

BIJLAGE A
Programma van Eisen

EXPLOITATIE SPORTCENTRUM
BERENSCHOT
-
GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

IBMN-2023-VIJ-BM-001

GEMEENTE
VIJF
HEE
REN
LAN
DEN

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
2.	Eigendomssituatie	5
2.1	Voorzieningen en activiteiten	5
2.2	Inventaris	5
2.3	Huurprijs	6
2.4	Energie- en waterverbruik	7
3.	Beheer, onderhoud en instandhouding	8
3.1	Beheer en exploitatie	8
3.2	Onderhoud en instandhouding	8
3.3	Schoonmaak	9
3.4	Duurzaamheid	9
4.	Gebruik en commerciële activiteiten	10
4.1	Sleutelverhuur	11
4.2	Roosterwijzigingen	11
4.3	Horeca	11
4.4	Commerciële activiteiten	11
4.5	Reclame-inkomsten	12
5.	Tarieven en vergoedingen	13
6.	Personeel	14
6.1	Overname	14
6.2	SROI	14
7.	Vergoeding, vermogen en garantie	15
7.1	Vergoeding	15
7.2	Eigen Vermogen	15
7.3	Continuïteitsgarantie	15
8.	Belastingen en verzekeringen	16
8.1	Procedures schade en diefstal	16
8.2	Risicoverdeling	16
8.3	Omzetbelasting	16
9.	Kwaliteitsborging	18
9.1	Overleg gemeente en exploitant	18
9.2	Gebruikersoverleg en klanttevredenheid	18

9.3	Klachtenregistratie- en afhandeling	19
9.4	Voorschriften en regelgeving	19

Bijlage 1:	Achtergrondinformatie Sportcentrum Berenschot
Bijlage 2:	Inventarislijst Sportcentrum Berenschot
Bijlage 3:	Energie- en waterverbruik Sportcentrum Berenschot
Bijlage 4:	Demarcatielijst Sportcentrum Berenschot (VOLGT ZO SPOEDIG ALS MOGELIJK IS)
Bijlage 5:	Over te nemen medewerkers Sportcentrum Berenschot (UPDATE VOLGT ZO SPOEDIG ALS MOGELIJK IS)
Bijlage 6:	Social Return on Investment gemeente Vijfheerenlanden
Versie:	DEFINITIEF
Datum:	29 november 2023

1. Inleiding

De gemeente Vijfheerenlanden (hierna: de gemeente) is voornemens het beheer en de exploitatie van het bestaande Sportcentrum Berenschot (hierna: Sportcentrum) uit te besteden. Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht om het Sportcentrum volledig risicodragend te beheren en te exploiteren voor een periode van 5 (vijf) jaar, met de mogelijkheid tot een verlenging voor een periode van 5 (vijf) jaar. De verwachte ingangsdatum van de contractperiode is gesteld op **1 september 2024**. Aan deze datum kunnen door de nieuwe exploitant van het Sportcentrum geen rechten worden ontleend.

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 het Sportcentrum. In dit document zijn deze eisen opgenomen aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Eigendomssituatie;
- Beheer, onderhoud en instandhouding;
- Gebruik en commerciële activiteiten;
- Tarieven;
- Personeel;
- Vergoeding, vermogen en garantie;
- Belastingen en verzekeringen;
- Kwaliteitsborging.

Ook zijn de **bijlagen 1 tot en met 6** opgenomen, die met de grootste zorgvuldigheid zijn samengesteld. Aan de bijlagen kunnen echter geen rechten worden ontleend.

In **bijlage 1** bij dit Programma van Eisen is achtergrondinformatie opgenomen waarvan gebruik gemaakt kan worden 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 van het Sportcentrum;
- Bezoekersaantallen van het zwembad gedurende de afgelopen jaren;
- Recent openstellings- en lesrooster zwembad;
- Huidige gebruiksrooster van zwembad;
- Huidige tarieven zwembad en sporthal;
- Huidige gebruiksrooster van sporthal;
- Recent zaalrooster zaalruimte(n);
- Huidige tarieven zaalruimte(n);
- Recent openstellings- en lesrooster fitness.

2. Eigendomssituatie

De beschikbaarstelling van het Sportcentrum door de gemeente aan de exploitant vindt plaats op basis van huur en verhuur. De gemeente treedt op als eigenaar en verhuurder van het Sportcentrum en de omliggende terreinen. Voor de exploitatie van het Sportcentrum wordt één huur- en één exploitatieovereenkomst gesloten. De conceptovereenkomsten zijn opgenomen onder **bijlage G en G1** van de Aanbestedingsdocument.

2.1 Voorzieningen en activiteiten

Het Sportcentrum beschikt over de volgende voorzieningen:

- Een zwembad, dat bestaat uit:
 - Een wedstrijdbassin van 25 x 15 meter met een maximale diepte van 3,25 meter, een gedeeltelijk beweegbare bodem en een duikplank;
 - Een doelgroepenbassin van 15,6 x 10 meter met een maximale diepte van 2,00 meter en een volledig beweegbare bodem;
 - Een peuterbassin;
 - Een zonnebank;
 - Een sauna;
 - Een stoombad;
 - Een tillift voor mindervaliden;
- Een sporthal van 42 x 28 x 7 meter, die door middel van een scheidingswand in twee ongelijke delen kan worden verdeeld;
- Een fitnessgedeelte, dat bestaat uit:
 - Een ruimte van 27 x 16,5 meter met fitnessapparatuur;
 - Een doelgroepenzaal van 13,5 x 9 meter;
- Een horecavoorziening met zaalruimten.

Het Sportcentrum is in verschillende fasen gebouwd. De sporthal en het wedstrijdbassin dateren van 1977, terwijl het doelgroepenbassin en het fitness- en saunagedeelte in 2003 zijn gebouwd.

In het zwembad worden verschillende activiteiten aangeboden, zoals recreatief zwemmen, banen zwemmen, diverse aquasporten, babyzwemmen, ABC-zwemles en survivalzwemles. Daarnaast wordt het zwembad door scholen en verenigingen gebruikt. Dat laatste geldt ook voor de sporthal. In het fitnessgedeelte kunnen bezoekers zowel individueel trainen, als verschillende groepslessen volgen.

2.2 Inventaris

Ten behoeve van de exploitatie van het Sportcentrum stelt de gemeente de in **bijlage 2** opgesomde inventaris aan de exploitant ter beschikking.

De vergoeding, die de exploitant betaald voor de beschikbaarstelling van de inventaris bedraagt **€ 36.469,21** (exclusief BTW, prijspeil 2024) op jaarbasis.

De vergoeding voor de beschikbaarstelling mag door de gemeente gedurende de contractperiode jaarlijks per 1 januari maximaal worden aangepast aan de hand van de door het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het centraal Bureau voor de Statistiek, reeks Alle huishoudens, categorie 000000 Alle bestedingen (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. Indien de index mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

Bij aanvang van de contractperiode aanvaardt de exploitant de inventaris in de staat waarin het zich op dat moment in bevindt. De exploitant is verplicht om de inventaris tenminste op het niveau van aanvang contractperiode te handhaven en waar nodig zorgt te dragen voor vervanging. Eventuele vervanging van inventaris boven een bedrag van **€ 1.500,-** (exclusief BTW) gebeurt in overleg met en na een schriftelijk akkoord van de gemeente. De exploitant voorziet de gemeente jaarlijks van een actueel overzicht van de in het Sportcentrum aanwezige inventaris.

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

2.3 Huurprijs

Sportcentrum Berenschot (exclusief fitness- en horeca gedeelte)

Door de gemeente wordt aan de exploitant een (minimaal) kostprijs dekkende huurprijs van **€ 117.169,89** (exclusief BTW, prijspeil 2024) in rekening gebracht ten behoeve van het Sportcentrum. De huur en de exploitatie van het Sportcentrum zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Uitdrukkelijk uitgangspunt is een BTW belaste verhuur.

Als gedurende de contractperiode de huurprijs van het Sportcentrum moet 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 van het Sportcentrum (exclusief het fitness- en horeca gedeelte) 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.

Fitnessgedeelte

Voor het fitnessgedeelte van het Sportcentrum brengt de gemeente huur in rekening bij de exploitant. De huurprijs, die door de gemeente in rekening wordt gebracht bedraagt **€ 36.925,08** (exclusief BTW, prijspeil 2024).

De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis jaarlijks per 1 januari maximaal aan de hand van de door het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het centraal Bureau voor de Statistiek, reeks Alle huishoudens, categorie 000000 Alle bestedingen (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. Indien de index mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

Horeca gedeelte

Voor het horeca gedeelte van het Sportcentrum brengt de gemeente een marktconforme huur bij de exploitant in rekening. De huurprijs, die door de gemeente in rekening wordt gebracht bedraagt **€ 24.502,75** (exclusief BTW, prijspeil 2024).

De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis jaarlijks per 1 januari maximaal aan de hand van de door het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het centraal Bureau voor de Statistiek, reeks Alle huishoudens, categorie 000000 Alle bestedingen (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. Indien de index mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index

2.4 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.

De verbruiksgegevens zijn opgenomen in **bijlage 3**.

3. Beheer, onderhoud en instandhouding

3.1 Beheer en exploitatie

De exploitant is verantwoordelijk voor het beheer en de volledige exploitatie van het Sportcentrum inclusief de horecavoorziening. Een plattegrond alsmede andere documenten zijn opgenomen onder **bijlage 1**.

De exploitant verzorgt het in gebruik geven van het Sportcentrum 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

De exploitant is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de kosten van het dagelijks en klachtenonderhoud, de reguliere keuringen en inspecties van het Sportcentrum op het gebied van het gebouw, het omliggende buitenterrein behorend bij het Sportcentrum, de installatietechniek en brandbestrijdingsmiddelen.

De demarcatielijst is opgenomen in **bijlage 4**.

Alle reparaties van gebreken inzake het dagelijks en/of klachtenonderhoud met een kostprijs lager dan **€ 1.500,-** (exclusief BTW) zijn voor rekening en risico van de exploitant. Dit bedrag geldt per gebrek of voor met elkaar verband houdende gebreken tezamen. Eventuele kosten van onderzoek en advies door derden verband houdend met het gebrek worden opgeteld bij de herstelkosten van het gebrek.

Indien reparaties van gebreken inzake het dagelijks en/of klachtenonderhoud met een kostprijs hoger dan **€ 1.500,-** (exclusief BTW) zijn de kosten voor rekening en risico van de gemeente. De exploitant treedt hierover vooraf in gesprek met de gemeente en gezamenlijk zal worden bepaald op welke wijze de reparatie dient te worden uitgevoerd en op welke wijze er opdracht voor de reparatie zal worden verstrekt. De gemaakte afspraken hierover worden schriftelijk door de exploitant aan de gemeente bevestigd. Exploitant kan pas opdracht verlenen na schriftelijk akkoord van de gemeente.

De exploitant zal een aandeel in deze kosten van herstel betalen aan de gemeente. Dit aandeel wordt vastgesteld door de kosten van reparatie te delen door het navolgende aantal maanden:

- Bouwkundige reparaties: 300 maanden;
- Installatietechnische reparaties: 180 maanden;
- Overige reparaties: 120 maanden;

en vervolgens te vermenigvuldigen met het aantal resterende maanden van de looptijd van de huur- en exploitatieovereenkomst.

Het verschuldigde bedrag wordt conform de bovenstaande rekenmethode door de gemeente bij de exploitant in rekening gebracht. De facturatie (incl. BTW) door de gemeente aan de exploitant vindt jaarlijks in de maand december van het betreffende kalenderjaar plaats.

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 contractperiode conform de geldende wet- en regelgeving in stand te houden.

De gemeente is als gebouweigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud aan de buitenzijde/de schil van het Sportcentrum en het onderhoud van het openbare parkeerterrein. Daarnaast neemt de Gemeente het planmatig onderhoud, de zogenoemde vervangingsinvesteringen voor haar rekening.

Voor aanvang van de contractperiode leggen de gemeente en exploitant de staat van het Sportcomplex vast middels een proces-verbaal van oplevering. Na beëindiging van de contractperiode dient de exploitant het Sportcomplex in dezelfde staat, behoudens normale veroudering en slijtage aan de gemeente weer op te leveren.

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 het Sportcentrum wordt ervaren als schoon en hygiënisch.

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

3.4 Duurzaamheid

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 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 WIN-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 de gemeente en dient gedurende de contractperiode voor de (lokale) 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.

Zwembad

In **bijlage 1** is een recent openstellings- c.q. gebruiksrooster van het zwembad opgenomen.

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 1** weergegeven. In **bijlage 1** is aangegeven welke gebruikers en specifieke doelgroepen en welke tijdstippen het betreft.

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.

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

Sporthal

In **bijlage 1** is een recent openstellings- c.q. gebruiksrooster van de sporthal 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 1** weergegeven. In **bijlage 1** is aangegeven welke gebruikers en specifieke doelgroepen en welke tijdstippen het betreft.

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

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

- a) Het bewegingsonderwijs voor primair onderwijs gaat voor de plaatselijke verenigingen;
- b) De plaatselijke verenigingen gaan voor andere organisaties, particulieren en bedrijven op sportief en maatschappelijk gebied
- c) De andere organisaties, particulieren en bedrijven op sportief en maatschappelijk gebied gaan voor commerciële activiteiten.

Zaalruimte(n)

In **bijlage 1** is een recent openstellings- c.q. gebruikrooster van de zalen opgenomen.

Verenigingen en andere georganiseerde gebruikers en specifieke doelgroepen dienen de gelegenheid te krijgen om van de zaalruimte(n) gebruik te maken volgens het rooster zoals in **bijlage 1** weergegeven. In **bijlage 1** is aangegeven welke gebruikers en specifieke doelgroepen en welke tijdstippen het betreft.

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

Fitness

In **bijlage 1** is een recent openstellings- c.q. lesrooster van de fitness opgenomen.

In de fitness kunnen bezoekers zowel individueel trainen, als deelnemen aan verschillende groepslessen.

De inventaris, die in het fitnessgedeelte aanwezig is, is in eigendom van de gemeente. In **bijlage 2** is de aanwezige inventaris opgesomd.

4.1 Sleutelverhuur

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

4.2 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.

4.3 Horeca

De exploitant is verantwoordelijk voor de exploitatie van de horeca van het Sportcentrum. 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.

4.4 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.

De exploitant is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle vergunningen en ontheffingen, die benodigd zijn voor de door de exploitant te organiseren activiteiten of evenementen.

4.5 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

Bij de ingangsdatum van de nieuwe overeenkomsten gelden voor alle bezoekers en gebruikers maximaal de vergoedingen en tarieven, zoals tot dat moment gehanteerd in het Sportcentrum. Een overzicht van de geldende tarieven is opgenomen in **bijlage 1**.

- Voor het gebruik van het Sportcentrum betreffende het bewegingsonderwijs betaald de gemeente een vergoeding aan de exploitant. Deze vergoeding wordt berekend conform de VNG-normering. Deze vergoeding bedraagt van januari tot en met augustus 2023 **€ 34.701,82** (exclusief BTW).

Voor het gebruik van het Sportcentrum betreffende het schoolzwemmen betaald de gemeente een vergoeding aan de exploitant. Deze vergoeding bedraagt in 2023 **€ 6,88** (excl. BTW) per leerling per les van zestig (60) minuten. Er wordt gerekend met veertig (40) weken zwemles per schooljaar op basis van lessen per zestig (60) minuten. Het aantal leerlingen dat deelneemt aan het schoolzwemmen wordt jaarlijks na de zomervakantie geactualiseerd en het totaal door de gemeente te berekenen bedrag wordt op basis daarvan vastgesteld. De vergoeding voor het schoolzwemmen bedraagt van januari tot en met augustus 2023 **€ 28.373,49** (exclusief BTW).

De exploitant is vrij om de tarieven voor de horeca en de fitness vast te stellen op een marktconform niveau.

De vergoedingen en tarieven mogen gedurende de contractperiode jaarlijks per 1 januari maximaal worden aangepast aan de hand van de door het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het centraal Bureau voor de Statistiek, reeks Alle huishoudens, categorie 000000 Alle bestedingen (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 met uitzondering van de vergoeding voor het bewegingsonderwijs en schoolzwemmen.

Indien de index mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

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 welke op dat moment van toepassing is. De rechten van houders van meerbadenkaarten 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 het Sportcentrum komen ten gunste van de exploitant.

6. Personeel

6.1 Overname

In **bijlage 5** 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 vijf (5) jaar zullen er mogelijk 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. Concreet betekent dit dat de exploitant alle medewerkers, die ten tijde van de overname werkzaam zijn binnen het Sportcentrum 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.

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 (hierna: VOG).

6.2 SROI

De gemeente hecht veel waarde aan Social Return on Investment (hierna: SROI) als onderdeel van maatschappelijk verantwoord ondernemen. De exploitant is gehouden om 2% over de loonsom middels SROI in te vullen. Daarvoor moet de exploitant **binnen 14 dagen** na definitieve gunning een SROI-plan indienen. Informatie over dit SROI-plan en de voorwaarden waaraan dit plan moet voldoen zijn opgenomen in **bijlage 6**.

7. Vergoeding, vermogen en garantie

7.1 Vergoeding

De gemeente is bereid een vaste, jaarlijkse vergoeding voor het verrichten van beheer- en exploitatiediensten te verstrekken aan de exploitant. Deze vergoeding is de inschrijfsom van de winnende inschrijving exclusief opstartkosten.

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 F1 bij het Aanbestedingsdocument).
- 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

Omdat de ervaring leert dat het exploitatieresultaat van een Sportcentrum kan fluctueren en/of tijd nodig heeft 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.

7.3 Continuïteitsgarantie

De exploitant verstrekt een continuïteitsgarantie van **twalf (12) kalendermaanden**, die erin voorziet dat door het moederconcern de bestaande contractuele en financiële verplichtingen voor de duur van deze periode worden nagekomen. Deze periode van twalf kalendermaanden treedt in werking nadat de exploitant formeel en op overtuigende wijze kenbaar heeft gemaakt dat zij haar contractuele verplichtingen jegens de gemeente niet langer na kan komen. Deze garantstelling maakt onderdeel uit van de in te dienen bescheiden.

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 **€ 1.199.000,-** (incl. BTW, peildatum 1 januari 2022)¹.

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 de inventaris dat in eigendom is van de gemeente.

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

¹ De WOZ-waarde is opgebouwd uit de WOZ-waarde van Tiendweg 9 (Sportcentrum Berenschot inclusief zwembad) en de WOZ-waarde van Tiendweg 9a (horeca en zaal/overig cultureel)

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 (sociaal) 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 het Aanbestedingsdocument);
- Eventuele personele mutaties;
- De klachtenregistratie- en afhandeling;
- De uitvoering van het onderhoud en de vervangen/aangevulde 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 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 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 Sportcentrum gedurende de contractperiode (blijvend) beschikt over het keurmerk Veilig & Schoon.

Bijlage 1: Achtergrondinformatie Sportcentrum Berenschot

Separaat toegevoegd in pdf-documenten.

Bijlage 2: Inventarislijst Sportcentrum Berenschot

Separaat toegevoegd in pdf-document.

Bijlage 3: Energie- en waterverbruik Sportcentrum Berenschot

Separaat toegevoegd in pdf-document.

Bijlage 4: Demarcatielijst Sportcentrum Berenschot

VOLGT ZO SPOEDIG ALS MOGELIJK IS.

Bijlage 5: Over te nemen medewerkers Sportcentrum Berenschot

UPDATE VOLGT ZO SPOEDIG ALS MOGELIJK IS.

Bijlage 6: Social Return on Investment gemeente Vijfheerenlanden

Separaat toegevoegd in pdf-document.