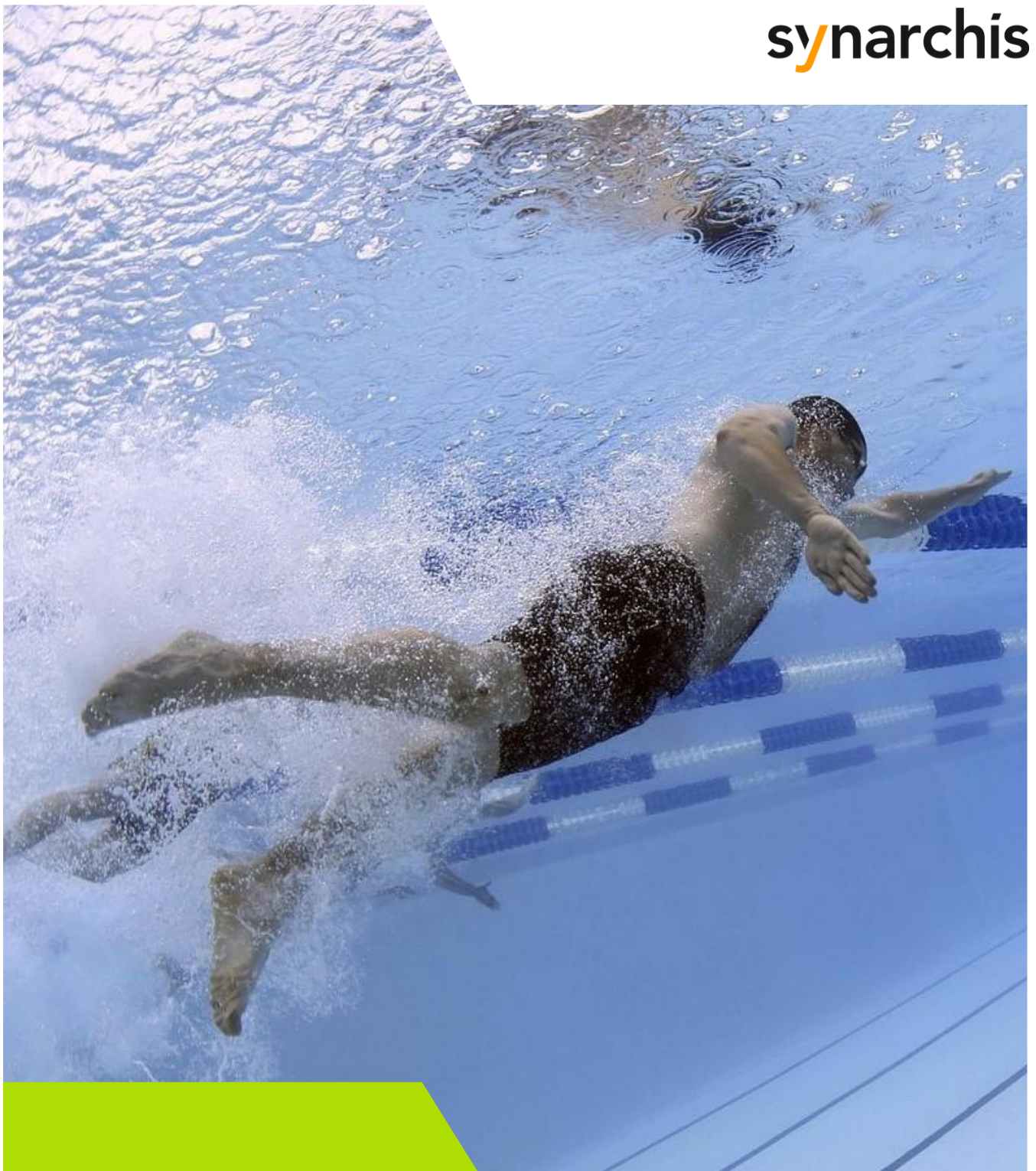




Programma van Eisen

Beheer en exploitatie zwembad De Lansingh

Gemeente Krimpen aan den IJssel

22 september 2026

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

De gemeente Krimpen aan den IJssel (hierna; 'de gemeente') is voornemens het beheer en de exploitatie van zwembad De Lansingh (hierna; 'de accommodatie') risicodragend aan te besteden. Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht de accommodatie volledig risicodragend te beheren en te exploiteren voor een periode van **5 jaar**. De verwachte ingangsdatum van de contractperiode is **1 april 2027** en het contract loopt tot en met 31 maart 2032. De contractperiode **kan viermaal worden verlengd met een periode van 1 jaar** waarmee het contract na verlengingen doorloopt tot en met 31 maart 2033 (1^e verlenging), tot en met 31 maart 2034 (2^e verlenging), tot en met 31 maart 2035 (3^e verlenging) en 31 maart 2036 (4^e verlenging). De verlengingsperiodes kunnen eenzijdig door de gemeente opgelegd worden. Aan deze data kan door de nieuwe exploitant van de accommodatie geen rechten worden ontleend. Tot aan de contractperiode beheert en exploiteert Optisport Krimpen aan den IJssel B.V. de accommodatie.

Om een gerichte inschrijving uit te kunnen brengen, dienen inschrijvers aan te sluiten bij de eisen die de gemeente stelt aan het beheer en de exploitatie van de accommodatie. In dit Programma van Eisen (hierna: 'PvE') zijn deze eisen opgenomen aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Eigendomssituatie (hoofdstuk 2).
- Beheer, onderhoud en instandhouding (hoofdstuk 3).
- Gebruik en commerciële activiteiten (hoofdstuk 4).
- Tarieven (hoofdstuk 5).
- Personeel (hoofdstuk 6).
- Vergoeding, vermogen en garanties (hoofdstuk 7).
- Belastingen en verzekeringen (hoofdstuk 8).
- Kwaliteitsborging (hoofdstuk 9).

Recreatiebassin

In de accommodatie bevindt zich een recreatiebassin. Dit bassin is per mei 2024 buiten gebruik gesteld en zal in de resterende levensduur van de accommodatie niet meer als zwembassin in gebruik worden genomen.

2. Eigendomssituatie

