurende de contractperiode gebruik maken van de opgewekte energie tegen een vaste vergoeding van € 4.750 per jaar. Dit bedrag is opgenomen in de huurprijs. De gemeente garandeert geen minimale opbrengst.

Het aangrenzende gebouw van MaiDiving maakt gebruik van de wateraansluiting van de accommodatie.

Een overzicht van het energieverbruik, de opbrengst van zonnepanelen en doorbelaste verbruik van MaiDiving is opgenomen als **bijlage 4d**.

De gemeente heeft de afgelopen jaren diverse investeringen gedaan, die mogelijk een positief effect hebben op het energieverbruik. De effecten zijn echter nog niet inzichtelijk. In **bijlage 3** is in de kolom 'startjaar' aangegeven in welk jaar de gemeente voor het betreffende onderdeel vervangingsonderhoud heeft uitgevoerd.

Vanuit haar rol als coördinator van het verhuurdersonderhoud verwacht de gemeente dat de exploitant als onderdeel van het tot stand komen van het jaarplan advies geeft over verduurzamingsmogelijkheden. Voor deze inzet wordt geen separate vergoeding betaald. Hoe de exploitant haar expertise inbrengt kan worden toegelicht in het bedrijfsplan.

Indien het uitgevoerde verhuurdersonderhoud tot een energiebesparing zal leiden, wordt voorafgaand aan het uit te voeren onderhoud door een onafhankelijke partij een terugverdientijd vastgesteld. Deze terugverdientijd is gebaseerd op het beoogde lagere energieverbruik vermenigvuldigd met het op dat moment van toepassing zijnde leveringstarief. Uit deze terugverdientijd volgt een veronderstelde jaarlijkse besparing op de energiekosten.

Een jaar nadat het energiebesparende verhuurdersonderhoud is uitgevoerd, wordt vastgesteld wat de daadwerkelijke jaarlijkse besparing op het energieverbruik is geweest. De besparing wordt vermenigvuldigd met het eerder vastgestelde leveringstarief waarmee het daadwerkelijke jaarlijkse besparingsbedrag op de energiekosten wordt vastgesteld. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de toekomstige exploitatiebijdrage.

3.5 Doorlopende overeenkomsten

Ten behoeve van de huidige exploitatie heeft de gemeente enkele overeenkomsten afgesloten. In **bijlage 4e** is een overzicht opgenomen van de overeenkomsten die ook in 2025 nog doorlopen. Inschrijvers dienen rekening te houden met de nog resterende looptijd van deze overeenkomsten.

4. Gebruik en commerciële activiteiten

De accommodatie is primair een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente en dient voor langere termijn voor de gemeenschap als publieke voorziening in stand gehouden te worden. De exploitant is verplicht om de accommodatie te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening. Dit houdt in dat de accommodatie 52 weken per jaar op evenwichtige wijze opengesteld is voor verenigingen/groepen, de huidige huurders en individuele gebruikers, uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast zijn de verplichtingen ten aanzien van bestemming en gebruik die vanuit de erfpacht aan de gemeente zijn opgelegd onverkort van toepassing op de exploitant voor zover deze betrekking hebben op de huur- en exploitatieovereenkomst.

De accommodatie is voldoende verwarmd en verlicht en er wordt te allen tijde vakbekwaam en bevoegd personeel ingezet.

4.1 Openstelling en activiteiten

De huidige exploitant verzorgt zelf geen activiteiten. Zwemles, recreatief zwemmen en groepslessen worden door externe partijen aangeboden. Zij huren hiervoor de accommodatie. In **bijlage 4a** is het gebruiksrooster van de accommodatie door de huurders opgenomen.

