



**Beheer en exploitatie zwembaden De Niervaert en De Bosselaar en
sporthal De Bosselaar**

Programma van Eisen

Gemeente Moerdijk

6 juli 2026

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Eigendomssituatie	4
2.1	Inventaris	4
2.2	Huurprijs	4
3.	Exploitatie, onderhoud en instandhouding	6
3.1	Beheer en exploitatie	6
3.2	Onderhoud en instandhouding	6
3.3	Schoonmaak	7
3.4	Energie- water en chemicaliënverbruik	7
3.5	Duurzaamheid	7
4.	Gebruik en commerciële activiteiten	8
4.1	Openstelling en activiteiten	8
4.2	Roosterwijzigingen	9
4.3	Sleutelverhuur	9
4.4	Horeca	9
4.5	Commerciële activiteiten	10
4.6	Reclame-inkomsten	10
5.	Tarieven	11
6.	Personeel	12
6.1	Overname	12
6.2	Social Return on Investment	12
7.	Vergoeding	13
7.1	Eigen vermogen	13
7.2	Continuïteitsgarantie	13
8.	Belastingen en verzekeringen	14
8.1	Procedures schade en diefstal	14
8.2	Risicoverdeling	14
8.3	Omzetbelasting	14
9.	Kwaliteitsborging	15
9.1	Overleg gemeente en exploitant	15
9.2	Gebruikersoverleg en klanttevredenheid	16
9.3	Klachtenregistratie- en afhandeling	16
9.4	Voorschriften en regelgeving	16

1. Inleiding

De gemeente Moerdijk (hierna: 'de gemeente') is voornemens het beheer en de exploitatie van de volgende accommodaties (hierna: 'de accommodaties') risicodragend aan te besteden:

Bestaande accommodaties

- MFA De Niervaert in Klundert;
- Zwembad De Bosselaar in Zevenbergen;
- Sporthal De Bosselaar in Zevenbergen.

Nieuwe te realiseren accommodatie

- De nieuwe MFA in Klundert ter vervanging van MFA De Niervaert. De nieuwe MFA wordt gefaseerd in gebruik genomen. De planning is aan de aanbestedingsleidraad toegevoegd als bijlage 2A.

Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht de accommodaties risicodragend te exploiteren voor een periode van **5 jaar**. De verwachte ingangsdatum van de contractperiode is **1 januari 2027** en het contract loopt tot en met 31 december 2031. Aan deze datum kan door de nieuwe exploitant van de accommodaties geen rechten worden ontleend. Tot en met 1 januari 2027 beheert en exploiteert Optisport Moerdijk de bestaande accommodaties.

In bijlage 1A.1, bijlage 1B.1 en bijlage 1C.1 is achtergrondinformatie omtrent de bestaande accommodaties opgenomen.

Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan de inhoud van deze bijlagen (Programma van Eisen).

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 instandhouding (hoofdstuk 3);
- Gebruik en commerciële activiteiten (hoofdstuk 4);
- Tarieven (hoofdstuk 5);
- Personeel (hoofdstuk 6);
- Vergoeding, vermogen en garanties (hoofdstuk 7);
- Belastingen en verzekeringen (hoofdstuk 8);
- Kwaliteitsborging (hoofdstuk 9).

2. Eigendomssituatie

De beschikbaarstelling van de accommodaties door de gemeente aan de exploitant vindt plaats op basis van huur en verhuur. De gemeente treedt op als eigenaar en verhuurder van de accommodaties en de bij het perceel horende terreinen. Voor de exploitatie van de accommodaties wordt per accommodatie één huur- en één exploitatieovereenkomst gesloten. De conceptovereenkomsten zijn opgenomen onder bijlagen 4A tot en met F bij de aanbestedingsleidraad.

2.1 Inventaris

De in de accommodaties aanwezige inventaris die in eigendom is van de gemeente maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst. Een inventarislijst per accommodatie is opgenomen in bijlagen 1A.2, 1B.2 en 1C.2. De exploitant is (financieel) verantwoordelijk voor de eventuele vervanging van de opgenomen inventaris, behoudens de vervanging en keuring van sportinventaris ten behoeve van het bewegingsonderwijs. De vervangen inventaris dient minimaal een gelijkwaardige kwaliteit te hebben, dit ter beoordeling van de gemeente. De gemeente blijft eigenaar van de inventaris. De vaste of losse inventaris, die niet aanwezig is maar door de exploitant noodzakelijk wordt geacht, dient door de exploitant zelf te worden aangeschaft tenzij hierover tussen de gemeente en de exploitant andere afspraken zijn gemaakt. Deze aanvullende inventaris komt in eigendom van de partij die de inventaris aanschaft. Bedrijfsspecifieke inventaris (zoals ICT, computers, mobiele telefoons en promotiemateriaal) is eigendom van de exploitant, die ook verantwoordelijk is voor de eventuele vervanging ervan.