De beschikbaarstelling van de accommodatie door de gemeente aan de exploitant vindt plaats op basis van huur en verhuur. De gemeente treedt op als eigenaar en verhuurder van de accommodatie inclusief de buitenruimte, zoals aangegeven op de situatietekening (**bijlage 2a**) en de plattegronden (**bijlage 2b**).

Voor de exploitatie van de accommodatie wordt één huur- en één exploitatieovereenkomst gesloten. De conceptovereenkomsten zijn opgenomen onder **bijlagen 1b en 1c** bij de aanbestedingsleidraad.

2.1 Inventaris

De in de accommodatie in eigendom van de gemeente zijnde inventaris maakt onderdeel uit van de accommodatie (lees: het gehuurde). Een inventarislijst is opgenomen in **bijlage 3**. De exploitant is gedurende de contractperiode verantwoordelijk voor de eventuele vervanging van deze inventaris. Vervangende inventaris dient van gelijkwaardige kwaliteit te zijn, ter beoordeling van de gemeente. Indien de te vervangen inventaris direct met zwembad De Lansingh is verbonden en vervanging door gelijkwaardige inventaris niet proportioneel is, treden partijen in overleg over de wijze van vervanging. De gemeente blijft na afloop van de contractperiode eigenaar van deze inventaris. De exploitant verstrekt de gemeente tijdens de in paragraaf 9.1 genoemde overleggen een geactualiseerde inventarislijst.

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. De exploitant blijft na afloop van de contractperiode eigenaar van de door hemzelf aangeschafte aanvullende inventaris, tenzij de gemeente en de exploitant hierover andere afspraken met elkaar hebben gemaakt.

Bedrijfsspecifieke inventaris, zoals ICT, computers, mobiele telefoons en promotiemateriaal wordt door de exploitant aangeschaft en blijft in eigendom van de exploitant.

2.2 Huurprijs

Door de gemeente wordt aan de exploitant op basis van de integrale kostprijs een huurprijs van **€ 207.632** (exclusief btw, prijspeil 2026) in rekening gebracht ten behoeve van de accommodatie. De huur en de exploitatie van de accommodatie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Uitdrukkelijk uitgangspunt is een btw-belaste verhuur.