Ten aanzien van de activiteiten van de huurders geldt het volgende:

- Verenigingen dienen gebruik van de accommodatie gebruik te kunnen maken conform het rooster in bijlage 4a.
- Zwemscholen dienen voor het aanbod van hun zwemlessen gebruik te kunnen maken conform het rooster in bijlage 4a. Dit geldt ook voor de zwemles van Het Startblok op de woensdagavond.
- Sammy's Zwemschool wordt in de gelegenheid gesteld haar aanbod van doelgroepactiviteiten en banenzwemmen in 2025 te continueren. Vanaf 2026 is het aan de exploitant om te bepalen of gebruik wordt gemaakt van de diensten van Sammy's of dat onder eigen vlag doelgroepactiviteiten en banenzwemmen wordt aangeboden. Het staat de exploitant vrij om ook voor de doelgroepactiviteiten en banenzwemmen in 2025 nadere afspraken te maken met de zwemschool.

Noot 1: Sammy's Zwemschool huurt ten behoeve van zwemlessen vanaf 4 april 2024 tot einde 2024 eveneens badwater op donderdag van 15.45 tot 17.15 uur. Vanaf 2025 heeft de zwemschool geen recht meer op het huren van deze extra uren op donderdag. Het staat de exploitant vrij om nadere afspraken te maken.

Noot 2: Zwemschool Shoebi huurt ten behoeve van groepslessen vanaf 6 maart 2024 tot einde 2024 eveneens badwater op woensdag van 10.00 tot 12.00 uur. Vanaf 2025 heeft de zwemschool geen recht meer op het huren van deze extra uren op woensdag. Het staat de exploitant vrij om nadere afspraken te maken.

Ten aanzien van de eigen activiteiten geldt het volgende:

- Voor banen zwemmen geldt dat in het rooster sprake moet zijn van een passend aanbod dat erin voorziet dat vanaf 2026 een minimum van 8 uur per week wordt aangeboden. Voor het jaar 2025 geldt een minimum van 4 uur per week. De genoemde uren zijn exclusief de door Sammy's Zwemschool aangeboden uren.
- Indien de zwemschool als gevolg van afspraken met de exploitant minder uren banenzwemmen aanbiedt, dient de exploitant de weggevallen uren in haar rooster op te nemen.
- Het staat de exploitant vrij zelf het tijdstip voor banenzwemmen vast te stellen.
- Voor doelgroepactiviteiten geldt dat in het rooster sprake moet zijn van een passend aanbod dat erin voorziet vanaf 2026 een minimum van 8 uur per week wordt aangeboden. Voor het jaar 2025 geldt een minimum van 5 uur per week. De genoemde uren zijn exclusief de door Sammy's Zwemschool aangeboden uren.
- Indien de zwemschool als gevolg van afspraken met de exploitant minder uren groepsles aanbiedt, dient de exploitant de weggevallen uren in haar rooster op te nemen.
- Het staat de exploitant vrij zelf het tijdstip vast te stellen en de aard van de doelgroepactiviteiten te bepalen.

In overleg met de gemeente kan jaarlijks het maatschappelijke pakket besproken worden en in goed overleg eventueel bijgesteld worden.

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

Momenteel bedraagt de watertemperatuur 28,5 C op de dagen dat de accommodatie door huurders uit **bijlage 4a** gebruikt wordt. De exploitant is verplicht deze watertemperatuur te handhaven, zolang de huurders gebruik maken van de accommodatie.

4.2 Roosterwijzigingen

Mogelijke aanpassingen van gebruikstijden voor 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. Mogelijke aanpassingen ten aanzien van het maatschappelijk pakket (banenzwemmen en doelgroepactiviteiten) wat door Sammy's Zwemschool wordt aangeboden zijn in de vorige paragraaf beschreven.

4.3 Sleutelverhuur

Het staat de exploitant vrij sleutelafspraken te maken met de vaste gebruikers waarbij de verplichting kan worden opgelegd de accommodatie schoon achter te laten. De huidige overeenkomsten met de vaste gebruikers zijn opgenomen in **bijlage 4b**.

