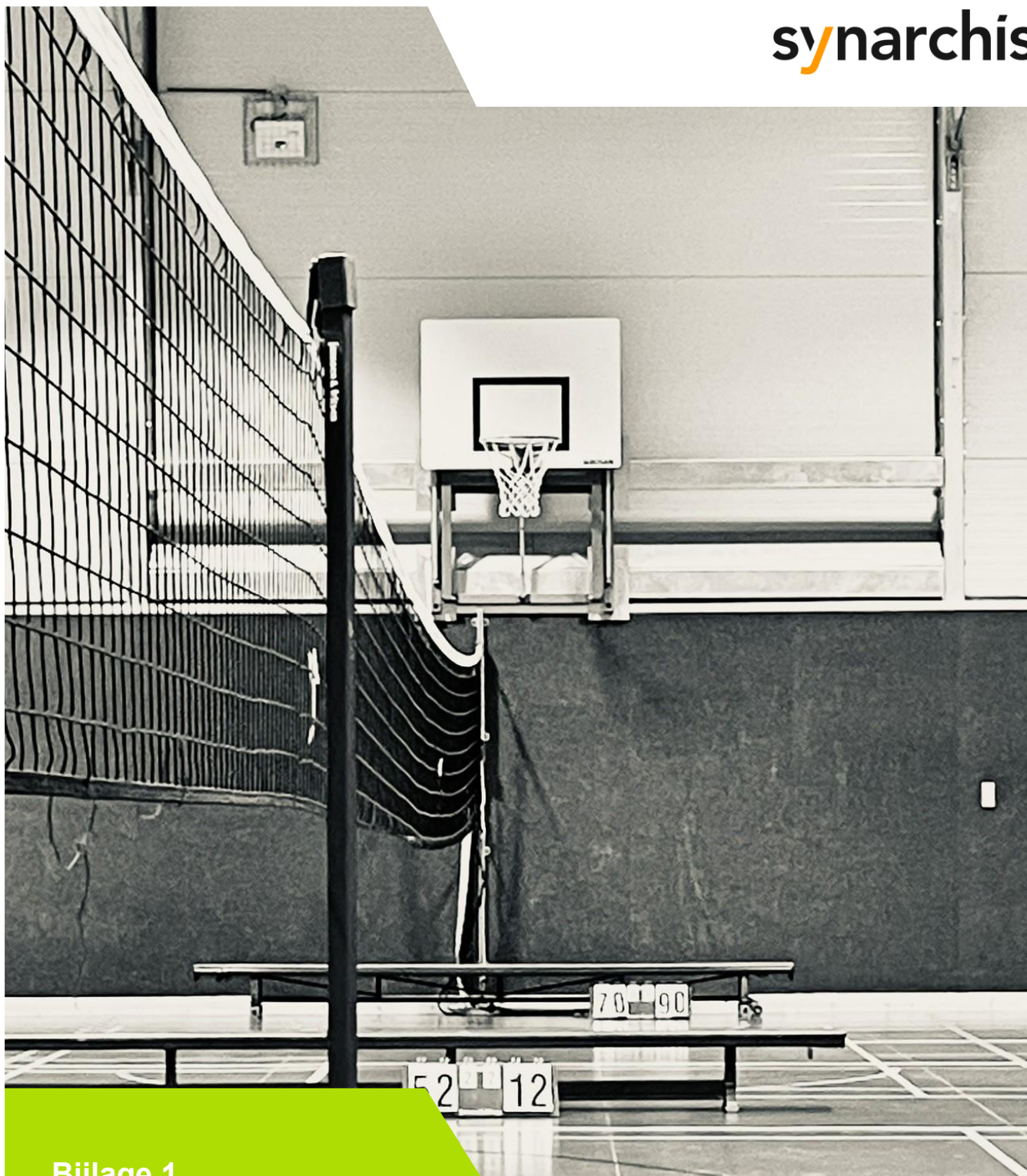




Bijlage 1

Programma van Eisen Beheer en exploitatie binnensportaccommodaties

Gemeente Venray

17 april 2026 met wijzigingen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Eigendomssituatie	4
2.1	Inventaris	5
2.2	Huurprijs	7
3.	Beheer, onderhoud en duurzaamheid	11
3.1	Beheer en exploitatie	11
3.2	Onderhoud	11
3.3	Schoonmaak	12
3.4	Energie en water	13
3.5	Water	14
3.6	Duurzaamheid	15
4.	Gebruik en samenwerking	17
4.1	Openstelling en activiteiten	17
4.2	Roosterwijzigingen	18
4.3	Sleutelverhuur en gebruiksovereenkomsten	18
4.4	Horeca	19
4.5	Onderverhuur	19
4.6	Commerciële activiteiten	19
4.7	Reclame-inkomsten	20
4.8	Sociale veiligheid en toegankelijkheid	20
5.	Tarieven	21
6.	Personeel en SROI	22
6.1	Overgang medewerkers	22
6.2	Laatste exploitatiejaar	22
6.3	Social Return On Investment	22
7.	Vergoeding en garantie	24
7.1	Vergoeding	24
7.2	Continuïteitsgarantie	25
8.	Belastingen en verzekeringen	26
8.1	Belastingen	26
8.2	Verzekeringen	26
8.3	Procedures schade en diefstal	27
8.4	Risicoverdeling	27
8.5	Omzetbelasting	27
9.	Kwaliteitsborging	28
9.1	Overleg gemeente en exploitant	28
9.2	Gebruikersoverleg en klanttevredenheidsonderzoek	28
9.3	Klachtenregistratie- en afhandeling	29
9.4	Voorschriften en regelgeving	29
10.	Bijlagenoverzicht	30

1. Inleiding

De gemeente Venray (hierna: gemeente) is voornemens het beheer en de exploitatie van meerdere binnensportaccommodaties (hierna: de accommodaties) risicodragend aan te besteden. Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht deze accommodaties risicodragend te beheren en te exploiteren voor de periode van **6 (zes) jaar** met de mogelijkheid van een verlenging met maximaal zes jaar. De verwachte ingangsdatum van de contractperiode is **1 januari 2027** en de eerste contractperiode loopt tot en met 31 december 203~~2~~³². Tot en met 31 december 2026 beheert en exploiteert Optisport Venray B.V. 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 Programma van Eisen (hierna: PvE) zijn deze eisen opgenomen aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Eigendomssituatie (hoofdstuk 2);
- Beheer, onderhoud en duurzaamheid (hoofdstuk 3);
- Gebruik en samenwerking (hoofdstuk 4);
- Tarieven (hoofdstuk 5);
- Personeel en SROI (hoofdstuk 6);
- Vergoeding en garantie (hoofdstuk 7);
- Belastingen en verzekeringen (hoofdstuk 8);
- Kwaliteitsborging (hoofdstuk 9).

In **bijlage A** is achtergrondinformatie over de accommodaties opgenomen.

2. Eigendomssituatie

De gemeente is eigenaar van de volgende accommodaties, hierna te noemen de gemeentelijk accommodaties:

Gemeentelijke binnensportaccommodaties

- Sporthal De Wetteling I en II (inclusief horeca);
- Sporthal De Weert;
- Gymzaal Coninxhof;
- Gymzaal Ysselsteyn;
- Gymzaal Oostrum.

De beschikbaarstelling van deze gemeentelijke binnensportaccommodaties door de gemeente aan de exploitant vindt plaats op basis van huur en verhuur. De gemeente treedt op als eigenaar en verhuurder van deze accommodaties. Voor de exploitatie van deze accommodaties wordt een huur- en een exploitatieovereenkomst gesloten. De conceptovereenkomsten zijn als **bijlage 2 en 3** bij de aanbestedingsleidraad opgenomen.

Naast deze gemeentelijke binnensportaccommodaties maken de onderstaande binnensportaccommodaties ook onderdeel uit van de overeenkomsten tussen de gemeente en de exploitant:

Overige binnensportaccommodaties

- Gymzalen Brukske I en II;
- Gymzaal KC Kwispeldans;
- Gymzaal JKC Talententuin (vanaf 1 augustus 2027).

Deze binnensportaccommodaties zijn **niet** in eigendom van de gemeente. Gymzalen Brukske I en II zijn in eigendom van Stichting Wonen Limburg (hierna: Wonen Limburg) en gymzalen KC Kwispeldans is in eigendom van Stichting Primair Onderwijs Venray en Regio (hierna: SPOV).

De beschikbaarstelling door de gemeente aan de exploitant van gymzalen Brukske I en II vindt plaats op basis van de gemaakte afspraken die volgen uit de huurovereenkomst zoals afgesloten tussen de gemeente en Wonen Limburg. De huurovereenkomst betreffende Multifunctioneel Centrum Brukske (hierna: MFC Brukske) is als **bijlage B** toegevoegd.

De beschikbaarstelling van gymzaal KC Kwispeldans vindt plaats op basis van een overeenkomst en addendum, zoals afgesloten tussen de gemeente en SPOV. De overeenkomst en het addendum zijn als **bijlage C** toegevoegd.

Per 1 augustus 2027 worden de overeenkomsten met de exploitant uitgebreid met de exploitatie van een nieuwe binnensportaccommodatie, te weten gymzaal JKC Talententuin. De wijze van exploitatie van deze binnensportaccommodatie zal op dezelfde wijze gaan plaatsvinden als de exploitatie van gymzaal KC Kwispeldans. De beschikbaarstelling van gymzaal JKC Talententuin vindt plaats op basis van een overeenkomst, zoals die wordt afgesloten tussen de gemeente en SPOV. In de meerjaren exploitatiebegroting dient gymzaal JKC Talententuin als P.M.-post te worden opgenomen.¹

Oplevering gymzaal JKC Talententuin

Naar verwachting wordt gymzaal JKC Talententuin eind maart 2027 opgeleverd en na de meivakantie 2027 door het bewegingsonderwijs in gebruik genomen. Richting de oplevering en de ingebruikname van JKC Talententuin kan op verzoek van de gemeente om een ondersteunende rol van de exploitant worden gevraagd. De exploitant verleent naar redelijkheid en billijkheid hieraan haar medewerking zonder hiervoor (extra) kosten bij de gemeente in rekening te brengen.

¹ De toevoeging van deze binnensportaccommodatie wordt gezien als een niet wezenlijke wijziging, zoals bedoeld in artikel 2.163C van de Aanbestedingswet 2012

Toekomstige ontwikkeling(en)

Naar verwachting wordt in het jaar **2030** de gemeentelijke binnensportaccommodatie gymzaal Coninxhof vervangen door een nieuwe binnensportaccommodatie. Naar verwachting wijzigt als gevolg van deze vervanging ook de eigendomssituatie en de beschikbaarstelling door de gemeente aan de exploitant. De gemeente zal de exploitant tijdig over de concrete planontwikkeling van gymzaal Coninxhof informeren en hierover met de exploitant in gesprek gaan. Als gevolg van deze wijziging dient ook de jaarlijkse vergoeding van deze accommodatie voor de exploitant voor de resterende contractperiode te worden herijkt.

Vincent van Gogh voor GGZ

De huidige exploitant heeft met Vincent van Gogh voor GGZ (hierna: VvG) afspraken gemaakt. Namens VvG voert de exploitant voor de gymzalen 'groot' en 'klein' de verhuuradministratie uit. De huidige exploitant heeft aangegeven dat de afspraken met VvG per 31 december 2026 niet meer worden voortgezet.

Het staat de exploitant vrij om (her)nieuw(d)e afspraken met VvG te maken. Vanuit de gemeente worden er betreffende VvG geen (aanvullende) eisen aan de exploitant opgelegd.

Het huidige gebruiksrooster van de gymzalen 'groot' en 'klein' en de bijbehorende tarieven zijn als **bijlage D** toegevoegd.

2.1 Inventaris

Gemeentelijke binnensportaccommodaties en gymzalen Brukske I en II

De aanwezige (sport)inventaris maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst. Alle aanwezige (sport)inventaris die bij de start van de contractperiode in deze accommodaties aanwezig is, is in eigendom van de gemeente. De exploitant is (financieel) verantwoordelijk voor het onderhoud, de inspecties aan en de vervanging van de bij de start van de contractperiode aanwezige (sport)inventaris. De te vervangen inventaris dient minimaal een gelijkwaardige kwaliteit te hebben, dit ter beoordeling van de gemeente. De gemeente blijft eigenaar van de vervangen inventaris.

In het eerste jaar van de contractperiode dient de exploitant in samenspraak met de gemeente per gemeentelijke accommodatie een actuele inventarislijst op te stellen. De exploitant is verplicht om jaarlijks deze inventarislijsten te actualiseren en aan de gemeente te verstrekken.

De exploitant is verplicht om alle sportinventaris² jaarlijks te laten keuren. De inspectierapportages van deze jaarlijkse keuring worden verstrekt aan de gemeente. Indien er uit de jaarlijkse inspectie naar voren is gekomen dat er sportinventaris is afgekeurd en (minimaal gelijkwaardig) vervangen dient te worden, geeft de exploitant bij de gemeente aan op welke termijn de afgekeurde sportinventaris daadwerkelijk wordt vervangen, welke sportinventaris op basis van de afkeur vervangen dient te worden. De gemeente is (financieel) verantwoordelijk voor het vervangen van de vaste sportinrichting (denk hierbij aan de klimrekken, de touw- en ringinstallaties). De exploitant is (financieel) verantwoordelijk voor de vervanging van alle overige (losse) sporttoestellen en het sport- en spelmateriaal. De exploitant is verplicht om de afgekeurde sportinventaris (direct) buiten gebruik te stellen en de gebruikers hiervan op de hoogte te brengen en bij de gebruikers aan te geven wanneer de te vervangen sportinventaris weer beschikbaar is.

De exploitant is verplicht om alle jaarlijks te laten keuren. De inspectierapportages van deze jaarlijkse keuring worden verstrekt aan de gemeente. Indien er uit de jaarlijkse inspectie naar voren is gekomen dat er sportinventaris is afgekeurd en (minimaal gelijkwaardig) vervangen dient te worden, geeft de exploitant bij de gemeente aan. De exploitant is verplicht om de afgekeurde sportinventaris (direct) buiten gebruik te stellen en de gebruikers hiervan op de hoogte te brengen en bij de gebruikers aan te geven wanneer de vervangen sportinventaris weer beschikbaar is.

² Uitzondering hierop is de sportinventaris, die in eigendom is van de gebruikers. De gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud, de inspecties en het vervangen van deze sportinventaris

Als uitgangspunt voor de (losse) sportinventaris van het bewegingsonderwijs dient de geldende KVLO-norm door de exploitant te worden aangehouden. Direct na aanvang van de contractperiode zal de gemeente voor eigen rekening een 0-meting uit laten voeren op de aanwezige (losse) sportinventaris in de accommodaties. Mocht uit deze 0-meting blijken dat er (losse) sportinventaris in (één van) de accommodaties onvoldoende en/of incompleet aanwezig is, wordt de incomplete (losse) sportinventaris op basis van de geldende KVLO-norm voor rekening van de gemeente weer aangevuld. Dit geldt **alleen** voor de (losse) sportinventaris, die voor het bewegingsonderwijs benodigd is. De nieuw aangeschafte (losse) sportinventaris maakt daarna direct weer onderdeel uit van de accommodaties, wat betekent dat de exploitant vanaf dat moment (financieel) verantwoordelijk is voor het onderhoud, de inspecties en de vervanging van deze nieuw aangeschafte (sport)inventaris.

De inspectierapportages 2025 van de aanwezig sportinventaris is als **bijlage E** toegevoegd.

De inventaris die bij aanvang van de exploitatie niet in deze accommodaties aanwezig is, maar door de exploitant noodzakelijk wordt geacht, dient door de exploitant zelf te worden aangeschaft. Deze inventaris is eigendom van de exploitant. De exploitant is (financieel) verantwoordelijk voor het onderhoud, de inspecties aan en de eventuele vervanging van deze inventaris. Bij beëindiging van de huur- en exploitatieovereenkomst neemt de gemeente deze inventaris niet van de exploitant over, tenzij de exploitant en de gemeente hierover andere afspraken maken.

Bedrijfsspecifieke inventaris, zoals ICT, computers, (mobiele) telefoons en promotiemateriaal, dienen door de exploitant zelf te worden aangeschaft. Deze bedrijfsspecifieke inventaris blijft eigendom van de exploitant.

De huidige exploitant biedt tegen boekwaarde ter overname de onderstaande inventaris aan:

- › Schrobzuigmachine (1 stuks) Sporthal De Weert
- › Schrobzuigmachine (1 stuks) Sporthal De Wetteling I en II
 - › AED (1 stuks)
- › Vaatwasser voorlader (1 stuks) Sporthal De Wetteling I en II

Deze inventaris maakt geen onderdeel uit van de huurovereenkomst.

Gymzaal KC Kwispeeldans

De aanwezige (sport)inventaris maakt onderdeel uit van deze accommodatie. Alle aanwezige (sport)inventaris die bij de start van de exploitatieperiode aanwezig is, is en blijft in eigendom van SPOV. SPOV is (financieel) verantwoordelijk voor het onderhoud, de inspecties aan en de vervanging van de bij de start van de contractperiode aanwezige (sport)inventaris.

De exploitant is verplicht om de door gebruikers gemelde mankementen en/of (ver)storingen aan de aanwezige (sport)inventaris direct door te geven aan SPOV. Het is daarna aan SPOV om hierop (gepaste) actie te ondernemen en de exploitant hierover te informeren, zodat de exploitant op zijn beurt weer de gebruikers nader kan informeren.

Gymzaal JKC Talententuin (vanaf 1 augustus 2027)

De aanwezige (sport)inventaris maakt onderdeel uit van deze accommodatie. Alle aanwezige (sport)inventaris die bij de start van de exploitatieperiode aanwezig is, is en blijft in eigendom van SPOV. SPOV is (financieel) verantwoordelijk voor het onderhoud, de inspecties aan en de vervanging van de bij de start van de contractperiode aanwezige (sport)inventaris.

De exploitant is verplicht om de door gebruikers gemelde mankementen en/of (ver)storingen aan de aanwezige (sport)inventaris direct door te geven aan SPOV. Het is daarna aan SPOV om hierop (gepaste) actie te ondernemen en de exploitant hierover te informeren, zodat de exploitant op zijn beurt weer de gebruikers nader kan informeren.

2.2 Huurprijs

Gemeentelijke binnensportaccommodaties

Door de gemeente wordt aan de exploitant op basis van de integrale kostprijs per accommodatie een huurprijs in rekening gebracht ten behoeve van deze accommodaties. De huur en de exploitatie van de accommodaties zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Uitdrukkelijk uitgangspunt is een btw-belaste verhuur. De huurprijzen worden in een later stadium bepaald. In de meerjaren exploitatiebegroting dienen de huurprijzen als P.M.- post te worden opgenomen.

De huurprijs van een gemeentelijke accommodatie 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 een accommodatie moeten worden aangepast, dan wijzigt ook de door de gemeente aan de exploitant te verstrekken vergoeding van de accommodatie voor de beheer- en exploitatiediensten met hetzelfde bedrag als waarmee de huurprijs wijzigt.

De huurprijs per accommodatie wordt per 1 januari en voor het eerst per 1 januari 2027 aangepast. Vanwege de onrust op de energiemarkt wordt (tijdelijk) de onderstaande samengestelde indexering hiervoor aangehouden:

- Kosten personeel worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
- Overige kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100).

Het relatieve aandeel van deze twee componenten wordt bepaald op basis van de kostenverhouding in jaar 1 van de door de exploitant bij de inschrijving in te dienen meerjaren exploitatiebegroting. De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de huurprijzen van de accommodaties van toepassing zijn, met dien verstande dat de huurprijs per accommodatie nimmer zal dalen. Indien één van de indices mocht komen te vervallen, wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

Zodra de rust op de energiemarkt weer is teruggekeerd en de energiekosten in de risicosfeer van de exploitant kunnen worden ondergebracht, wijzigt de samengestelde indexering als volgt per 1 januari van het (kalender)jaar waarin dit van kracht is als volgt:

- Kosten personeel worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
- Kosten energie worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, categorie 045000 (2015 = 100);
- Overige kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100).