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

De huurprijs wordt jaarlijks, 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, cao-lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100).
- Kosten energie worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index 'elektriciteit, gas, brandstoffen', categorie 045000 (2025 = 100).
- Alle overig kosten (exclusief de huurprijs zelf) worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100).
- De verhouding tussen de vermelde kosten wordt bepaald op basis van de verhouding in jaar 1 van de door de inschrijver in te dienen meerjaren exploitatiebegroting (zie aanbestedingsleidraad § 4.6.5);
- De indexering per 1 januari wordt bepaald op basis van het relatieve verschil tussen de maand september, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is en maand september van het jaar daarvoor;
- Bij indexering van de vergoeding zal die vergoeding nimmer lager worden, ook niet wanneer de wijze van indexeren tot een negatieve aanpassing van de vergoeding zou leiden;
- Indien één van de indexen komt te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

In **bijlage 1d** is een rekenvoorbeeld van de indexeringsmethodiek toegevoegd.

3. Beheer, onderhoud en instandhouding

3.1 Beheer en exploitatie

De exploitant is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de accommodatie. De exploitant verzorgt de ingebruikgeving van de accommodatie aan de vaste en incidentele gebruikers en sluit met de georganiseerde gebruikers gebruiksovereenkomsten af. De exploitant is verantwoordelijk voor een optimale afstemming tussen een klantgerichte dienstverlening en een gezonde exploitatie.

De accommodatie bestaat uit twee operationele zwembassins. Ten aanzien van de watertemperatuur van deze bassins geldt het volgende:

- Het wedstrijdbassin kent een watertemperatuur tussen de 26°C en 28°C.
- Het instructiebassin kent een watertemperatuur van minimaal 30°C.

3.2 Onderhoud en instandhouding

Onderhoudsverdeling

De gemeente is als gebouweigenaar (financieel) verantwoordelijk voor het groot onderhoud en het onderhoud van het omliggende terrein (lees: het verhuurdersonderhoud). De exploitant is (financieel) verantwoordelijk voor het dagelijks -en schoonmaakonderhoud, het periodiek preventief onderhoud (inclusief onderhoudscontracten) en correctief onderhoud (lees: het huurdersonderhoud). Ter ondersteuning van de onderhoudsverdeling tussen verhuurder en huurder is een demarcatielijst als **bijlage 4a** aan dit PvE toegevoegd. Bij de uitvoering van het verhuurdersonderhoud wordt rekening gehouden met de resterende levensduur van de accommodatie. Als vervanging technisch noodzakelijk, maar niet proportioneel is, treden partijen in overleg over de gevolgen.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- Het verhuurdersonderhoud heeft geen betrekking op het gebouwdeel waarin het recreatiebad was gevestigd, tenzij dit noodzakelijk is voor de continuïteit van de activiteiten in de overige gebouwdelen.
- Indien de exploitant het gebouwdeel waarin het recreatiebad was gevestigd een nieuwe functie geeft, komen alle daarmee samenhangende onderhoudskosten voor haar zijn rekening.
- Het topdek van de beweegbare bodem van het instructiebad wordt gedurende de exploitatieperiode niet vervangen. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij intensief dagelijks onderhoud uitvoeren om de levensduur van het topdek zo veel mogelijk te verlengen.

Oplevering en instandhouding accommodatie

Ten aanzien van het onderhoud geldt dat het uitgangspunt gehanteerd wordt dat inschrijvers de accommodatie opgeleverd krijgen in de staat waarin deze zich tijdens de schouw bevindt. Een recente conditiemeting van de accommodatie is toegevoegd als **bijlage 4b**.

- De gemeente voert lichte herstelwerkzaamheden vóór de aanvang van de overeenkomst of gedurende het eerste contractjaar uit, overeenkomstig de demarcatielijst.
- De gemeente voert vóór de aanvang van de overeenkomst of gedurende het eerste contractjaar herstelwerkzaamheden ten aanzien van de problematiek onder de badomloop van het instructie- en wedstrijdbad uit overeenkomstig de demarcatielijst.

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. Het hierbij bedoelde onderhoud wordt aan de hand van de demarcatielijst vastgelegd in een MJOP dat de basis vormt voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud. Het MJOP zal driejaarlijks 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 stelt de exploitant na consultering van de gemeente een onderhoudsjaarplan op met het bijbehorende jaarbudget. Dit gebeurt in ieder geval **jaarlijks vóór 30 september** tijdens een jaarlijks onderhoudsoverleg met de gemeente. Beide partijen zullen voorafgaand aan dit overleg in gezamenlijkheid een inspectie uitvoeren aan de accommodatie 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 accommodatie. 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 accommodatie.

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 1e** 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.

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 een schone en hygiënische accommodatie. De exploitant dient daartoe schoonmaakplannen op te stellen waarin is opgenomen op welke wijze en in welke frequentie de ruimtes van de accommodatie worden schoongemaakt.

Zowel de gebruikers als de bezoekers van de accommodatie dienen middels het in paragraaf 9.2 vermelde klantentevredenheidsonderzoek (hierna: KTO) onder andere bevraagd te worden op zijn/haar mening over de mate waarin de accommodatie wordt ervaren als schoon en hygiënisch.

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

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

3.4 Energie- 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**.

De accommodatie is voorzien van zonnepanelen. De exploitant kan gedurende de contractperiode gebruik maken van de opgewekte energie. Het gebruik van de zonnepanelen is opgenomen in de huurprijs. De gemeente garandeert geen minimale opbrengst.

De historische verbruiksgegevens van de accommodatie inclusief de opgewekte zonne-energie zijn opgenomen in **bijlage 5a**.

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 accommodatie is primair een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente en dient voor de gemeenschap als publieke voorziening in stand gehouden te worden. De exploitant is verplicht om de accommodatie te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening. Dit houdt in dat de accommodatie 52 weken per jaar op evenwichtige wijze opengesteld is voor verenigingen/groepen, de huidige huurders en individuele gebruikers, uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden en op de volgende feestdagen:

- 1^e paasdag;
- 1^e pinksterdag;
- 1^e kerstdag.

Een overzicht van de bezoekersaantallen in afgelopen jaren is bijgevoegd als **bijlage 5b**.

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

4.1 Openstelling en activiteiten

4.1.1 Zwembad

Een actueel activiteitenprogramma van zwembad De Lansingh is toegevoegd als **bijlage 5c**. In algemene zin gelden voor de openstelling en activiteiten van de accommodatie de volgende vereisten:

- Verenigingen, en andere georganiseerde gebruikers dienen de gelegenheid te krijgen om van de accommodatie (het zwembaddeel) gebruik te maken volgens het overzicht zoals in **bijlage 5d** is weergegeven. Toekomstige aanpassingen van gebruikstijden en (ver)huurvoorwaarden geschiedt in overleg tussen de exploitant en de hiervoor genoemde gebruikers.
- Bij invulling van vrije uren in het openstellingsrooster hebben verenigingen uit Krimpen aan den IJssel voorrang boven verenigingen van buiten de gemeente.
- Voor schoolzwemmen geldt eveneens dat scholen de gelegenheid krijgen van het zwembad gebruik te maken in overeenstemming met het huidige gebruikrooster. Het zwemrooster 2026-2027 evenals het gereserveerde gebruik is opgenomen als **bijlage 5e**.
- Voor doelgroepactiviteiten geldt dat in het rooster van het zwembad sprake moet 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.
- Er dient op werkdagen wekelijks minimaal 15 uur gelegenheid geboden te worden tot banen zwemmen. In het weekend dient wekelijks minimaal 3 aaneengesloten uren vrij zwemmen te worden aangeboden.
- 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.

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

4.1.2 Recreatiebassin

Het recreatiebassin is gesloten en zal gedurende de contractperiode niet opnieuw in gebruik genomen worden als zwembad. Het staat inschrijvers vrij om aan deze ruimte een andere bestemming te geven, voor zover dit past binnen de voorschriften en regelgeving, zoals in paragraaf 9.4 beschreven. Initiatieven hiertoe kunnen in het bedrijfsplan worden opgenomen.

4.1.3 Fitnessruimte

In de accommodatie bevindt zich een ruimte die door de huidige exploitant is ingericht en in gebruik is genomen als fitnessruimte. Het staat inschrijvers vrij om dit gebruik voort te zetten of aan deze ruimte een andere bestemming te geven, voor zover dit past binnen de voorschriften en regelgeving, zoals in paragraaf 9.4 beschreven. De beoogde invulling dient in het bedrijfsplan opgenomen te worden. Definitieve invulling geschiedt na goedkeuring van de gemeente in haar hoedanigheid als eigenaar.

4.2 Roosterwijzigingen

Mogelijke aanpassingen van gebruikstijden voor verenigingen, scholen en (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers geschieden in samenspraak tussen de exploitant en deze vereniging, school en/of (maatschappelijk) georganiseerde gebruiker. Daar waar de exploitant en vereniging of school of (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 besluit nemen over de inroostering.

4.3 Sleutelverhuur en gebruiksovereenkomsten

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. In de huidige situatie is er geen sprake van sleutelverhuur.

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

4.4 Horeca

De exploitant is verantwoordelijk voor de exploitatie van de horecavoorziening in de accommodatie. 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.

De horeca dient in ieder geval geopend te zijn:

- Tijdens het vrij zwemmen.
- Tijdens de particuliere zwemlessen.
- Direct na afloop van doelgroepactiviteiten,
- Tijdens het verengingsgebruik tot minimaal een uur na afloop van het laatste gebruik, tenzij er met de gebruiker(s) andere afspraken gemaakt worden. Als sleutelverhuur met verenigingen wordt toegepast, is de exploitant niet gehouden de horeca open te stellen.

4.5 Commerciële activiteiten

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

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

4.6 Reclame-inkomsten

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

5. Tarieven

In **bijlage 5f** zijn de huidige tarieven voor ongeorganiseerde gebruikers weergegeven. Voor georganiseerde gebruikers, waaronder verenigingen en scholen, gelden de in **bijlage 5g** opgenomen tarieven als maximum. Bij de in **bijlage 5d** genoemde huurders staat vermeld hoeveel zwemonderwijzers de exploitant tijdens de verhuur moet inzetten. Deze inzet is in het tarief inbegrepen.

De tarieven in bijlage 5g mogen gedurende de contractperiode jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2027, maximaal worden aangepast conform de Consumenten Prijs Index (CPI) Alle Bestedingen, categorie 000000 (2025 = 100) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De indexering wordt bepaald op basis van de maand september 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. Tarieven mogen naar boven worden afgerond op tien eurocent.

Voor klanten die op het moment van aanvang van de contractperiode in de accommodatie 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 was. De rechten van de houders van de meerbadenskaarten en abonnementhouders, die in de accommodatie zijn verstrekt, worden tot het einde van hun looptijd door de exploitant 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.

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

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

Van de inschrijvers wordt verwacht dat zij de te hanteren 'vrije' tarieven inzichtelijk maken. Dit tarievenoverzicht en de bijbehorende tariefstructuur dient als bijlage aan het bedrijfsplan te worden toegevoegd (zie §5.1.1. aanbestedingsleidraad).

6. Personeel

6.1 Overname personeel

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 medewerkers¹ die ten tijde van de overname werkzaam binnen de accommodatie dient over te nemen onder dezelfde arbeidsvoorwaarden die op dat moment gelden. Dit betekent dus dat de overname door de nieuwe exploitant plaats vindt zonder voorbehoud en zonder dat hiertoe sollicitatieprocedures doorlopen hoeven te worden. De nieuwe exploitant is gehouden de medewerkers een gelijke, gelijkwaardige of gelijksoortige functie aan te bieden met behoud van het aantal aanstellingsuren en salaris op het moment van overname.

- **Bijlage 6a** bevat een geanonimiseerd overzicht van de medewerkers, die op dit moment in de accommodatie werkzaam zijn.
- De exploitatie van zwembad De Lansingh is op 1 april 2017 verzelfstandigd. Als onderdeel de afspraken is destijds een Sociaal Plan opgesteld. Het Sociaal Plan is als **bijlage 6b** toegevoegd en kent een looptijd tot 1 april 2027. Tot deze datum wordt de beloning van de medewerkers waarop het sociaal plan van toepassing is door de gemeente Krimpen aan den IJssel gesuppleerd. Vanaf 1 april 2027 vervalt de gemeentelijke suppletie.
- Om inschrijvers te laten beoordelen of medewerkers, ondanks het aflopen van het Sociaal Plan, mogelijk nog rechten hebben opgebouwd waardoor het Sociaal Plan geheel of gedeeltelijk ook na 1 april 2027 van toepassing blijft, zijn de geanonimiseerde arbeidsovereenkomsten van deze medewerkers opgenomen in **bijlage 6c**.

De exploitant is altijd verantwoordelijk voor voldoende, en in overeenstemming met de activiteit en de daarmee verband houdende verantwoordelijkheden, gekwalificeerd personeel in de accommodatie. Alle medewerkers dienen in het bezit te zijn van een geldige Verklaring Omtrent Gedrag (hierna: VOG). Voor nieuwe medewerkers, die niet in **bijlage 6a** 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 zijn **bijlage 6a t/m 6c** niet op TenderNed gepubliceerd. Geïnteresseerde partijen kunnen deze bijlage opvragen via de berichtenmodule op TenderNed door een bericht te sturen aan de Aanbestedende dienst.

6.2 Social return

Gedurende de contractperiode is de exploitant verplicht een bijdrage te leveren aan SROI. De voorwaarden en werkwijze omtrent SROI staan beschreven in de aanbestedingsleidraad, §3.18.

¹ Met uitzondering van ZZP'ers en uitzendkrachten en medewerkers waarvoor om welke reden dan ook het Burgerlijk Wetboek artikel 7:662 e.v. niet van toepassing is.

7. Vergoeding, vermogen en garantie

7.1 Vergoeding

De hoogte van de door de gemeente te verstrekken jaarlijkse btw belaste vergoeding is gelijk aan de inschrijfsom van de exploitant (exclusief btw, prijspeil 2026). De vergoeding wordt door de gemeente gegarandeerd voor de periode dat sprake is van een huur- en exploitatieovereenkomst tussen de exploitant en de gemeente voor zolang de huidige accommodatie in gebruik is. De vergoeding wordt jaarlijks, voor het eerst op 1 januari 2027 op gelijke wijze met de huurprijs aangepast (zie §2.2).

7.2 Eigen vermogen

De exploitant dient een eigen vermogen in te brengen van **€ 100.000,-**. Het eigen vermogen wordt aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening, waarvan uitsluitend betalingen mogelijk zijn na schriftelijke toestemming van de gemeente.

Op schriftelijk verzoek van de exploitant is de gemeente bereid in plaats van het gevraagde weerstandsvermogen een concerngarantie in overweging te nemen indien – ter uitsluitende beoordeling van de gemeente – daarmee voldoende zekerheid aan de gemeente wordt verschaft voor de nakoming door exploitant van de exploitatieovereenkomst. Het verzoek kan door de exploitant voor het eerst worden gedaan tijdens het verificatiegesprek.

Indien de gemeente akkoord gaat met een concerngarantie als vervanging van bovenstaande verplichting dient voorafgaand aan het ondertekenen van de huur- en exploitatieovereenkomst het formulier als opgenomen in **bijlage 7a** rechtsgeldig ondertekend te zijn.

7.3 Continuïteitsgarantie

De exploitant verstrekt een continuïteitsgarantie van **twalf kalendermaanden**, die erin voorziet dat door de moedermaatschappij de bestaande contractuele en financiële verplichtingen voor de duur van deze periode worden nagekomen. Als bewijs hiervan dient bij de inschrijving het formulier als opgenomen in **bijlage 7b** rechtsgeldig ondertekend te zijn en voorzien te zijn van een uittreksel van de Kamer van Koophandel welke niet ouder is dan zes (6) maanden.

8. Belastingen en verzekeringen

De gemeente en de exploitant van de accommodatie dragen de kosten voortkomend uit de eigenaars-, respectievelijk huurdersverplichtingen. De gemeente neemt voor haar rekening het eigenaarsdeel van de OZB en de waterschapslasten. Alle overige lasten en belastingen die wegens of in verband met het specifieke karakter van het gebruik en het gehuurde, van de verhuurder geheven zullen worden, komen ten laste van de huurder. Bij de berekeningen dient rekening te worden gehouden met de een WOZ-waarde van het gehuurde van **€ 2.470.000 (peildatum 1 januari 2025)**.

Vanuit de hoedanigheid van eigenaar is de gemeente tenminste verplicht de accommodatie voldoende verzekerd te houden. De gemeente heeft hiertoe een opstalverzekering afgesloten. Voor de aanwezig inventaris in eigendom van de gemeente heeft de gemeente een inboedel-/inventarisverzekering afgesloten.

De exploitant wordt verplicht om zijn wettelijke en contractuele aansprakelijkheid te verzekeren conform het in §4.4.1 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 exploitatieovereenkomst een kopie van deze verzekeringen en een betalingsbewijs van de premies ter beschikking te stellen aan de gemeente.

8.1 Procedures schade en diefstal

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

8.2 Risicoverdeling

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

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

8.3 Omzetbelasting

De exploitant dient er zorg voor te dragen dat voor het gebruik van de accommodatie 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 de accommodatie (lees het gehuurde) binnen de voorwaarden voor belaste huur wordt gebruikt (het 90% criterium). In de af te sluiten huurovereenkomst worden hieromtrent nadere bepalingen opgenomen.

9. Kwaliteitsborging

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

9.1 Overleg gemeente en exploitant

Jaarlijks verstrekt de exploitant aan de gemeente binnen zes maanden volgend op het jaar waarop de stukken betrekking hebben:

- Een door de exploitant vastgestelde jaarrekening, die is beoordeeld door een door de exploitant te benoemen accountant in de vorm van een controleverklaring².
- Een sociaal jaarverslag met alle voor de gemeente relevante informatie.
- Een geactualiseerde inventarislijst betreffende de eigendommen van de gemeente.
- Het Keurmerk Veilig & Schoon.

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 gemeente 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 accommodatie.
- Het verloop van de inkomsten en uitgaven op alle baten- en lastenposten van de exploitatiebegroting zoals opgenomen in de inschrijving en met een toelichtende verklaring op afwijkingen.
- De bereikte resultaten op het gebied van de kwaliteitscriteria, zoals beschreven in de aanbestedingsleidraad, ten opzichte van de in het bij de inschrijving door de exploitant ingediende bedrijfsplan vermelde prestaties.
- De verbruikshoeveelheden elektra en water.
- De tarieven.
- De gebruikroosters van het zwembad.
- De klachtenregistratie- en afhandeling.
- Een geactualiseerde inventarislijst met een overzicht van vervangen inventaris.
- De resultaten van de periodieke overleggen met gebruikers.
- De resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek (KTO).
- Eventuele personele mutaties.
- 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 Team Maatschappelijk vastgoed van de gemeente.

² 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 voorziening 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

9.2 Gebruikersoverleg en klanttevredenheid

De exploitant organiseert minimaal **twee keer per kalenderjaar** 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 accommodatie.
- 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 september 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 APV, Arbowet 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).

Het zwembaddeel van de accommodatie beschikt 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**.

Voor de accommodatie dient een veiligheidsplan te zijn vastgesteld waarin de processen met betrekking tot de (sociale) veiligheid in de accommodatie 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 en de klachtenafhandeling (zie ook paragraaf 9.3). Er dient door de exploitant een jaarlijkse evaluatie van het veiligheidsplan plaats te vinden. Tenslotte dient te worden opgemerkt dat de accommodatie een rookvrije voorziening is. De exploitant dient zorg te dragen voor de handhaving hiervan.



Beleidsontwikkeling



Beheer & exploitatie



Huisvestingsadvies



Projectmanagement