4.4 Verblijfsruimte en horecafunctie

In de huidige situatie is er sprake van een verblijfsruimte met receptiefunctie, maar zonder horecavoorziening. Het staat de exploitant vrij om een horecafunctie te creëren met de volgende kanttekening:

- De horeca is ondersteunend aan de activiteiten in de accommodatie en in lijn met het bestemmingsplan.
- Het werkzame personeel voldoet aan de wettelijk gestelde eisen.

4.5 Commerciële activiteiten

De exploitant heeft de vrijheid om commerciële activiteiten binnen van de accommodatie 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 PvE en de hierbij behorende exploitatieovereenkomst, het vigerende bestemmingsplan, de alsdan van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening en overige wet- en regelgeving. De in de accommodatie georganiseerd activiteiten en evenementen dienen zo min mogelijk overlast te veroorzaken bij omwonenden.

Inbreuk in het reguliere openstellings- en activiteitenrooster ten behoeve van commerciële activiteiten vindt plaats onder de voorwaarde dat de exploitant tijdig, dat wil zeggen in beginsel voorafgaand aan het betreffende seizoen, maar ten minste drie maanden voor een activiteit of evenement, de gebruikers hierover informeert. Hierbij mag maximaal vier keer per jaar sprake zijn van inbreuk op de reguliere gebruikstijdens van de respectievelijke vaste gebruikers.

4.6 Reclame-inkomsten

In de accommodatie is ruimte voor reclame-uitingen. Alle reclame-inkomsten komen ten gunste van de exploitant. Zwemscholen die de accommodatie huren kunnen tijdens de door hun aangeboden zwemlessen reclame-uitingen aanbrengen.

5. Tarieven

De tarieven uit **bijlage 4c** en de vrij te bepalen tarieven voor abonnementen en/of meerbadenskaarten met betrekking tot het banen zwemmen mogen jaarlijks per 1 januari, voor het eerst 1 januari 2025, maximaal worden aangepast conform de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 000000 Alle Bestedingen als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indien deze index mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index. Tarieven mogen naar boven worden afgerond op tien eurocent.

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 accommodatie komen ten gunste van de exploitant.

6. Personeel

6.1 Overname

Zoals in de leidraad beschreven vinden er in de accommodatie geen activiteiten plaats die door de gemeentelijke organisatie worden uitgevoerd. De personele inzet in de accommodatie is daardoor beperkt en betreft een receptioniste voor 7 uur in de week. In het kader van deze aanbesteding zijn er met haar afspraken gemaakt waardoor zij niet overgaat naar de nieuwe exploitant.

Inschrijvers dienen in hun begroting geen rekening te houden met over te nemen medewerkers.

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

6.2 SROI

Zoals in de leidraad is beschreven is dient de inschrijver minimaal 2% van de opdrachtwaarde in te zetten als Social Return.

7. Vergoeding, vermogen en garantie

7.1 Vergoeding

De hoogte van de door de gemeente te verstrekken jaarlijkse BTW belaste vergoeding is gelijk aan de inschrijfsom van de exploitant (exclusief btw. prijspeil 2024). De vergoeding wordt door de gemeente gegarandeerd voor de periode dat sprake is van een exploitatieovereenkomst tussen de exploitant en de gemeente en wordt jaarlijks aangepast op basis van onderstaande samengestelde indexering:

- Kosten personeel worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2010 = 100).
- Kosten energie worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, code 045000 (2015 = 100).
- Alle overig kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100).

Het aandeel van de hiervoor genoemde kostenposten wordt bepaald op basis van door de inschrijvers in te dienen meerjaren exploitatiebegroting jaar 2. 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.

7.2 Eigen vermogen

De exploitant dient een eigen vermogen in de exploitatie van de accommodatie in te brengen van **€ 75.000**. 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 **acht 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 accommodatie 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 € 2.131.000, waardepeildatum 1 januari 2023.