De nieuwe MFA beschikt nog niet over een inventarislijst. Inschrijvers kunnen ervan uitgaan dat de nieuwe MFA inclusief de benodigde inventaris wordt opgeleverd, behoudens de bedrijfsspecifieke inventaris.

2.2 Huurprijs

Door de gemeente wordt per accommodatie aan de exploitant op basis van de integrale kostprijs een huurprijs in rekening gebracht. De hoogte van de huurprijs wordt nader bepaald (PM-post). De huur- en de exploitatieovereenkomst van een accommodatie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Uitdrukkelijk uitgangspunt is een btw-belaste verhuur.

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

De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van de volgende samengestelde indexering:

MFA De Niervaert en de nieuwe MFA

- 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, code 045000 (2015 = 100).
- Alle overig kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2025 = 100).
- Het aandeel van de hiervoor genoemde kostenposten wordt bepaald op basis van door de inschrijvers in te dienen meerjaren exploitatiebegroting jaar 1.

Zwembad De Bosselaar en Sporthal De Bosselaar

- 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-Elektriciteit, code 045100 (2015 = 100).
- Alle overig kosten (exclusief huur) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2025 = 100).
- Het aandeel van de hiervoor genoemde kostenposten wordt bepaald op basis van 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. In bijlage D is een rekenvoorbeeld van de indexeringsmethodiek toegevoegd.

3. Exploitatie, onderhoud en instandhouding

3.1 Beheer en exploitatie

De exploitant is verantwoordelijk voor het volledige beheer en de volledige exploitatie van de accommodaties. De exploitant verzorgt het in gebruik geven 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 en instandhouding

De gemeente is als gebouweigenaar financieel verantwoordelijk voor het verhuurdersonderhoud. De exploitant is financieel verantwoordelijk voor het huurdersonderhoud. Een onderhoudsverdeling tussen verhuurder en huurder (hierna: demarcatielijst) van de accommodaties is als bijlage 1E aan dit PvE toegevoegd. Per accommodatie zijn object specifieke bepalingen opgenomen.

De onderhoudsverdeling van MFA De Niervaert is eveneens van toepassing op de nieuwe MFA. Uitzondering is het onderhoud waarvoor bij oplevering van de accommodatie garanties gelden en/of onderhoudscontracten door de gemeente zijn afgesloten. Dit onderhoud behoort tot het verhuurdersonderhoud. Indien dit betekent dat een onderhoudsverplichting van de exploitant wegvalt die conform de demarcatielijst wel aan de exploitant toebehoorde, gaan partijen in gesprek over de financiële gevolgen.

De accommodaties worden door de gemeente opgeleverd in de staat waarin ze ten tijde van de schouw (zie aanbestedingsleidraad voor de datum) verkeren.

Uitvoering verhuurdersonderhoud

De gemeente draagt de coördinatie voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud over aan de exploitant met als gevolg dat de exploitant namens de gemeente verantwoordelijk is voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud. De uitvoering geschiedt volgens de relevante en geldende wet- en regelgeving.

- Voor Sporthal De Bosselaar wordt een nieuw MJOP opgesteld dat de basis vormt voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud. Het MJOP wordt door beide partijen geaccordeerd.
- Voor MFA De Niervaert is geen MJOP beschikbaar. Er wordt voor de resterende levensduur geen MJOP meer opgesteld. Het uit te voeren verhuurdersonderhoud wordt met het in acht nemen van de resterende levensduur van de accommodatie door de gemeente bepaald.
- Voor zwembad De Bosselaar is geen MJOP aanwezig. Na politieke besluitvorming over de toekomst van het zwembad (zie leidraad) worden zo nodig stappen gezet naar het opstellen van een nieuw MJOP. Het nieuwe MJOP wordt door beide partijen geaccordeerd.
- Voor de nieuwe MFA is nog geen MJOP beschikbaar. Voorafgaand aan de in gebruik name van de nieuwe MFA wordt een MJOP opgesteld dat door beide partijen geaccordeerd wordt. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij gebreken na in gebruik name van (delen van) de nieuwe MFA direct aan de gemeente Moerdijk kenbaar maken.

De gemeente bepaalt door welke partij de MJOP's worden opgesteld en neemt de kosten hiervan voor haar rekening.

Voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud stelt de exploitant na consultatie van de gemeente een onderhoudsjaarplan op met het bijbehorende jaarbudget. Dit gebeurt in ieder geval jaarlijks vóór 1 september tijdens een jaarlijks onderhoudsoverleg met de gemeente. Beide partijen zullen voorafgaand aan dit overleg in gezamenlijkheid een inspectie uitvoeren aan de accommodaties teneinde het onderhoudsjaarplan te kunnen vaststellen. Keuzes ten aanzien van het verhuurdersonderhoud worden gemaakt met het in acht nemen van de resterende levensduur van de accommodaties. 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 uitvoering van het verhuurdersonderhoud dient plaats te vinden binnen de door de gemeente beschikbare financiële kaders, zoals wordt vastgelegd in het onderhoudsjaarplan. De gemeente kan niet worden gehouden aan het vergoeden van meerkosten zonder dat hierover door de exploitant vooraf (schriftelijke) overeenstemming is bereikt met de gemeente.

De exploitant conformeert zich bij de coördinatie van het verhuurdersonderhoud aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente. Het gemeentelijk inkoopbeleid is als bijlage 5 aan de aanbestedingsleidraad toegevoegd. De exploitant maakt een beargumenteerde keuze, die aan de gemeente ter accordering zal worden voorgelegd. De exploitant verstrekt na accordering namens de gemeente de opdracht voor de benodigde werkzaamheden. De gemeente voldoet aan de uitvoerende (onderhouds)partij aan de hand van het beschikbare budget van het onderhoudsjaarplan de facturen voor het verhuurdersonderhoud.

Voor de coördinatie werkzaamheden betreffende het verhuurdersonderhoud dient de exploitant jaarlijks achteraf een factuur in bij de gemeente. De hoogte van deze factuur bedraagt 10% van de betaalde facturen (excl. 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. Indien de uitvoerende partij de werkzaamheden niet conform de vastgelegde afspraken heeft uitgevoerd, dient de exploitant de uitvoerende partij op te dragen de werkzaamheden binnen een termijn van 6 weken alsnog volgens de vastgelegde afspraken te laten uitvoeren en/of herstellen. De exploitant mag geen aanvullende factuur indienen over de coördinatie van deze mogelijke herstelwerkzaamheden. Die vergoeding aan de exploitant wijzigt door het herstel dus niet.

De gemeente heeft ten behoeve van de garantieverklaring vanuit de oplevering van Sporthal De Bosselaar onderhoudscontracten afgesloten. Deze contracten hebben een looptijd van 5 jaar en zijn opgenomen in de object specifieke bepalingen in de demarcatielijst. Ook deze contracten vallen onder de coördinatieafspraken van het verhuurdersonderhoud. In het eerste jaar heeft dit onderhoud een geschatte waarde van € 29.080 exclusief btw.

Gedurende de contractperiode kan de gemeente per kalenderjaar besluiten de coördinatie voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud niet meer bij de exploitant te beleggen. Zij dient dit besluit uiterlijk 1 juli in het jaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarop de wijziging betrekking heeft aan de exploitant schriftelijk kenbaar te maken.

3.3 Schoonmaak

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

De exploitant is gerechtigd in het geval van sleutelverhuur schoonmaakwerkzaamheden door de huurder te laten uitvoeren. De exploitant blijft eindverantwoordelijk voor de verplichtingen, zoals in paragraaf 9.4 omschreven. Tenzij dit noodzakelijk is voor het in gebruik kunnen geven van de accommodatie mogen gebruikers en bezoekers tijdens openingsuren geen overlast ondervinden van schoonmaakwerkzaamheden.

3.4 Energie- water en chemicaliënverbruik

De kosten voor het verbruik van energie, water en chemicaliën komen voor rekening en risico van de exploitant en dienen derhalve te worden opgenomen in de meerjaren exploitatiebegroting die onderdeel uitmaakt van de inschrijving. Het staat de exploitant vrij om bij de inkoop van de energie zelf de keuze te maken voor een energieleverancier. De exploitant is echter verplicht om voor de inkoop van energie gebruik te maken van **100% groene stroom**.

Het verwachte energieverbruik van Sporthal De Bosselaar en het verwachte energie- en waterverbruik van de nieuwe MFA zijn nog niet vast te stellen. Inschrijvers dienen voor dit verbruik op de volgende wijze stelposten op te nemen.

Sporthal De Bosselaar:

- Voor de eerste twee exploitatiejaren dienen inschrijvers een stelpost voor elektraverbruik van **110.000 kWh** per jaar op te nemen;
- Afwijkingen in het verbruik worden jaarlijks achteraf verrekend tegen het werkelijke eenheidstarief (leveringstarief en energiebelasting) die in het betreffende jaar op de inschrijver van toepassing was;
- Na twee exploitatiejaren wordt het toekomstige elektraverbruik vastgesteld op basis van het gemiddelde elektraverbruik van de eerst twee jaren (nulmeting). Inschrijver draagt vanaf dat moment het verbruikrisico. Het verschil in het vastgestelde toekomstige verbruik ten opzichte van de gehanteerde stelpost worden vermenigvuldigd met het werkelijke eenheidstarief (leveringstarief en energiebelasting) die in het tweede jaar op de inschrijver van toepassing was, waarmee het financiële verschil in verbruik ten opzichte van de stelpost is bepaald. De geldende vergoeding (zie hoofdstuk 7) wordt voor het derde jaar en de resterende looptijd aangepast met het vastgestelde financiële verschil.

De nieuwe MFA:

- Vanaf in gebruik name van het zwembaddeel (3 augustus 2028) dient tot aan in gebruik name van de gehele nieuwe MFA (4 oktober 2029) op jaarbasis gerekend te worden met een stelpost van **300.000 kWh** elektraverbruik en **7.600 m³** waterverbruik. Het energie- en waterverbruik van de nog in gebruik zijnde delen van de bestaande MFA De Niervaert blijven voor rekening en risico van de exploitant;
- Vanaf in gebruik name van de gehele nieuwe MFA (4 oktober 2029) dient tot aan het einde van de looptijd van de overeenkomst op jaarbasis gerekend te worden met een stelpost van **380.000 kWh** elektraverbruik en **7.600 m³** waterverbruik;
- Afwijkingen in het verbruik worden jaarlijks achteraf verrekend tegen de werkelijke eenheidstarieven (leveringstarief en energiebelasting) die in het betreffende jaar op de inschrijver van toepassing waren.

3.5 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 energie. Daarnaast wordt onder duurzaamheid ook verstaan onder meer afvalscheiding, afvalbeperking en het creëren van een gezonde werkomgeving.

4. Gebruik en commerciële activiteiten

De accommodaties zijn primair basisvoorzieningen voor de inwoners van de gemeente Moerdijk en dienen voor de gemeenschap als publieke voorziening in stand gehouden te worden. De exploitant is verplicht om de accommodaties op een toekomstbestendige, maatschappelijk verantwoorde en doelmatige wijze te exploiteren. Van de exploitant wordt verwacht de volgende beleidsdoelen actief te ondersteunen en te vertalen in de dagelijkse exploitatie, programmering en dienstverlening:

- Het in stand houden en versterken van een **sterke sociale basis**, waarin ontmoeting, participatie en samenredzaamheid centraal staan;
- Het bieden van **toegankelijke en multifunctionele voorzieningen** die aansluiten op de behoeften van inwoners;
- Een **toekomstbestendige en doelmatige exploitatie**, waarin efficiënt gebruik van accommodaties en samenwerking tussen functies wordt gestimuleerd;
- Het faciliteren van sport en bewegen als middel voor **gezondheid, participatie en leefbaarheid**;
- Een exploitatie waarin de maatschappelijke functie van de accommodaties centraal staat, naast een gezonde bedrijfsvoering.

Daarbij dient de volgende minimale openstelling gehanteerd te worden:

- Het zwembad van MFA De Niervaert en de nieuwe MFA 52 weken per jaar op evenwichtige wijze opengesteld is voor het onderwijs, verenigingen/groepen en individuele gebruikers, waarbij voor het zwembaddeel het huidige openstellingsrooster (bijlage 1A.1) het uitgangspunt vormt. De sporthal en zalen zijn dagelijks van ten minste 8.00 uur tot 23.00 uur beschikbaar voor gebruik;
- Zwembad De Bosselaar minimaal in de periode mei tot en met augustus opengesteld is voor publiek;
- Sporthal De Bosselaar 52 weken per jaar dagelijks van ten minste 8.00 uur tot 23.00 uur beschikbaar moet zijn voor gebruik.

De accommodaties zijn, voor zover van toepassing, voldoende verwarmd en verlicht en er wordt te allen tijde vakbekwaam en bevoegd personeel ingezet.

4.1 Activiteiten

4.1.1 MFA De Niervaert

De exploitant dient de huidige planning van en het huidige gebruik door scholen, instellingen en verenigingen voort te zetten. Een actueel overzicht van deze gebruikers van het zwembad, de sporthal en de zalen is toegevoegd als onderdeel van bijlage 1A.1.

Aanvullend gelden de onderstaande vereisten.

Zwembad

- De exploitant biedt ruimte aan activiteiten van Sportvereniging Het Rooie Paerd.
- In het zwembad dient gelegenheid geboden te worden aan wekelijkse MBVO-lessen (Meer Bewegen voor Ouderen) conform het activiteitenprogramma in bijlage 1A.1. De exploitant is verantwoordelijk voor de organisatie van het busvervoer van deelnemers die van het busvervoer gebruik wensen te maken conform de voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 1A.4.
- In het zwembad dient gelegenheid geboden te worden aan doelgroepactiviteiten waaronder groepslessen en revalidatieprogramma's. Er dient sprake te zijn van een passend aanbod dat erin voorziet dat de huidige deelnemers aan doelgroepactiviteiten hun activiteiten kunnen continueren. De exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van de doelgroepactiviteiten.
- Op werkdagen dient verspreid over de week minimaal **15 uur** gelegenheid geboden te worden tot banen zwemmen en in weekenden **2 uur** (vergelijkbaar met bestaande situatie).
- Op zondag geldt een minimale openstelling van **5 uur** voor vrij zwemmen (vergelijkbaar met bestaande situatie).

- 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 tot het volgende diploma te continueren. Het staat de exploitant vrij gedurende de schoolvakanties geen particuliere zwemlessen aan te bieden.
- Exploitant is aangesloten bij het Jeugdfonds Sport en Cultuur en het Volwassenenfonds Sport en Cultuur en draagt dit actief uit.

Nieuwe MFA

De eisen die van toepassing zijn op MFA De Niervaert zijn eveneens van toepassing op de nieuwe MFA.

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

4.1.2 Zwembad De Bosselaar

Het zwembad is minimaal geopend tussen 1 mei en 1 september, tenzij de zomervakantie van het basis- of voortgezet onderwijs in de gemeente Moerdijk in september nog niet is afgelopen. In dat geval is het zwembad minimaal geopend tot de eerste schooldag na de zomervakantie.

De exploitant dient het zwembad gedurende deze periode minimaal open te stellen conform de uitgangspunten uit bijlage 1B.3.

4.1.3 Sporthal De Bosselaar

De exploitant dient de huidige planning van en het huidige gebruik door scholen, instellingen en verenigingen voort te zetten. De sporthal is in het tweede kwartaal van 2026 in gebruik genomen. Een overzicht van de vaste gebruikers van de sporthal en de te verwachte gebruiksfrequentie is toegevoegd als bijlage 1C.3.

4.1.4 Beheer van het gebruik van hars en kleefmiddelen

De exploitant draagt er zorg voor dat het gebruik van hars en/of andere kleefmiddelen in de sporthal is gereguleerd conform hetgeen is opgenomen in bijlage F en legt deze regeling onverkort vast in de gebruikersovereenkomsten met sportverenigingen en overige gebruikers:

De exploitant rapporteert halfjaarlijks na ingang overeenkomst aan de gemeente over geconstateerde overtredingen, opgelegde maatregelen en eventuele schade aan de sportvloer en andere zaken als genoemd onder 4, die met harsgebruik in verband kan worden gebracht.

4.2 Roosterwijzigingen

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

In geval van verhuur van het zalencentrum in MFA De Niervaert en zwemwater in zowel MFA De Niervaert en zwembad De Bosselaar geldt dat verenigingen, vrijwilligersorganisaties en scholen voorrang hebben op commerciële verhuur. Aanvullend geldt voor de sporthallen de volgende prioriteitsvolgorde bij het toewijzen van het gebruik:

Sporthal De Bosselaar

1. Bewegingsonderwijs tijdens de reguliere schooltijden, waarbij het voortgezet onderwijs voorrang heeft op het basisonderwijs, tenzij de gemeente tussentijds hieromtrent anders verzoekt voor een specifieke basisschool;
2. Tijdens de schoolexamenperiode wordt ruimte geboden voor gebruik van de sporthal door het Markland Zevenbergen voor het houden van examens;
3. Competitiewedstrijden van verenigingen uit de gemeente Moerdijk die het gehele jaar gebruik maken van de sporthal;
4. Trainingen van verenigingen uit de gemeente Moerdijk die het gehele jaar gebruik maken van de sporthal;

5. Competitiewedstrijden van verenigingen uit de gemeente Moerdijk die een gedeelte van het seizoen gebruik maken van de sporthal;
6. Trainingen van verenigingen uit de gemeente Moerdijk die een gedeelte van het seizoen gebruik maken van de sporthal;
7. Vrijwilligersorganisaties uit de gemeente Moerdijk;
8. Overige sportgebruik;
9. Andersoortig gebruik.

Sporthal MFA De Niervaert

10. Bewegingsonderwijs tijdens de reguliere schooltijden;
11. Competitiewedstrijden van verenigingen uit de gemeente Moerdijk;
12. Trainingen van verenigingen uit de gemeente Moerdijk;
13. Vrijwilligersorganisaties uit de gemeente Moerdijk;
14. Overige sportgebruik;
15. Andersoortig gebruik.

4.3 Sleutelverhuur

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

4.4 Horeca

De exploitant is verantwoordelijk voor de exploitatie van de horecavoorzieningen in de accommodaties. Daarbij geldt als voorwaarde, dat deze voorziening ondersteunend is aan de exploitatie van de accommodatie, met een uitstraling die bij sportieve, recreatieve, maatschappelijke voorzieningen past.

MFA De Niervaert

- Tijdens het gebruik van het zwembad is minimaal één horecapunt geopend;
- De horeca dient gedurende minimaal een half uur voorafgaand aan het eerste gebruik, tot minimaal 1 uur na het laatste gebruik van de sporthal en/of het zalencentrum geopend te zijn, voor zover gebruikers van de sporthal van de horeca gebruik wensen te maken.

Sporthal De Bosselaar

- De ontmoetingsruimte bij de sportaccommodatie dient gedurende minimaal een half uur voorafgaand aan het eerste gebruik, tot minimaal 1 uur na het laatste gebruik geopend te zijn, voor zover gebruikers van de sporthal van de horeca gebruik wensen te maken.

4.5 Commerciële activiteiten

De exploitant heeft de vrijheid om commerciële activiteiten in de accommodaties te organiseren. De gemeente legt verder geen beperkingen op met betrekking tot de aard en omvang van deze activiteiten, mits deze niet strijdig zijn met de overige eisen, zoals vastgelegd in dit PvE en de hierbij behorende exploitatieovereenkomst, het vigerende bestemmingsplan, de alsdan van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening en overige wet- en regelgeving. De in de accommodaties georganiseerde activiteiten en evenementen dienen zo min mogelijk overlast te veroorzaken bij omwonenden.

Maximaal zes keer per jaar, gedurende maximaal twee dagen per keer mag, alléén met instemming van de scholen en in overleg met de verenigingen, ten behoeve van commerciële activiteiten afgeweken worden van het reguliere openstellings- en activiteitenrooster. Inbreuk in het reguliere openstellings- en activiteitenrooster ten behoeve van commerciële activiteiten vindt plaats onder de voorwaarde dat de exploitant tijdig, dat wil zeggen in beginsel voorafgaand aan het betreffende seizoen, maar ten minste zes weken voor een activiteit of evenement, de gebruikers en de gemeente hierover informeert.

4.6 Reclame-inkomsten

In de accommodaties is ruimte voor reclame-uitingen. Alle inkomsten uit reclame-uitingen zijn voor de exploitant. Verenigingen en andere gebruikers die de accommodaties gebruiken, kunnen tijdens wedstrijden reclame-uitingen aanbrengen, mits die niet tot schade aan de accommodaties leiden en na het gebruik zijn opgeruimd. De daarmee samenhangende inkomsten komen ten gunste van de betreffende gebruikers. Voor alle uitingen geldt, dat deze niet strijdig mogen zijn met het algemeen belang, de openbare orde of de goede zeden, dit ter beoordeling van de gemeente.

5. Tarieven

Voor de Moerdijkse scholen, Moerdijkse verenigingen en maatschappelijke organisaties gelden geharmoniseerde sociaal-culturele tarieven. Deze tarieven worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd door de gemeente Moerdijk, waarbij uitgegaan wordt van het algemeen indexeringspercentage van de begroting van de gemeente Moerdijk voor dat betreffende jaar. Het nieuwe tarief wordt rekenkundig afgerond op 5 eurocent. De verplichte tarieven (2026) zijn opgenomen in bijlage 1A.3, 1B.4 en 1C.4. U dient in uw inschrijving uit te gaan van de tarieven van 2026.

Voor klanten die op het moment van aanvang van de contractperiode van de nieuwe exploitant zwemlessen genieten geldt dat deze tot het eerstvolgende diploma de lessen kunnen volgen tegen het tarief dat op het moment kort voor de exploitatieovername van toepassing is. De rechten van houders van meerbadenskaarten en abonnementen worden gerespecteerd.

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

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

De nieuwe MFA

Voor de nieuwe MFA dienen de verplichte tarieven (prijspeil 2026) zoals opgenomen in bijlage A5 als uitgangspunt genomen te worden.

6. Personeel

In bijlage G is een complete lijst met personeelsgegevens opgenomen die onder contract staan van de huidige exploitant. Een deel van de medewerkers verricht werkzaamheden op andere accommodaties dan MFA De Niervaert, Sporthal De Bosselaar en zwembad De Bosselaar. De volgende vaste medewerkers verrichten op hoofdlijnen werkzaamheden op andere accommodaties:

- Een senior zweminstructeur (schaal 5) voor 8 uur per week;
- Een teamleider (schaal 6) voor 38 uur per week;
- Een senior horecamedewerker (schaal 4) voor 30 uur per week;
- Een horecamedewerker (schaal 4) voor 36 uur per week;
- Een senior zweminstructeur (schaal 5) voor gemiddeld 20 uur per week in de maanden mei tot en met augustus.

Gedurende de exploitatieperiode zullen medewerkers uit dienst treden, al dan niet omdat ze de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. De exploitant heeft de mogelijkheid om de financiële gevolgen, die verband houden met het eventueel niet vervangen van deze medewerkers, te verwerken in de exploitatie van de accommodaties.

6.1 Overname

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. Dit betekent dat de exploitant alle medewerkers waarop deze wetgeving van toepassing is, dient over te nemen onder dezelfde arbeidsvoorwaarden die op dat moment gelden. De overname door de nieuwe exploitant vindt derhalve plaats zonder voorbehoud en zonder dat hiertoe sollicitatieprocedures doorlopen dienen te worden. De nieuwe exploitant is gehouden de medewerkers een gelijke, gelijkwaardige of gelijksoortige functie aan te bieden met behoud van het aantal aanstellingsuren op het moment van overname.

De exploitant is altijd verantwoordelijk voor voldoende, en in overeenstemming met de activiteit en de daarmee verband houdende verantwoordelijkheden, gekwalificeerd personeel in de accommodaties. Alle medewerkers moeten beschikken over een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) die aansluit bij de uit te voeren werkzaamheden. Voor nieuwe medewerkers, die niet in bijlage G 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.

6.2 Social Return on Investment

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

Omwille van privacy redenen is bijlage G niet op TenderNed gepubliceerd. Geïnteresseerde partijen kunnen deze bijlage opvragen via de berichtenmodule op TenderNed door een bericht te sturen aan de Aanbestedende dienst.

7. Vergoeding

De hoogte van de door de gemeente te verstrekken jaarlijkse btw belaste vergoeding is gelijk aan de totale inschrijfsom van de exploitant (exclusief btw, prijspeil 2026). De vergoeding wordt door de gemeente gegarandeerd voor de periode dat voor iedere accommodatie sprake is van een huur- en exploitatieovereenkomst tussen de exploitant en de gemeente.

De vergoeding per accommodatie wordt op dezelfde manier geïndexeerd als de huurprijs van die accommodatie (§2.2).

Uitbetaling vergoeding

De vergoeding voor Sporthal De Bosselaar en Zwembad De Bosselaar worden gelijkmatig over de exploitatiejaren uitbetaald.

Om liquiditeitsschommelingen als gevolg van de overgang van MFA De Niervaert naar de nieuwe MFA in Klundert te dempen, wordt de uitbetaling van de vergoeding voor MFA De Niervaert en de nieuwe MFA in Klundert als volgt vormgegeven:

- In de eerste drie jaren wordt de vergoeding vastgesteld op basis van het gemiddelde exploitatieresultaat van die drie jaren, conform de ingediende exploitatiebegroting;
- In de laatste twee jaren wordt de vergoeding vastgesteld op basis van het gemiddelde exploitatieresultaat van die laatste twee jaren, conform de ingediende exploitatiebegroting.

7.1 Concerngarantie

Ter beperking van de mogelijke gevolgen van exploitatieverliezen voor de verplichtingen uit de huur- en exploitatieovereenkomsten verstrekt de moedermaatschappij van de inschrijver een concerngarantie. Deze garantie voorziet erin dat exploitatieverliezen tot een bedrag van € 150.000 volledig worden gedekt.

7.2 Continuïteitsgarantie

De exploitant verstrekt een continuïteitsgarantie van twaalf kalendermaanden, die erin voorziet dat door het moederconcern de bestaande contractuele en financiële verplichtingen voor de duur van deze periode worden nagekomen.

8. Belastingen en verzekeringen

De gemeente en de exploitant van de accommodaties dragen de kosten voortkomend uit de eigenaars-, respectievelijk huurdersverplichtingen. De gemeente neemt voor haar rekening het eigenaarsdeel van de OZB en de waterschapslasten. Alle overige lasten en belastingen die wegens of in verband met het specifieke karakter van het gebruik en het gehuurde, van de verhuurder geheven zullen worden, komen ten laste van de huurder. Bij de berekeningen dient rekening te worden gehouden met de een WOZ-waarde van de volgende accommodaties (peildatum: 1 januari 2025):

- € 4.558.000,- voor MFA De Niervaert;
- € 783.000,- voor het zwembad De Bosselaar.

Als stelpost dient voor de volgende accommodaties onderstaande fictieve WOZ-waarden aangehouden te worden:

- € 3.000.000,- voor Sporthal De Bosselaar;
- € 12.000.000,- voor de nieuwe MFA in Klundert.

Vanuit de hoedanigheid van eigenaar is de gemeente tenminste verplicht de accommodaties voldoende verzekerd te houden door middel van een opstalverzekering, inclusief een verzekering voor de, in eigendom van de gemeente aanwezige inventaris.

De exploitant wordt verplicht om zijn wettelijke en contractuele aansprakelijkheid te verzekeren conform het in §4.5.3 van de leidraad gestelde geschiktheidseis. Daarnaast dient de exploitant alle, voor haar noodzakelijke verzekeringen die voor de exploitatie van de accommodatie van belang zijn af te sluiten.

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

8.1 Procedures schade en diefstal

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

8.2 Risicoverdeling

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

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

8.3 Omzetbelasting

De exploitant dient er zorg voor te dragen dat voor het gebruik van het gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en dat nieuwe activiteiten alleen dan ontwikkeld zullen worden, indien blijvend voldaan kan worden aan de voorwaarde dat het gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste huur wordt gebruikt (het 90% criterium). In de af te sluiten huur- en exploitatieovereenkomst worden 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 controleverklaring, inclusief verantwoording van de besteding van onderhoudsgelden. De jaarrekening bevat minimaal de volgende onderdelen:
 - Een balans en een toelichting hierop;
 - De staat van baten en lasten en een toelichting hierop;
 - De ontwikkeling van het weerstandsvermogen.
- Per accommodatie een sociaal jaarverslag met alle voor de gemeente relevante informatie. Voor MFA De Niervaert geldt dat het jaarverslag onderscheid maakt tussen (i) het zwembad, (ii) de sporthal, (iii) de horeca en (iv) de zalenverhuur.

Minimaal twee keer per kalenderjaar vindt periodiek ambtelijk overleg plaats tussen de gemeente en exploitant over alle voor de gemeente relevante aspecten van de exploitatie. De exploitant zal daartoe het initiatief nemen. Uiterlijk twee weken voorafgaand 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 bezoek c.q. het gebruik van de accommodaties en op welke wijze is aangesloten bij de beleidsdoelen van de gemeente Moerdijk.
- Het verloop van inkomsten en uitgaven op alle baten- en kostenposten van de exploitatiebegroting, zoals opgenomen in de inschrijving en met een toelichtende verklaring op afwijkingen.
- De bereikte resultaten op het gebied van de geformuleerde kwaliteitscriteria, zoals beschreven in de aanbestedingsleidraad, ten opzichte van de in het bij de inschrijving door de exploitant ingediende bedrijfsplan vermelde prestaties.
- Mutaties in de gehanteerde tarieven.
- Wijzigingen in de gebruiksroosters.
- De verbruikshoeveelheden elektra, gas en water.
- Een geactualiseerde inventarislijst.
- De resultaten van de periodieke overleggen met gebruikers.
- De klachtenregistratie- en afhandeling.
- De resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek (KTO) en/of de opvolging daarvan.
- Eventuele personele mutaties.
- De wijze waarop de SROI-verplichting is ingevuld.
- Een afschrift van het Keurmerk Veilig & Schoon c.q. het certificaat Sporthallen.
- Constateringen harsgebruik.
- 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 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.

Minimaal eenmaal per kalenderjaar vindt bestuurlijk overleg plaats. De gemeente neemt het initiatief voor dit overleg en stelt de agendapunten van dit overleg vast.

Met betrekking tot de uitvoering van het onderhoud vindt, conform paragraaf 3.2 van dit PvE, separaat overleg plaats tussen de exploitant en een vertegenwoordiger van het cluster vastgoed van de gemeente.

9.2 Gebruikersoverleg en klanttevredenheid

De exploitant organiseert minimaal twee keer per kalenderjaar per accommodatie een *gezamenlijk* overleg met de verenigingen en (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers. Hierin worden in ieder geval de ontwikkelingen in de wensen en behoeften van de verenigingen en (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers besproken en de (mogelijke) gevolgen die dit heeft voor het gebruiksschema's van de accommodatie. De uitkomsten van dit overleg worden in het halfjaarlijks periodiek overleg op basis van een door de gebruikers geaccordeerd gespreksverslag met de gemeente besproken.

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

- De kwaliteit van de dienstverlening door de exploitant in algemene zin.
- De openstelling.
- De hygiëne en kwaliteit van de schoonmaak in de accommodaties.
- De klachtenregistratie- en afhandeling.
- 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 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 **februari van 2028** plaats en zal als nulmeting worden beschouwd. De scores van de opvolgende jaren worden hieraan gerelateerd.

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. De gemeente verwacht dat de exploitant de geconstateerde klachten binnen een termijn van **vier weken** heeft opgelost en afgehandeld.

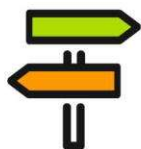
9.4 Voorschriften en regelgeving

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

De zwembaden beschikken over het **Keurmerk Veilig & Schoon**. De exploitant verplicht zich dat bij de eerstvolgende beoordeling het keurmerk voor het zwembad behouden blijft en dat deze situatie gedurende de gehele contractperiode gehandhaafd blijft. De exploitant draagt daarnaast zorg voor een correcte naleving van het **Protocol Vrolijk & Veilig**.

Sporthal De Bosselaar dient te voldoen aan de kwaliteitseisen die het **Certificaat Sporthallen** stelt. De exploitant verplicht zich dat binnen één jaar het certificaat voor Sporthal De Bosselaar verkregen wordt en dat deze situatie gedurende de gehele contractperiode gehandhaafd blijft.

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



Beleidsontwikkeling



Beheer & exploitatie



Huisvestingsadvies



Projectmanagement