Het relatieve aandeel van deze drie componenten wordt bepaald op basis van de kostenverhouding in het jaar van de door de exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting, dat de energiekosten weer voor rekening en risico van de exploitant zijn. Voor de resterende contractperiode wordt jaarlijks per 1 januari de huurprijs conform de gewijzigde samengestelde indexering aangepast.

Zie voor meer informatie paragraaf 3.4. (Energie en water) onder het kopje 'Gemeentelijke binnensportaccommodaties en gymzalen Brukske I en II'.

Toekomstige ontwikkeling(en)

Mocht zich gedurende de lopende contractperiode een wijziging in de eigendomssituatie van een (gemeentelijke) accommodatie voordoen dan wijzigen ook de (financiële) verantwoordelijkheden van deze accommodatie voor zowel de gemeente als de exploitant. Wanneer er zich een wijziging in de eigendomssituatie van een accommodatie mocht voordoen dan zorgt de gemeente ervoor dat zij de exploitant tijdig, dat wil zeggen minimaal 1 jaar voorafgaand aan de geplande wijziging hierover informeert en over de gevolgen van de wijziging, zoals een wijziging van de huurprijs van deze accommodatie, met de exploitant in gesprek gaat. Het uitgangspunt voor zowel de gemeente als de exploitant is dat de (financiële) wijzigingen met betrekking tot de accommodatie vanaf het moment van ingebruikname effectief wordt en weer wordt toegevoegd aan de lopende overeenkomsten voor de resterende contractperiode.

Gymzalen Brukske I en II

Door de gemeente wordt op basis van de huurovereenkomst tussen gemeente en Wonen Limburg een huurprijs excl. btw en excl. servicekosten in rekening gebracht ten behoeve van deze accommodatie. De huurprijs voor de gymzalen Brukske I en II wordt in een later stadium bepaald. In de meerjaren exploitatiebegroting dient de huurprijs als P.M.- post te worden opgenomen.

De huurprijs voor deze accommodatie wordt per 1 januari en voor het eerst per 1 januari 2027 aangepast. Vanwege de onrust op de energiemarkt wordt (tijdelijk) de onderstaande samengestelde indexering hiervoor aangehouden:

- Kosten personeel worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
- Overige kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100).

Het relatieve aandeel van deze twee componenten wordt bepaald op basis van de kostenverhouding in jaar 1 van de door de exploitant bij de inschrijving in te dienen meerjaren exploitatiebegroting. De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de huurprijzen van de accommodaties van toepassing zijn, met dien verstande dat de huurprijs per accommodatie nimmer zal dalen. Indien één van de indices mocht komen te vervallen, wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

Zodra de rust op de energiemarkt weer is teruggekeerd en de energiekosten in de risicosfeer van de exploitant kunnen worden ondergebracht, wijzigt de samengestelde indexering als volgt per 1 januari van het (kalender)jaar waarin dit van kracht is als volgt:

- Kosten personeel worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
- Kosten energie worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, categorie 045000 (2015 = 100);
- Overige kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100).

Het relatieve aandeel van deze drie componenten wordt bepaald op basis van de kostenverhouding in het jaar van de door de exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting, dat de energiekosten weer voor rekening en risico van de exploitant zijn. Voor de resterende contractperiode wordt jaarlijks per 1 januari de huurprijs conform de gewijzigde samengestelde indexering aangepast.

Zie voor meer informatie paragraaf 3.4. (Energie en water) onder het kopje 'Gemeentelijke binnensportaccommodaties en gymzalen Brukske I en II'.

Gymzaal KC Kwispeldans

Door de gemeente wordt aan de exploitant een huurprijs in rekening gebracht ten behoeve van deze accommodatie. De huurprijs voor de gymzaal KC Kwispeldans wordt in een later stadium bepaald. In de meerjaren exploitatiebegroting dient de huurprijs als P.M.- post te worden opgenomen.

De huurprijs wordt jaarlijks, voor het eerst op 1 januari 2027, 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 (2020 = 100);
- Kosten energie worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, categorie 045000 (2015 = 100);
- Overige kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100);

De huurprijs voor deze accommodatie wordt per 1 januari en voor het eerst per 1 januari 2027 aangepast. Vanwege de onrust op de energiemarkt wordt (tijdelijk) de onderstaande samengestelde indexering hiervoor aangehouden:

- Kosten personeel worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);

- Overige kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100).

Het relatieve aandeel van deze twee componenten wordt bepaald op basis van de kostenverhouding in jaar 1 van de door de exploitant bij de inschrijving in te dienen meerjaren exploitatiebegroting. De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de huurprijzen van de accommodaties van toepassing zijn, met dien verstande dat de huurprijs per accommodatie nimmer zal dalen. Indien één van de indices mocht komen te vervallen, wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

Zodra de rust op de energiemarkt weer is teruggekeerd, wijzigt de samengestelde indexering als volgt per 1 januari van het (kalender)jaar waarin dit van kracht is als volgt:

- Kosten personeel worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
- Kosten energie worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, categorie 045000 (2015 = 100);
- Overige kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100).

Het relatieve aandeel van deze drie componenten wordt bepaald op basis van de kostenverhouding in het jaar van de door de exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting, dat de energiekosten weer voor rekening en risico van de exploitant zijn. Voor de resterende contractperiode wordt jaarlijks per 1 januari de huurprijs conform de gewijzigde samengestelde indexering aangepast.

Zie voor meer informatie paragraaf 3.4. (Energie en water) onder het kopje 'Gemeentelijke binnensportaccommodaties en gymzalen Brukske I en II'.

Gymzaal JKC Talentuin (vanaf 1 augustus 2027)

Door de gemeente wordt aan de exploitant een huurprijs in rekening gebracht ten behoeve van deze accommodatie. De huurprijs van deze accommodatie zal in een later stadium worden bepaald. In de meerjaren exploitatiebegroting dient de huurprijs als P.M.-post te worden opgenomen.

De huurprijs wordt jaarlijks, voor het eerst op 1 januari 2027⁷⁸, 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 (2020 = 100);
- Kosten energie worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, categorie 045000 (2015 = 100);
- Overige kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100).

Het relatieve aandeel van deze drie componenten wordt bepaald op basis van de kostenverhouding van jaar 1 van de door de exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting van deze accommodatie.

Indien de rust op de energiemarkt per 1 januari 2028 nog niet is teruggekeerd, wordt de huurprijs voor deze accommodatie 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, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
- Overige kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100).

Het relatieve aandeel van deze twee componenten wordt bepaald op basis van de kostenverhouding in jaar 1 van de door de exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting van deze accommodatie. De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de huurprijzen van de accommodaties van toepassing zijn.

met dien verstande dat de huurprijs per accommodatie nimmer zal dalen. Indien één van de indices mocht komen te vervallen, wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

Zodra de rust op de energiemarkt weer is teruggekeerd en de energiekosten in de risicosfeer van de exploitant kunnen worden ondergebracht, wijzigt de samengestelde indexering naar de samengestelde indexering, zoals aangegeven.

3. Beheer, onderhoud en duurzaamheid

3.1 Beheer en exploitatie

De exploitant is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de accommodaties. De exploitant verzorgt de ingebruikgeving van de accommodaties 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

Gemeentelijke binnensportaccommodaties

De gemeente is als gebouweigenaar voor deze accommodaties (financieel) verantwoordelijk voor het onderhoud van de vaste installaties in de accommodaties en aan de buitenzijde/schil van deze accommodaties. Daarnaast neemt de gemeente het planmatig vervangings- en investeringsonderhoud (lees: het verhuurdersonderhoud) van deze accommodaties voor haar rekening.

De exploitant is (financieel) verantwoordelijk voor het dagelijks en schoonmaakonderhoud en het periodiek preventief onderhoud, al dan niet op contractbasis (lees: het huurdersonderhoud) van deze accommodaties.

De onderhoudsdemarcatie voor deze accommodaties gedurende de contractperiode is als **bijlage F** toegevoegd.

Het Meerjaren Onderhoudsplan (hierna: MJOP) van deze accommodaties wordt in opdracht en voor rekening van de gemeente opgesteld.

De gemeente draagt de coördinatie voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud van deze accommodaties over aan de exploitant met als gevolg dat de exploitant namens de gemeente verantwoordelijk wordt voor de coördinatie van het verhuurdersonderhoud. Het nog op te stellen MJOP³, die aan **bijlage F** zal worden toegevoegd, vormt de basis voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud aan de gemeentelijke accommodaties. Het MJOP zal vijfjaarlijks worden geactualiseerd. De gemeente bepaalt door welke partij het MJOP wordt opgesteld en door welke partij het MJOP wordt geactualiseerd en neemt de kosten hiervan voor haar rekening.

Voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud aan deze accommodaties stelt de exploitant na consultatie van de gemeente per accommodatie een onderhoudsjaarplan op met het bijbehorende jaarbudget. Dit gebeurt tijdens een jaarlijks onderhoudsoverleg. Beide partijen zullen voorafgaand aan dit overleg in gezamenlijkheid een inspectie uitvoeren aan de accommodaties teneinde het onderhoudsjaarplan te kunnen vaststellen. Naast dit jaarlijkse overleg vindt nog minimaal 1x per jaar een overleg tussen de gemeente en de exploitant plaats met betrekking tot de uitvoering van het onderhoud aan de accommodaties. De exploitant dient voor de halfjaarlijkse onderhoudsoverleggen een onderhoudsrapportage op te stellen waarin verslag wordt gedaan van zowel het uitgevoerde verhuurders- als huurdersonderhoud.

De uitvoering van het verhuurdersonderhoud aan de accommodaties dient plaats te vinden binnen de door de gemeente beschikbare financiële kaders zoals die ook wordt vastgelegd in het onderhoudsjaarplan. De gemeente kan niet worden gehouden aan het vergoeden van meerkosten zonder dat hiervoor door de exploitant vooraf (schriftelijke) overeenstemming is bereikt met de gemeente.

De exploitant conformeert zich bij de coördinatie van het verhuurdersonderhoud aan het inkoopbeleid van de gemeente. Het gemeentelijk inkoopbeleid is te vinden middels de bijgevoegde link: [Inkoop en aanbesteding | Gemeente Venray](#). De exploitant maakt bij het aanvragen van meerdere offertes een beargumenteerde keuze, die ter accordering aan de gemeente zal worden voorgelegd. De exploitant verstrekt na accordering namens de gemeente de opdracht voor de benodigde werkzaamheden. De

³ Naar verwachting is het (nieuwe) MJOP beschikbaar vanaf eind mei 2026

gemeente voldoet aan de hand van het beschikbare budget van het onderhoudsjaarplan aan de uitvoerende (onderhouds)partij(en) de facturen voor het verhuurdersonderhoud.

Voor de coördinatie werkzaamheden betreffende het verhuurdersonderhoud mag de exploitant jaarlijks achteraf een factuur indienen bij de gemeente. De hoogte van deze factuur bedraagt **10%** van de betaalde facturen (exclusief btw) van het uitgevoerde verhuurdersonderhoud. Deze factuur mag door de exploitant pas worden ingediend nadat er een toetsing en accordering door de gemeente op de uitgevoerde werkzaamheden en de ingediende facturen heeft plaatsgevonden.

Gymzalen Brukske I en II

De onderhoudsdemarcatie en de wijze van uitvoering van het verhuurders- en huurdersonderhoud voor deze accommodatie vindt plaats op basis van de gemaakte afspraken in de huurovereenkomst zoals is gesloten tussen de gemeente en Wonen Limburg (zie **bijlage B**).

Gymzaal KC Kwispeldans

De exploitant heeft voor gymzaal KC Kwispeldans geen onderhoudsverplichtingen.

De exploitant is verplicht om de door gebruikers gemelde mankementen en/of (ver)storingen in de accommodatie direct te melden bij de beheerder van de accommodatie, te weten bij SPOV.

Gymzaal JKC Talententuin (vanaf 1 augustus 2027)

De exploitant heeft voor gymzaal JKC Talententuin geen onderhoudsverplichtingen.

De exploitant is verplicht om de door gebruikers gemelde mankementen en/of (ver)storingen in de accommodatie direct te melden bij de beheerder van de accommodatie, te weten bij SPOV.

3.3 Schoonmaak

De exploitant dient zorg te dragen voor schone en hygiënische accommodaties. De exploitant dient een schoonmaakplan hiervoor op te stellen. Zie hiervoor ook de relevante bepalingen in paragraaf 9.4. Verder dienen de gebruikers en bezoekers middels het in paragraaf 9.2 vermelde klanttevredenheidsonderzoek (hierna: KTO) te worden bevraagd over de mate waarin zij de accommodaties als schoon en hygiënisch ervaren.

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

Gymzalen Brukske I en II

De exploitant dient zorg te dragen voor de schoonmaak van gymzalen (inclusief bijbehorende kleedkamers) Brukske I en II. Tevens worden aan de exploitant conform de huurovereenkomst MFC Brukske, (zie **bijlage B**) de schoonmaakkosten van de algemene ruimte middels servicekosten door de gemeente per kwartaal bij de exploitant in rekening gebracht (zie **bijlage G**). Deze servicekosten dienen in de meerjaren exploitatiebegroting als een stelpost te worden opgenomen bij de post 'Overige kosten'.

Gymzalen KC Kwispeldans

De exploitant heeft voor gymzaal KC Kwispeldans geen schoonmaakverplichtingen. De schoonmaakkosten worden middels servicekosten door de gemeente per kwartaal aan de exploitant doorbelast. Voor het einde van het kalenderjaar 2026 worden de servicekosten door de gemeente in overleg met SPOV herijkt en voor de resterende contractperiode bepaald. Deze servicekosten (zie **bijlage G**) dienen in de meerjaren exploitatiebegroting bij de post 'Overige kosten' als stelpost te worden opgenomen.

De exploitant is verplicht om de door gebruikers gemelde schoonmaakkachten direct door te geven aan de beheerder van de accommodatie, te weten SPOV.

Gymzaal JKC Talententuin (vanaf 1 augustus 2027)

De exploitant heeft voor gymzaal JKC Talententuin geen schoonmaakverplichtingen. De schoonmaakkosten zullen middels servicekosten door de gemeente per kwartaal aan de exploitant worden doorbelast. De hoogte van de servicekosten worden in een later stadium bepaald. In de meerjaren exploitatiebegroting dienen deze servicekosten bij de post 'Overige kosten' als P.M.

- post te worden opgenomen.

De exploitant is verplicht om de door gebruikers gemelde schoonmaakkachten direct door te geven aan de beheerder van de accommodatie, te weten SPOV.

3.4 Energie en water

Gemeentelijke binnensportaccommodaties en gymzalen Brukske I en II

Energie

Tot en met 31 december 2027

Vanwege de huidige instabiliteit op de energiemarkt compenseert de gemeente de energiekosten (gas en elektriciteit) van de exploitant alleen voor de gemeentelijke binnensportaccommodaties en gymzalen Brukske I en II⁴ tot en met 31 december 2027 voor 100%. Dit betreft alle kosten met betrekking tot gas en elektriciteit, namelijk de kosten voor verbruik/levering, netwerkkosten en de bijbehorende belastingen. In de exploitatiebegroting die onderdeel is van de inschrijving, dienen de energiekosten (gas en elektriciteit) voor de volledige exploitatieperiode als P.M.- post te worden opgenomen.

De inkoop van de energie geschiedt door de exploitant. Hierbij geldt als voorwaarde het gebruik van 100% groene stroom. De exploitant draagt zorg voor de betaling van de bijbehorende kosten. De gemeente compenseert deze kosten tot en met 31 december 2027 volledig. Dat gebeurt door middel van een opslag op de vergoeding (zie hoofdstuk 7) ter hoogte van de werkelijke kosten. Hiertoe dient de exploitant door middel van gedetailleerde en gespecificeerde nota's te bewijzen welke kosten zij heeft betaald.

De gemeente en de exploitant treden direct na de definitieve gunning van de opdracht in overleg over de te volgen inkoopstrategie voor energie. De exploitant dient vervolgens ten genoegen van de gemeente aan te tonen, dat zij een zo laag mogelijke eenheidsprijs voor energie (gas en elektriciteit) heeft bedongen. Hiertoe dient zij na overleg met de gemeente drie offertes aan te vragen, waarna door de gemeente (na overleg met de exploitant) een keuze voor het meest gunstige aanbod wordt gemaakt. Bij die keuze kunnen, naast de prijs, secundaire voorwaarden een rol spelen.

De exploitant is verplicht om tot een qua verbruik optimale en efficiënte situatie te komen. Zij dient zo zuinig mogelijk met het gebruik om te gaan, met inachtneming van de kaders waarbinnen de exploitatie dient plaats te vinden. Voor de sportruimtes dient een ruimtetemperatuur aangehouden te worden van minimaal 16,0 °C en maximaal 21,0 °C, voor de overige verblijfsruimtes, zoals kantoorruimten en de horeca mag de ruimtetemperatuur niet hoger zijn dan maximaal 21,0 °C.

1 januari 2028 tot einde contractduur

De kosten voor het verbruik van gas en elektriciteit komen met ingang van 1 januari 2028 tot het einde van de exploitatie voor rekening van de exploitant en zijn vanaf dat moment derhalve risicodragend onderdeel van de vaste (uitsluitend te indexerende) vergoedingen. De inkoop van gas en elektriciteit geschiedt door de exploitant. Hierbij geldt als voorwaarde het gebruik van 100% groene stroom. Het onderdeel van de vaste vergoedingen dat betrekking heeft op de energiekosten (gas en elektriciteit) wordt berekend door vermenigvuldiging van de volgende twee factoren:

- het basisverbruik voor gas in m³ en elektriciteit in kWh, is het gewogen gemiddelde van het werkelijke verbruik van de jaren 2023 t/m 2025, zoals in **bijlage H** is opgenomen;
- de goedkoopste eenheidsprijs die de exploitant op dat moment kan bedingen.

⁴ Deze (tijdelijke) compensatieregeling geldt niet voor de energiekosten van de algemene ruimtes van de gymzalen Brukske I en II. De energiekosten van de algemene ruimtes worden middels servicekosten door de gemeente aan de exploitant in rekening gebracht. Zie hiervoor ook paragraaf 3.5

Medio 2027 vindt overleg plaats tussen de gemeente en de exploitant over de inkoopstrategie, alsmede over het moment waarop de keuze voor de wijze van inkoop voor de periode vanaf 1 januari 2028 wordt gemaakt. De exploitant dient vervolgens ten genoegen van de gemeente aan te tonen, dat zij een zo laag mogelijke eenheidsprijs voor gas en elektriciteit heeft bedongen. Hiertoe dient zij na overleg met de gemeente drie offertes aan te vragen, waarna door de gemeente (na overleg met de exploitant) een keuze voor het meest gunstige aanbod wordt gemaakt. Bij die keuze kunnen, naast de prijs, secundaire voorwaarden een rol spelen.

Nog steeds onrustig?

Indien op 1 januari 2028 de rust op de energiemarkt nog steeds niet is teruggekeerd, zal de periode waarin de gemeente verantwoordelijkheid neemt voor de energiekosten met één jaar (dus tot 1 januari 2029) worden verlengd, waarna de zojuist vermelde procedure weer wordt gevolgd. Deze verlenging kan tot het einde van de looptijd van de exploitatie worden herhaald, indien de energiemarkt nog steeds te onrustig is.

Of sprake is van voldoende rust op de energiemarkt, wordt op 1 november 2027 als volgt bepaald:

- het gemiddelde van de CPI Energie (code 045000) wordt berekend voor de zes drie meest recente maanden, waarvan op 1 november 2027 de CPI Energie op de website van het CBS is gepubliceerd (vermoedelijk juli 2027 tot en met september 2027);
- de procentuele afwijking van de CPI Energie ten opzichte van dit gemiddelde wordt voor elk van de zes zojuist vermelde maanden berekend;
- indien deze procentuele afwijking in geen enkele maand groter is dan 10%, wordt geconcludeerd dat de energiemarkt voldoende tot rust is gekomen om het risico voor de energiekosten (gas en elektriciteit) weer volledig bij de exploitant te beleggen.

De energieverbruiken 2023 t/m 2025 van zowel de gemeentelijke binnensportaccommodaties als de gymzalen Brukske I en II zijn in **bijlage H** opgenomen.

3.5 Water

De kosten voor de aansluiting en het verbruik van water komen wel voor rekening van de exploitant. Van de in **bijlage H** opgenomen verbruikscijfers dient voor het opstellen van de meerjaren exploitatiebegroting te worden uitgegaan.

Gymzalen Brukske I en II

De kosten voor het verbruik van energie en water van de algemene ruimtes van MFC Brukske worden op basis van de huurovereenkomst, zoals gesloten tussen de gemeente en Wonen Limburg (zie **bijlage B**), middels de servicekosten door de gemeente per kwartaal bij de exploitant in rekening gebracht.

De hoogte van de servicekosten zijn opgenomen in **bijlage G**. Deze servicekosten dienen in de meerjaren exploitatiebegroting bij de post 'Overige kosten' als een stelpost te worden opgenomen.

Gymzaal KC Kwispeldans

De kosten voor het verbruik van energie en water voor gymzaal KC Kwispeldans maken onderdeel uit van de jaarlijkse servicekosten, die door de gemeente per kwartaal bij de exploitant in rekening worden gebracht.

De hoogte van de servicekosten zijn opgenomen in **bijlage G**. Voor het einde van het kalenderjaar 2026 worden de servicekosten door de gemeente in overleg met SPOV herijkt en voor de resterende contractperiode bepaald. De servicekosten dienen in de meerjaren exploitatiebegroting bij de post 'Overige kosten' als een stelpost te worden opgenomen.

Gymzaal JKC Talententuin (vanaf 1 augustus 2027)

De kosten voor het verbruik van energie en water voor gymzaal JKC Talententuin maken onderdeel uit van de jaarlijkse servicekosten, die door de gemeente per kwartaal bij de exploitant in rekening worden gebracht.

De hoogte van de servicekosten dienen in de meerjaren exploitatiebegroting bij de post 'Overige kosten' als P.M.- post te worden opgenomen.

3.6 Duurzaamheid

Gemeentelijke binnensportaccommodaties

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 energiezuinigheid. Daarnaast wordt onder duurzaamheid gerekend onder meer afvalscheiding, afvalbeperking (inclusief het beperken van het gebruik van kunststoffen en plastics) en het creëren van een gezonde werkomgeving.

Ten aanzien van energiebesparing wordt de exploitant voor deze accommodaties geacht uitvoering te geven aan de uitgangspunten van de Omgevingswet. In dit kader wordt specifiek verwezen naar het Besluit Activiteiten Leefomgeving. De exploitant is daarmee verplicht energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder.

Indien de gemeente voornemens is om voor een accommodatie over te gaan tot een investering in duurzaamheidsmaatregelen die tot een energiebesparing zal leiden, wordt voorafgaande aan de uit te voeren duurzaamheidsmaatregel(en) door een door de gemeente aangewezen onafhankelijke, deskundige partij een terugverdientijd vastgesteld. Deze terugverdientijd is gebaseerd op het beoogde lagere energieverbruik, vermenigvuldigd met het op dat moment voor de exploitant van toepassing zijnde leveringstarief. Uit deze terugverdientijd volgt een veronderstelde jaarlijkse besparing op de energiekosten.

Indien de duurzaamheidsmaatregelen voor een binnensportaccommodatie in jaar X worden uitgevoerd, wordt na afloop van het jaar X + 1 vastgesteld wat de daadwerkelijke jaarlijkse besparing op het energieverbruik in jaar X + 1 is geweest. De vaststelling van de besparing geschiedt door een door de gemeente aangewezen onafhankelijke, deskundige partij. Het verbruik in jaar X + 1 wordt daarbij vergeleken met het verbruik in jaar X – 1. Hierbij corrigeert de onafhankelijke partij het verbruik in jaar X + 1 ten opzichte van dat van jaar X – 1 voor afwijkingen in bijvoorbeeld de weersgesteldheid (bijvoorbeeld graaddagen), afwijkingen in het gebruik van de accommodatie en afwijkingen in de openstelling van de accommodatie. De precieze wijze van corrigeren wordt te zijner tijd door de onafhankelijke partij bepaald, waarvoor geldt dat zowel de gemeente als de exploitant het eens zijn over de toegepaste methodiek door de onafhankelijke partij.

De gecorrigeerde besparing van het energieverbruik wordt vermenigvuldigd met het leveringstarief, waardoor de daadwerkelijke jaarlijkse besparing op de energiekosten is vastgesteld. Dit bedrag wordt volledig in mindering gebracht op de reeds verstrekte vergoeding van de accommodatie (zie paragraaf 7.1) over jaar X + 1. Deze aangepaste vergoeding vormt ook de vergoeding voor de accommodatie in de resterende jaren van de exploitatie en wordt jaarlijks conform de in paragraaf 7.1 vermelde wijze geïndexeerd.

De uitvoering van de duurzaamheidsmaatregel(en) gebeurt in overleg met de exploitant, maar kan niet leiden tot compensatie van eventuele inkomstenderving voor de exploitant door de gemeente.

Overeenkomst aanleg zonnepanelen dak Sporthal De Wetteling II

Ter informatie is aan **bijlage A** de overeenkomst voor de aanleg van zonnepanelen op het dak van Sporthal De Wetteling II toegevoegd. De exploitant heeft geen bemoeienis met de afspraken uit deze overeenkomst.

Gymzalen Brukske I en II

Indien Wonen Limburg gedurende de contractperiode over mocht gaan tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen, die tot een energiebesparing gaan leiden, wordt er door de gemeente dezelfde rekensystematiek als in deze paragraaf omschreven op de vergoeding van deze accommodatie toegepast voor de resterende contractperiode.

Gymzalen KC Kwispeidans

Gelet op het recente bouwjaar van gymzaal KC Kwispeidans ligt het nemen van (extra) duurzaamheidsmaatregelen gedurende de contractperiode niet in de lijn der verwachtingen. Mocht er echter toch door gebouweigenaar/beheerder van gymzaal KC Kwispeidans worden besloten tot het nemen van extra duurzaamheidsmaatregelen dan wordt dezelfde systematiek toegepast op de vergoeding van deze accommodatie voor de resterende contractperiode als in deze paragraaf is omschreven.

Gymzaal JKC Talententuin (vanaf 1 augustus 2027)

Gelet op het recente bouwjaar van gymzaal JKC Talententuin ligt het nemen van (extra) duurzaamheidsmaatregelen gedurende de contractperiode niet in de lijn der verwachtingen. Mocht er echter toch door gebouweigenaar/beheerder van gymzaal JKC Talententuin worden besloten tot het nemen van extra duurzaamheidsmaatregelen dan wordt dezelfde systematiek toegepast op de vergoeding van deze accommodatie voor de resterende contractperiode als in deze paragraaf is omschreven.

4. Gebruik en samenwerking

De accommodaties zijn primair een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente en dient voor de lange(re) termijn voor de gemeenschap in stand gehouden te worden. De exploitant is verplicht om de accommodaties te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening. Dit houdt in dat de accommodaties gedurende **52 weken** per jaar op een evenwichtige wijze opengesteld is voor verenigingen, (maatschappelijke) georganiseerde groepen, individuele gebruikers en het bewegingsonderwijs, uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden, die in overleg met de gemeente zijn vastgesteld.

De accommodaties zijn voldoende verwarmd en verlicht en er wordt te allen tijde vakbekwaam en bevoegd personeel ingezet.

4.1 Openstelling en activiteiten

Verenigingen, scholen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers dienen de gelegenheid te krijgen om van de accommodaties gebruik te maken volgens de roosters zoals in **bijlage I** is weergegeven.

Voor de ingebruikgeving van de accommodaties dient de exploitant zich ieder sportseizoen opnieuw te houden aan de volgorde van de onderstaande toewijzingscriteria:

1. Bewegingsonderwijs gaat tussen 08:00 – 16:30 uur voor op verenigingsgebruik en ander (maatschappelijk) georganiseerd gebruik;
2. Verenigingen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers van binnen de gemeente Venray⁵ gaan voor op verenigingen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers van buiten de gemeente Venray;
3. Jaargebruik gaat voor op seizoens- c.q. incidenteel gebruik;
4. Wedstrijden gaan voor trainingen.

Van de exploitant wordt verwacht dat de ingebruikgeving van de accommodaties op een efficiënte wijze wordt georganiseerd. De exploitant is verplicht om het actuele gebruikrooster van de accommodaties zichtbaar te hebben en te houden voor alle gebruikers van de accommodaties. Zodoende kunnen de gebruikers van de accommodaties zelf zien op welke dagen en tijden er nog zaalruimte beschikbaar is.

Gymzaal KC Kwispeldans

De exploitant is voor het opstellen van het gebruikrooster van gymzaal KC Kwispeldans gehouden aan de onderstaande tijden:

- Op werkdagen tijdens schooluren tussen 08:00 – 15:30 uur zijn de gymzalen exclusief in gebruik door het bewegingsonderwijs;
- Op werkdagen tussen 15:30 – 22:00 uur en in de weekenden zijn de gymzalen beschikbaar voor verenigingen en (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers.

De exploitant dient er rekening mee te houden dat de school, waartoe de gymzaal behoort, maximaal 5 keer per schooljaar de gymzaal in de namiddag of avonden tegen een € 0,- tarief wilt kunnen gebruiken voor schoolactiviteiten. Dit gebruik zal tijdig door de school met de exploitant worden afgestemd.

Gymzaal JKC Talententuin (vanaf 1 augustus 2027)

De exploitant is voor het opstellen van het gebruikrooster van gymzaal JKC Talententuin gehouden aan de onderstaande tijden:

- Op werkdagen tijdens schooluren tussen 8:00 – 15:30 uur zijn de gymzalen exclusief in gebruik door het bewegingsonderwijs;
- Op werkdagen tussen 15:30 – 22:00 uur en in de weekenden zijn de gymzalen beschikbaar voor verenigingen en (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers.

⁵ Om aan te kunnen tonen dat een vereniging en/of andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruiker afkomstig is uit de gemeente Venray dient er een KvK-inschrijving en/of postadres door de gebruiker aan de exploitant te worden overlegd waaruit blijkt dat de gebruiker in de gemeente Venray is gevestigd

De exploitant dient er rekening mee te houden dat de school, waartoe de gymzaal behoort, maximaal 5 keer per schooljaar de gymzaal in de namiddag of avonden tegen een € 0,- tarief wilt kunnen gebruiken voor schoolactiviteiten. Dit gebruik zal tijdig door de school met de exploitant worden afgestemd.

~~Van de inschrijvers wordt verwacht dat zij een (concept) gebruikersrooster per accommodatie aan het bedrijfsplan toevoegen.~~

De gemeente stelt in overleg met de exploitant voor de accommodaties het gebruikersrooster van het bewegingsonderwijs voor zowel het basis- als voortgezet onderwijs op.

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

Indien er gedurende het lopende sportseizoen een verzoek door een vereniging en/of (maatschappelijk) georganiseerde gebruiker tot extra gebruik/huur van een accommodatie wordt gedaan dan dient de exploitant zich te houden aan de hiervoor genoemde toewijzingscriteria voordat de exploitant het verzoek inwilligt.

Indien een verzoek tot gebruik/huur van een accommodatie door een (nieuwe) vereniging en/of (maatschappelijk) georganiseerde gebruiker wordt gedaan, dient de exploitant dit verzoek te honoreren indien het lopende gebruikersrooster dat toelaat met in achtname van de eerdergenoemde toewijzingscriteria.

4.2 Roosterwijzigingen

Het staat de exploitant vrij om met verenigingen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers in overleg te treden over een aanpassing van de beschikbaar gestelde uren. Aanpassing kan echter uitsluitend plaatsvinden, indien de betreffende gebruiker daarmee akkoord gaat. Daar waar de exploitant en vereniging en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruiker niet tot overeenstemming komen over de inroostering, zal de gemeente in allerlaatste instantie in overleg met de exploitant en de betrokken gebruiker(s) een bindend besluit nemen over de inroostering.

Voor de roosterwijzigingen van/in de accommodaties blijven de toewijzingscriteria te allen tijde leidend.

4.3 Sleutelverhuur en gebruiksovereenkomsten

Het staat de exploitant vrij om sleutelafspraken te maken met de verenigingen, scholen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers, waarbij de verplichting kan worden opgelegd de accommodatie schoon en (veilig) afgesloten achter te laten.

De exploitant sluit met de verenigingen, scholen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers gebruiksovereenkomsten af, waarin onder andere de afspraken omtrent het gebruik van de accommodatie, sleutelverhuur (indien van toepassing) en de verantwoordelijkheden van zowel de exploitant als gebruiker zijn vastgelegd.

De exploitant is verplicht om bij aanvang van de contractperiode de huidige gebruiksovereenkomst tussen het Raayland College, de gemeente en de exploitant te gaan herijken. De kaders waarbinnen deze herijking dient plaats te vinden, zijn:

- Periode/duur bewegingsonderwijs is 40 weken;
- Eén lesuur duurt 45 minuten;
- Alleen lesuren mogen in rekening worden gebracht, pauzes en feestdagen nadrukkelijk niet;
- Indien het Raayland College bij 'mooi' (droog en/of warm) weer gebruik wenst te maken van de omliggende sportvelden, dan dient het Raayland College conform het vigerende gebruikersrooster te allen tijde terug te kunnen vallen op de binnensportaccommodatie(s). Blijven zij gebruik van de kleedkamers van de accommodatie(s). Bij het ineens optreden van 'slecht' (regen en/of te koud) weer kan het Raayland College ter plekke besluiten om alsnog van de sporthal gebruik te maken;
- Voor het te hanteren uurtarief dient uitgegaan te worden van de normbedragen VNG (zie **bijlage J**).

De meest recente (en beschikbare) gebruiksovereenkomst betreffende het primair onderwijs en het Raayland College zijn als **bijlage K** toegevoegd.

4.4 Horeca

De exploitant is verantwoordelijk voor de exploitatie van de horeca in Sporthal De Wetteling I en II. De horeca heeft een ondersteunende functie voor de accommodatie. Er dient sprake te zijn van aan het gebruik als sporthal ondergeschikte en daarmee samenhangende horeca-activiteiten.

De exploitant is vrij in het bepalen van de openstelling van de horeca. Wel dient de exploitant er zorg voor te dragen dat bezoekende verenigingen en scheidsrechters voor (competitie)wedstrijden en toernooien de gelegenheid moeten hebben om een kop koffie, thee of frisdrank te drinken, ook als de horeca op dat moment nog niet (officieel) is geopend.

De gemeente hecht er veel waarde aan, dat er ter 'compensatie' van eventuele ongezonde producten ook gezonde alternatieven (food & beverage) worden aangeboden.

De exploitant is (financieel) verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen betreffende het exploiteren van de horeca.

4.5 Onderverhuur

In de huidige situatie wordt een separate ruimte in Sporthal De Wetteling I en II exclusief aan twee verenigingen (onder)verhuurd. De huidige onderhuurovereenkomst (zie **bijlage L**) dient door de exploitant bij aanvang van de contractperiode te worden geactualiseerd. De gemaakte financiële afspraken uit de huidige onderhuurovereenkomst dienen door de exploitant te worden gerespecteerd.

4.6 Commerciële activiteiten

Niet-sport gerelateerde commerciële evenementen of activiteiten

De exploitant heeft de vrijheid om buiten het sportseizoen en alleen in de zomervakantie commerciële **niet-sport gerelateerde** evenementen of activiteiten te organiseren. De gemeente legt voor deze niet-sport gerelateerde evenementen of activiteiten geen beperkingen op met betrekking tot de aard en omvang van deze evenementen of activiteiten, mits deze niet strijdig zijn met de overige eisen, zoals vastgelegd in dit PvE, de te sluiten exploitatie- en huurovereenkomst, het vigerende omgevingsplan, de alsdan van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV) en overige wet- en regelgeving. De georganiseerde niet-sport gerelateerde commerciële evenementen of activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de omgeving en de omwonenden. Tevens dient de exploitant de benodigde voorzorgsmaatregelen te nemen om beschadigingen aan de sportvloer en -inventaris te voorkomen.

Sport gerelateerde (commerciële) evenementen of activiteiten

De exploitant heeft de vrijheid om – in samenwerking met verenigingen – (commerciële) sport gerelateerde evenementen of activiteiten te organiseren. De gemeente legt voor deze sport gerelateerde evenementen of activiteiten verder geen beperkingen op tot de aard en omvang van deze evenementen of activiteiten, mits deze niet strijdig zijn met de overige eisen, zoals vastgelegd in dit PvE, de te sluiten exploitatie- en huurovereenkomst, het vigerende omgevingsplan, de alsdan van toepassing zijnde APV en overige wet- en regelgeving. De georganiseerde sport gerelateerde (commerciële) evenementen mogen geen hinder opleveren voor de omgeving en omwonenden.

Inbreuk op het reguliere openstellings- en gebruiksrooster ten behoeve van (commerciële) sport gerelateerde evenementen of activiteiten kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarde dat de exploitant tijdig, dat wil zeggen: in beginsel voorafgaande aan het betreffende sportseizoen, maar tenminste drie maanden voorafgaande aan een sport gerelateerd evenement of activiteit, de gebruikers hierover informeert. Er mag maximaal drie (3) keer per kalenderjaar sprake zijn van een inbreuk op het reguliere openstellings- en gebruiksrooster. Van die drie (3) keer mag maximaal twee keer per kalenderjaar dezelfde activiteit c.q. gebruikersgroep worden 'getroffen'.

De exploitant is (financieel) verantwoordelijk voor het verkrijgen van een evenementenvergunning en dient voor eigen rekening en risico opvolging te geven aan de eventuele aanvullende voorwaarden betreffende de evenementenvergunning.

4.7 Reclame-inkomsten

In de accommodaties is ruimte voor reclame-uitingen. Alle reclame-inkomsten komen ten gunste van de exploitant. Verenigingen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers die een accommodatie huurt, kunnen tijdens die betreffende uren tijdelijk reclame-uitingen aanbrengen bij het door hen gehuurde deel van de accommodatie. De reclame-inkomsten van deze tijdelijke reclame-uitingen komen ten gunste van de desbetreffende gebruiker. Het is echter niet toegestaan om de naam van de accommodatie te wijzigen of ruimte te bieden aan reclame-uitingen die door (delen van) de gemeenschap als aanstootgevend kunnen worden ervaren. Het aanbrengen, verwijderen en opslaan van reclame-uitingen door verenigingen en (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers is voor hun eigen rekening en risico.

De exploitant dient binnen de accommodaties haar medewerking te verlenen aan het vergroten van de naamsbekendheid van de verenigingen en (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers, die gebruik maken van de accommodaties. De exploitant mag hiervoor geen kosten bij de desbetreffende gebruikers in rekening brengen.

4.8 Sociale veiligheid en toegankelijkheid

Zowel de gemeente als de verenigingen en de (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers hechten er grote waarde aan dat iedereen zich in de accommodaties (sociaal) veilig en welkom voelt. Van de exploitant wordt een actieve houding gevraagd op het gebied van het creëren van de sociale veiligheid in en rondom de accommodaties. Een goede samenwerking en verstandhouding met de lokale omgeving c.q. gemeenschap, maatschappelijke organisaties, buurtsportcoaches en handhavende instanties, zoals BOA's (buitengewoon opsporingsambtenaren) is daarvoor van belang.

De exploitant dient zich aan te sluiten bij de netwerkorganisatie van de gemeente Venray: '*Venray Beweegt*'. Meer informatie over Venray Beweegt is te vinden op: <https://www.venraybeweegt.nl/>.

5. Tarieven

De door de exploitant te hanteren tarieven voor de ingebruikgeving van de accommodaties aan verenigingen, scholen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers zijn weergegeven in **bijlage J**. De tarieven gelden voor alle gebruik door de in **bijlage J** vermelde verenigingen, scholen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers, waarbij sprake is van sport- en of maatschappelijke functie.

De tarieven voor verenigingen, scholen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers mogen jaarlijks, voor het eerst op 1 januari 2027, maximaal worden aangepast conform de Consumenten Prijs Index Alle Bestedingen, categorie 000000, als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de tarieven van toepassing is, met dien verstande dat de tarieven nimmer zullen dalen. Indien deze index mocht komen te vervallen, wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

Voor de overige tarieven en vergoedingen geldt dat de exploitant vrij is om deze naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen.

De exploitant is verplicht om jaarlijks uiterlijk op 1 december alle te hanteren tarieven voor het nieuwe sportseizoen ter kennisgeving aan de gemeente te verstrekken.

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

6. Personeel en SROI

6.1 Overgang medewerkers

Bijlage M bevat een overzicht van de medewerkers die in de accommodaties werkzaam zijn. Gedurende de contractperiode van zes (6) jaar zullen er een aantal 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.

Tevens dient de exploitant er rekening mee te houden dat er in de toekomst wijzigingen in de eigendomssituatie van een accommodatie kan optreden. De exploitant dient eventuele consequenties voor zijn medewerkers zelf binnen zijn exploitatie (passend) op te lossen. De gemeente draagt er zorg voor dat de exploitant tijdig, minimaal 1 jaar voorafgaand, over toekomstige wijzigingen in de eigendomssituatie wordt geïnformeerd, zodat de exploitant tijdig hierop kan anticiperen.

De basis voor de overgang van medewerkers zijn de bepalingen zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek artikel 7:662 e.v., rechten van werknemers bij overgang van onderneming. Concreet betekent dit dat de exploitant alle medewerkers⁶ die ten tijde van de overname werkzaam zijn binnen Optisport Venray B.V. dient over te nemen onder dezelfde arbeidsvoorwaarden die op dat moment gelden.⁷ Dit betekent dus dat de overname door de nieuwe exploitant plaatsvindt zonder voorbehoud en zonder dat hiertoe sollicitatieprocedures doorlopen hoeven te worden. De nieuwe exploitant is gehouden om 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 geldige Verklaring Omtrent Gedrag (hierna: VOG). Voor nieuwe medewerkers, die niet in **bijlage M** worden vermeld, geldt dat de VOG recent op verzoek van de exploitant en ten behoeve van de specifieke werkzaamheden voor de exploitant, dient te zijn aangevraagd en verstrekt.

Omwille van privacy redenen is **bijlage M** niet op TenderNed gepubliceerd. Geïnteresseerde partijen kunnen deze bijlage opvragen via de berichtenmodule op TenderNed middels een bericht te sturen aan de aanbestedende dienst.

6.2 Laatste exploitatiejaar

Indien de exploitant in het laatste jaar van de huur- en exploitatieovereenkomst arbeidsovereenkomsten wil aangaan, dan wel tijdelijke arbeidsovereenkomsten wil verlengen, dient zij daarvoor toestemming van de gemeente te vragen. Dit geldt alleen voor overeenkomsten voor onbepaalde tijd en voor tijdelijke overeenkomsten die pas na het aflopen van de huur- en exploitatieovereenkomst eindigen.

Ditzelfde geldt overigens ook voor het afsluiten en/of verlengen van overeenkomsten voor het exclusief (onder)verhuren van ruimten in de accommodaties en voor het afsluiten en/of verlengen van overeenkomsten voor diensten en/of leveringen in de accommodaties. De exploitant dient daarvoor toestemming van de gemeente te vragen.

6.3 Social Return On Investment

Iedereen verdient een kans om mee te doen in de samenleving, een kans op werk. Niemand staat graag aan de zijlijn. Veel gemeenten vragen daarom bij aanbestedingen aan opdrachtnemers om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt die kans te geven. Dit heet Social Return On Investment (hierna: SROI).

⁶ Met uitzondering van ZZP'ers en uitzendkrachten

⁷ Dit geldt uiteraard niet, indien de huidige exploitant ook de nieuwe exploitant is. In dat geval blijven de betreffende medewerkers werkzaam bij de exploitant

Gedurende de contractperiode is de exploitant verplicht een bijdrage te leveren aan SROI. De voorwaarden en werkwijze omtrent SROI staan beschreven in **bijlage 5** van de aanbestedingsleidraad.

7. Vergoeding en garantie

7.1 Vergoeding

Voor de hoogte van de door de gemeente te verstrekken jaarlijkse btw-belaste vergoeding voor het verrichten van exploitatiediensten wordt door de gemeente in het kader van deze aanbesteding geen maximum gesteld.

De hoogte van de vergoeding is gelijk aan de (totale) inschrijfsom van de exploitant (inclusief opstartkosten, exclusief btw, prijspeil 2026), *vermeerderd met de nog ontbrekende huurprijzen*, die volgt uit de bij de inschrijving in te dienen meerjaren exploitatiebegroting.

De vergoeding wordt door de gemeente gegarandeerd voor de periode dat er sprake is van een exploitatieovereenkomst tussen de exploitant en de gemeente en zolang er geen wijziging in de eigendomssituatie van een accommodatie optreedt (zie hiervoor ook 'Toekomstige ontwikkeling(en)' verderop in deze paragraaf).

De vergoeding wordt per 1 januari en voor het eerst per 1 januari 2027 aangepast. Vanwege de onrust op de energiemarkt wordt (tijdelijk) de onderstaande samengestelde indexering hiervoor aangehouden:

- Kosten personeel worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
- Overige kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100).

Het relatieve aandeel van deze twee componenten wordt bepaald op basis van de kostenverhouding in jaar 1 van de door de exploitant bij de inschrijving in te dienen meerjaren exploitatiebegroting. De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding per accommodatie van toepassing is, met dien verstande dat de vergoeding per accommodatie nimmer zal dalen. Indien één van de indices mocht komen te vervallen, wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

Zodra de rust op de energiemarkt weer is teruggekeerd en de energiekosten in de risicosfeer van de exploitant kunnen worden ondergebracht, wijzigt de samengestelde indexering als volgt per 1 januari van het (kalender)jaar waarin dit van kracht is als volgt:

- Kosten personeel worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
- Kosten energie worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, categorie 045000 (2015 = 100);
- Overige kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100).

Het relatieve aandeel van deze drie componenten wordt bepaald op basis van de kostenverhouding in het jaar van de door de exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting, dat de energiekosten weer voor rekening en risico van de exploitant zijn. Voor de resterende contractperiode wordt jaarlijks per 1 januari de huurprijs conform de gewijzigde samengestelde indexering aangepast.

Het vaststellen van de relatieve aandelen van de componenten voor de samengestelde indexering wordt door de gemeente alleen toegepast op de totale vergoeding, die weer is opgebouwd uit de vergoedingen per accommodatie, zoals opgenomen in de meerjaren exploitatiebegroting.

Zie voor meer informatie paragraaf 3.4. (Energie en water) onder het kopje 'Gemeentelijke binnensportaccommodaties en gymzalen Brukske I en II'.

Toekomstige ontwikkeling(en)

Mocht er zich gedurende de lopende contractperiode een wijziging in de eigendomssituatie van een (gemeentelijke) accommodatie voordoen dan wijzigen ook de (financiële) verantwoordelijkheden van deze accommodatie voor zowel de gemeente als de exploitant. Wanneer er zich een wijziging in de eigendomssituatie van een accommodatie mocht voordoen dan zorgt de gemeente ervoor dat zij de exploitant tijdig, dat wil zeggen minimaal 1 jaar voorafgaand aan de geplande wijziging hierover informeert en over de gevolgen van deze wijziging, zoals een wijziging van de vergoeding voor deze accommodatie, met de exploitant in gesprek gaat. Het uitgangspunt voor zowel de gemeente als de exploitant is dat de (financiële) wijzigingen met betrekking tot de accommodatie vanaf het moment van ingebruikname effectief wordt en weer wordt toegevoegd aan de lopende overeenkomsten voor de resterende contractperiode.

7.2 Continuïteitsgarantie

De exploitant verstrekt een continuïteitsgarantie van **12 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

8.1 Belastingen

Gemeentelijke binnensportaccommodaties

De gemeente en de exploitant dragen voor de kosten van de gemeentelijke accommodaties 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/gemeente geheven zullen worden, komen ten laste van de huurder/exploitant. Bij het ramen van de bijbehorende kosten dient rekening te worden gehouden met de WOZ-waarde van het gehuurde zoals in **tabel 1** is weergegeven.

Accommodatie	Adres	WOZ-waarde (Waarde peildatum: 1 januari 2026)
Sporthal De Wetteling I en II	Zuidsingel 2 5802 EG Venray	€ 5.084.000
Sporthal De Weert	Kruidentlaan 103 5803 BE Venray	€ 1.356.000
Gymzaal Coninxhof	Goudsmidstraat 11 5801 RE Venray	€ 227.000
Gymzaal Ysselsteyn	Pater Tulpstraat 3 5813 CD Ysselsteyn	€ 302.000
Gymzaal Oostrum	Watermolenstraat 9 5807 BJ Oostrum	€ 323.000

Tabel 1: WOZ-waarde gemeentelijke accommodaties

Gymzalen Brukske I en II

De gebruikerslasten voortkomend uit de huurovereenkomst MFC Brukske, zoals gesloten door de gemeente en Wonen Limburg, worden aan de exploitant doorbelast. Zie hiervoor **bijlage B**.

Gymzaal KC Kwispeldans

Er wordt voor de gymzaal KC Kwispeldans geen gemeentelijke belastingen en/of lasten, die toezien op het gebruikersdeel, bij de exploitant in rekening gebracht.

Gymzaal JKC Talententuin (vanaf 1 augustus 2027)

Er wordt voor de gymzaal JKC Talententuin geen gemeentelijke belastingen en/of lasten, die toezien op het gebruikersdeel, bij de exploitant in rekening gebracht.

8.2 Verzekeringen

Gemeentelijke binnensportaccommodaties

Vanuit de hoedanigheid van eigenaar is de gemeente tenminste verplicht om de gemeentelijke accommodaties voldoende verzekerd te houden door middel van een opstal- en brandverzekering. Deze verzekering omvat niet de inboedel van de aanwezige inventaris die eigendom is van de gemeente.

De exploitant wordt verplicht om, naast alle noodzakelijke verzekeringen die voor de exploitatie van de gemeentelijke accommodaties van belang zijn, een inboedelverzekering af te sluiten.

De exploitant dient binnen twee maanden na ingangsdatum van de huur- en exploitatieovereenkomst een kopie van deze verzekeringen en een betalingsbewijs van de premies ter beschikking te stellen aan de gemeente.

Gymzalen Brukske I en II

De exploitant dient, naast een inboedelverzekering, de benodigde verzekeringen af te sluiten, zoals opgenomen in de huurovereenkomst tussen de gemeente en Wonen Limburg (zie **bijlage B**).

De exploitant dient binnen twee maanden na ingangsdatum van de huur- en exploitatieovereenkomst een kopie van deze verzekeringen en een betalingsbewijs van de premies ter beschikking te stellen aan de gemeente.

Gymzaal KC Kwispeldans

De exploitant heeft geen verplichtingen op het gebied van het afsluiten van verzekeringen voor gymzaal KC Kwispeldans, behoudens de verzekeringen die de exploitant zelf nodig acht voor zijn wijze van beheer en exploitatie van deze gymzaal.

Gymzaal JKC Talententuin (vanaf 1 augustus 2027)

De exploitant heeft geen verplichtingen op het gebied van het afsluiten van verzekeringen voor gymzaal JKC Talententuin, behoudens de verzekeringen die de exploitant zelf nodig acht voor zijn wijze van beheer en exploitatie van deze gymzaal.

8.3 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, Wonen Limburg of SPOV ontvangt van de exploitant een exemplaar van het proces-verbaal en het schaderapport. Wanneer de schade valt onder de door de gebouweigenaar afgesloten schadeverzekeringen zal de gebouweigenaar de kosten afhandelen.

8.4 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 gemeentelijke accommodaties en kostenstijgingen voor bijvoorbeeld energie.

Risico's zijn voor rekening van de gebouweigenaar, 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 gebouweigenaar met de exploitant met name om te bezien of uit doelmatigheidsoverwegingen koppelingen met geplande onderhoudsactiviteiten kunnen worden gemaakt.

8.5 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 zijn hieromtrent nadere 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 controleverklaring⁸;
- Een sociaal jaarverslag met alle voor de gemeente relevante informatie;
- Een geactualiseerde inventarislijst van de gemeentelijke accommodaties.

Minimaal **twee keer per kalenderjaar** vindt periodiek (bestuurlijk) overleg plaats tussen de gemeente en exploitant over alle voor de gemeente relevante aspecten van de exploitatie. Van de exploitant wordt verwacht dat zij hiertoe het initiatief neemt. Uiterlijk twee weken voorafgaande aan het overleg ontvangt de gemeente van de exploitant een notitie met daarin de volgende informatie, die betrekking heeft op het voorbije half jaar:

- De ontwikkeling van het gebruik van de accommodaties;
- Het verloop van de inkomsten en uitgaven op alle baten- en lastenposten van de meerjaren exploitatiebegroting, zoals opgenomen in de inschrijving, met een toelichtende verklaring op afwijkingen;
- De bereikte resultaten op het gebied van de kwaliteitscriteria, zoals beschreven in de aanbestedingsleidraad, ten opzichte van de in het bij de inschrijving door de exploitant ingediende bedrijfsplan vermelde prestaties;
- Eventuele personele mutaties;
- De verbruikshoeveelheden van gas, elektra en water;
- De uitvoering van het huurders- en verhuurdersonderhoud;
- De tarieven;
- De gebruiksroosters van de accommodaties;
- De klachtenregistratie- en afhandeling;
- Een actuele inventarislijst van de gemeentelijke accommodaties met een overzicht van de te vervangen inventaris;
- De wijze waarop de SROI-verplichting is ingevuld;
- De resultaten van de periodieke overleggen met gebruikers;
- De resultaten van de KTO;
- 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 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 (3) maanden zijn uitgevoerd. Dit plan van aanpak wordt binnen drie (3) weken na het betreffende halfjaarlijkse overleg door de exploitant voorgelegd aan en besproken met de gemeente.

9.2 Gebruikersoverleg en klanttevredenheidsonderzoek

De exploitant organiseert minimaal **twee keer per kalenderjaar** een *gezamenlijk* overleg met de verenigingen, scholen en (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers. Hierin worden in ieder geval de ontwikkelingen in de wensen en behoeften van de verenigingen, scholen en (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers op het gebied van het gebruiksrooster besproken en de (mogelijke) gevolgen die dit heeft voor het gebruiksroosters van de accommodaties. De uitkomsten van dit overleg worden in het halfjaarlijkse periodiek overleg op basis van een door de gebruikers geaccordeerd gespreksverslag met de gemeente besproken.

⁸ De exploitatie van maatschappelijke voorzieningen is belangrijk voor de lokale gemeenschap. De jaarrekening is één van de middelen waarmee inzicht wordt verkregen in de exploitatie van deze voorzieningen en voor de gemeente is de verantwoording van het uitgegeven gemeenschapsgeld steeds belangrijker geworden. Daarnaast is een controleverklaring noodzakelijk wanneer de gemeente aanspraak wenst te kunnen maken op eventuele (toekomstige) subsidieregelingen vanuit de Rijksoverheid

Verder is de exploitant gehouden om op haar kosten minimaal eens in de **twee (2) jaar** onder de bezoekers, de diverse georganiseerde en ongeorganiseerde gebruikersgroepen van de accommodaties een representatief KTO te houden. Onderwerpen die aan de orde dienen te worden gesteld zijn in elk geval:

- De kwaliteit van de dienstverlening door de exploitant in algemene zin;
- De hygiëne en kwaliteit van de schoonmaak in de accommodaties;
- De klachtenregistratie- en afhandeling;
- De openstelling en de kwaliteit van de horeca;
- De sociale veiligheid.

Daar waar de klanttevredenheid op onderdelen onvoldoende scoort (lager dan een 6 op een schaal van 1 tot 10), wordt door de exploitant binnen drie (3) maanden na afronding van het KTO een plan van aanpak met verbetermaatregelen opgesteld. De uitkomsten van het KTO, het plan van aanpak met verbetermaatregelen en de consequenties van deze voorstellen worden door de exploitant voorgelegd aan en besproken met de gemeente. Het eerste KTO vindt uiterlijk in de **maand januari 2028** plaats en zal als nulmeting worden beschouwd. De scores in de daar opvolgende jaren worden hieraan gerelateerd.

9.3 Klachtenregistratie- en afhandeling

De exploitant dient een systeem voor klachtenregistratie en (ver)storingsmeldingen op te zetten. De gemeente wenst inzicht in de wijze waarop de klachtenregistratie, -afhandeling en het verhelpen van (ver)storingen door de exploitant wordt vormgegeven en op welke wijze de gemeente en gebruikers worden geïnformeerd door de exploitant. De klachtenregistratie en afhandeling van (ver)storingen vormt een vast agendapunt tijdens de besprekingen tussen de gemeente en de exploitant.

De gemeente verwacht dat de exploitant binnen 36 uur na de (eerste) melding van de klacht contact heeft opgenomen met de desbetreffende klager. De geconstateerde klacht dient binnen een termijn van twee weken te zijn opgelost. De gemeente verwacht dat de exploitant binnen 4 uur na de (eerste) melding van de (ver)storing de (ver)storing in behandeling heeft genomen. Binnen 8 uur dient de (ver)storing dusdanig te zijn verholpen dat de activiteit(en) op reguliere wijze doorgang kunnen vinden. Mocht dat om wat voor reden dan ook niet mogelijk zijn dan worden de gebruikers en de gemeente door de exploitant hiervan actief op de hoogte gebracht.

9.4 Voorschriften en regelgeving

De exploitant verplicht zich te voldoen aan alle wettelijke voorschriften en regelgevingen, waaronder de APV, Arbowet en geldende CAO, Omgevingswet, Besluit Activiteiten Leefomgeving, Alcoholwet, Brandpreventieverordening, Wet Arbeid Vreemdelingen, (Wet Aanpak Schijnconstructies) Arbeidsvoorwaarden, Besluit bouwwerken en leefomgeving, KVLO en Warenwet, alsmede de wetgeving op het gebied van legionellapreventie en cameratoezicht (AVG).

Voor alle accommodaties dient een veiligheidsplan te zijn vastgesteld waarin de processen met betrekking tot de (sociale) veiligheid in de accommodaties worden beschreven en is er opgenomen volgens welk plan wordt gewerkt. Er dient minimaal sprake te zijn van een calamiteitenplan, een ontruimingsplan, een beschrijving van de wijze van ongevallenregistratie en de klachtenafhandeling (zie ook paragraaf 9.3). Er dient door de exploitant een jaarlijkse evaluatie van het veiligheidsplan en jaarlijkse ontruimingsoefeningen (waar nodig in samenspraak met de gebruikers) plaats te vinden. Tenslotte dient te worden opgemerkt dat de accommodaties een rookvrije voorziening zijn. De exploitant dient zorg te dragen voor de handhaving hiervan.

10. Bijlagenoverzicht

Bijlage A – Achtergrondinformatie binnensportaccommodaties
Bijlage B – Huurovereenkomst MFC Brukske - gymzalen Brukske I en II
Bijlage C – Overeenkomst en Addendum - gymzaal KC Kwispeldans
Bijlage D – Gebruiksrooster en tarieven VvG 2026
Bijlage E – Inspectierapportages sportinventaris binnensportaccommodaties 2025
Bijlage F – Onderhoudsdemarcatie en MJOP
Bijlage G – Huurprijzen en servicekosten binnensportaccommodaties 2026
Bijlage H – Energieverbruiken 2023 t/m 2025 binnensportaccommodaties
Bijlage I – Gebruiksroosters binnensportaccommodaties
Bijlage J – Tarieven
Bijlage K – Gebruiksovereenkomsten bewegingsonderwijs
Bijlage L – Onderhuurovereenkomst Bokscub Venray en Quinn Gym
Bijlage M – Personeelsoverzicht (via vragenmodule TenderNed op te vragen)



Beleidsontwikkeling



Beheer & exploitatie



Huisvestingsadvies



Projectmanagement