Vanuit de erfpachtovereenkomst, die de gemeente heeft afgesloten met het Natuur- en Recreatieschap IJsselmond, is de gemeente tenminste verplicht de accommodatie voldoende verzekerd te houden door middel van een premie opstalverzekering (inclusief de zonnepanelen en een glasverzekering) en een inventarisverzekering. De exploitant is verplicht de overige noodzakelijke verzekeringen af te sluiten, die voor de exploitatie van de accommodatie van belang zijn, inclusief een machinebreukverzekering. De exploitant dient binnen twee maanden na overdracht een kopie van deze verzekeringen en een betalingsbewijs van de premies ter beschikking te stellen aan de gemeente.

8.1 Procedures schade en diefstal

Van vandalisme of diefstal dient altijd aangifte worden gedaan bij de politie. De exploitant is verantwoordelijk voor het doen van deze aangifte en de verdere afhandeling van eventuele schades ten gevolge van vandalisme of diefstal. De gemeente ontvangt van de exploitant een exemplaar van het proces-verbaal en het schaderapport. Wanneer de schade valt onder de gemeentelijke schadeverzekeringen zal de gemeente de kosten afhandelen.

8.2 Risicoverdeling

Risico's zijn voor rekening van de exploitant indien het aan de exploitant toebedeelde taken betreft. Hierbij valt te denken aan verminderd gebruik van de accommodatie en kostenstijgingen voor bijvoorbeeld energie.

Risico's zijn voor rekening van de gemeente als eigenaar van de opstallen, 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.

Als partijen in overmachtssituaties, zoals bedoeld in artikel 6:75 BW, en waaruit volgt dat gemeente en/of exploitant langer één maand niet-toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, dan treden zij met elkaar in overleg. Dit met als doel te komen tot een voor beide partijen naar de geldende opvattingen in het maatschappelijk verkeer in redelijkheid en billijkheid aanvaardbare oplossing. Als één van de partijen als gevolg van de overmachtssituatie een beroep kan doen op een (overheids-)compensatie, dan zal deze partij zich inspannen om deze compensatie te verkrijgen om daarmee de schade die de andere partij loopt te beperken. Deze afspraken zullen tussen partijen schriftelijk worden vastgelegd en getekend dan wel expliciet voor akkoord worden bevonden.

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 de accommodatie 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 accommodatie.
- Het verloop van inkomsten en uitgaven op alle baten- en kostenposten van de exploitatiebegroting, zoals opgenomen in de inschrijving en met een toelichtende verklaring op afwijkingen.
- De bereikte resultaten op het gebied van de kwaliteitscriteria, zoals beschreven in de aanbestedingsleidraad.
- De hygiëne en kwaliteit van de schoonmaak in de accommodatie.
- De uitvoering van het onderhoud.
- De klachtenregistratie- en afhandeling.
- Een actuele inventarislijst met een overzicht van vervangen inventaris.
- Resultaten van de overleggen met gebruikers en klanttevredenheidsonderzoeken.
- De omgang met de vaste gebruikers.
- 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 minimaal 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 accommodatie. 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 drie jaar onder de diverse georganiseerde en ongeorganiseerde gebruikersgroepen van de accommodatie een representatief klanttevredenheidsonderzoek te houden. Onderwerpen die aan de orde dienen te worden gesteld zijn in ieder geval:

- De hygiëne en kwaliteit van de schoonmaak in de accommodatie.
- De kwaliteit van de dienstverlening door de exploitant in algemene zin.
- De klachtenregistratie- en afhandeling.
- Watertemperatuur.
- Veiligheid.

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 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, AVG, Arbowet en geldende CAO, Besluit Activiteiten Leefomgeving, Wet Hygiëne en Veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden, Alcoholverwet, Brandpreventieverordening, Wet Milieubeheer, Bouwbesluit en Warenwet, alsmede de wetgeving op het gebied van legionellapreventie en cameratoezicht (AVG). De exploitant draagt zorg voor een correcte naleving van het Protocol Vrolijk & Veilig en verplicht zich dat de accommodatie gedurende de contractperiode beschikt over het Keurmerk Veilig & Schoon.



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement