

Programma van Eisen – Zwembad de Bongerd

Inhoudsopgave

Inhoud

1.	Inleiding	1
2.	Eigendomssituatie	2
2.1	Demarcatielijst.....	2
2.2	Huurprijs.....	2
3.	Beheer, onderhoud en instandhouding	3
3.1	Beheer en exploitatie	3
3.2	Onderhoud, instandhouding en duurzaamheid	3
3.3	Schoonmaak	4
3.4	Energie- en watergebruik	4
3.5	Doorlopende overeenkomsten	4
4.	Gebruik en commerciële activiteiten	5
4.1	Activiteitsaanbod maatschappelijke functie	5
4.2	Gebruik door verenigingen en derden.....	5
4.3	Samenwerking en maatschappelijke inbedding.....	5
4.4	Openingstijden	6
4.5	Sleutelverhuur	6
4.6	Commerciële activiteiten	6
5.	Tarieven.....	6
6.	Personeel	7
6.1	Overname	7
6.2	SROI	7
7.	Vergoeding, vermogen en garantie	7
7.1	Vergoeding	7
7.2	Concerngarantie.....	7
8.	Belastingen en verzekeringen	8
8.1	Procedures schade en diefstal	8
8.2	Risicoverdeling	8
8.3	Omzetbelasting	8
9.	Kwaliteitsborging	9
9.1	Overleg gemeente en concessiehouder.....	9
9.2	Gebruikersoverleg en klanttevredenheid.....	9
9.3	Klachtenregistratie- en afhandeling.....	10
9.4	Voorschriften en regelgeving.....	10

1. Inleiding

De gemeente Wageningen (hierna; 'de gemeente') is voornemens het beheer en de exploitatie van zwembad de Bongerd (hierna; 'de accommodatie') doormiddel van een concessie aan te besteden. Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht de accommodatie te beheren en te exploiteren voor de periode van 2 jaar. De verwachte ingangsdatum van de contractperiode is 1 januari 2027 en het contract loopt tot en met 31 december 2028. De contractperiode kan tweemaal verlengd worden voor de periode van 1 jaar waardoor het contract, indien beide verlengingen worden toegepast, doorloopt tot en met 31 december 2030. Aan deze datum kan door de nieuwe concessiehouder van de accommodatie geen rechten worden ontleend.

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

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

2. Eigendomssituatie

De beschikbaarstelling van de accommodatie door de gemeente aan de concessiehouder vindt plaats op basis van verhuur. De gemeente is volledig eigenaar van de accommodatie en opstallen. De gemeente treedt op als verhuurder van de accommodatie. Voor de concessie van de accommodatie wordt één huur- en één concessieovereenkomst gesloten. De conceptovereenkomsten zijn opgenomen onder **bijlagen 1 en 2** bij de aanbestedingsleidraad.

2.1 Demarcatielijst

De demarcatielijst die betrekking heeft op de accommodatie maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst. Een demarcatielijst is opgenomen in **bijlage 3**. De concessiehouder is verantwoordelijk voor de werkzaamheden en verplichtingen die op grond van de demarcatielijst aan de concessiehouder zijn toebedeeld. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de werkzaamheden en verplichtingen die op grond van de demarcatielijst aan de gemeente zijn toebedeeld. De vaste of losse voorzieningen, die niet aanwezig zijn maar door de concessiehouder noodzakelijk worden geacht, dienen door de concessiehouder zelf te worden aangeschaft tenzij hierover tussen de gemeente en de concessiehouder andere afspraken zijn gemaakt. Deze aanvullende voorzieningen komen eveneens in eigendom van de gemeente.

Het volgende is een uitzondering op het bovenstaande:

WKK-installatie

- De huidige concessiehouder beschikt over een leaseovereenkomst met betrekking tot de aanwezige WKK-installatie. Deze overeenkomst dient door de nieuwe concessiehouder ongewijzigd te worden overgenomen, inclusief alle daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.

Gebouwgebonden voorzieningen

- De huidige concessiehouder is eigenaar van de keuken en de volgende wellnessvoorzieningen: sauna, jacuzzi, infraroodcabine, Turks stoombad en zonnestudio. De huidige concessiehouder is verplicht het pand in oorspronkelijke staat op te leveren.
- In afwijking van het voorgaande kunnen partijen schriftelijk overeenkomen dat door de concessiehouder gerealiseerde gebouwgebonden voorzieningen bij het einde van de overeenkomst achterblijven en door de nieuwe concessiehouder worden overgenomen. Alsdan is de concessiehouder niet gehouden deze voorzieningen te verwijderen of de accommodatie ten aanzien van deze voorzieningen in de oorspronkelijke staat terug te brengen. De huidige en nieuwe concessiehouder maken daarbij tevens afspraken over een eventuele vergoeding voor de overname.

Bedrijfsspecifieke inventaris

- ICT, computers, telefoons en promotiemateriaal, die in eigendom is van de concessiehouder.

2.2 Huurprijs

Door de gemeente wordt aan de concessiehouder op basis van de integrale kostprijs een huurprijs van € 300.720 (exclusief btw, prijspeil januari 2026) in rekening gebracht ten behoeve van zwembad de Bongerd. De huur en de concessie van de accommodatie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Uitdrukkelijk uitgangspunt is een btw-belaste verhuur.

De huurprijs van de accommodatie bedraagt ten minste de integrale kostprijs van de accommodatie zoals bedoeld in de Wet markt en overheid. De gemeente kan de huurprijs gedurende de looptijd van de overeenkomst aanpassen indien de integrale kostprijs wijzigt. Een wijziging van de huurprijs leidt tot een evenredige wijziging van de door de gemeente aan de concessiehouder te verstrekken vergoeding voor concessiediensten, zodat de financiële positie van de concessiehouder als gevolg van de huurprijswijziging neutraal blijft.

De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de **consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2025=100)**, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst aangepast met ingang van 1 januari 2028. De indexering wordt berekend op basis van het CPI-cijfer van november van het voorafgaande jaar ten opzichte van het CPI-cijfer van november van het daaraan voorafgaande jaar. Indien de CPI negatief is, blijft de indexering op 0%, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.

3. Beheer, onderhoud en instandhouding

3.1 Beheer en exploitatie

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

De concessiehouder verzorgt het in gebruik geven van de accommodatie aan de vaste- en incidentele gebruikers en sluit met de georganiseerde gebruikers gebruiksovereenkomsten af. De concessiehouder is verantwoordelijk voor een optimale afstemming tussen een klantgerichte dienstverlening en een gezonde exploitatie.

3.2 Onderhoud, instandhouding en duurzaamheid

De gemeente is als gebouweigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud en de vervanging van hoofdelementen van de accommodatie en voor het onderhoud van de omliggende (parkeer)terreinen buiten het hekwerk. Het periodiek onderhoud en het dagelijks onderhoud (huurdersonderhoud) is veelal voor rekening van de concessiehouder.

Het huidige Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is als **bijlage 4** bijgevoegd en geeft een indicatief beeld van het geplande onderhoud. In november 2026 wordt een geactualiseerd MJOP opgeleverd. Het geactualiseerde MJOP wordt na afronding van de aanbesteding met de concessiehouder gedeeld en geldt vanaf dat moment als het actuele onderhoudsplan, waarbij zowel huurder als verhuurder geacht wordt om dit op te volgen. Uiteraard met inachtneming van nut en noodzaak van een bepaalde vervanging of onderhoudsactie. Bij twijfel treden beide partijen hierover in overleg.

De gemeente is als pandeigenaar en opdrachtgever verantwoordelijk voor het verhuurdersonderhoud. Het hierbij bedoelde onderhoud is vastgelegd in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), dat de basis vormt voor de planning en uitvoering van het verhuurdersonderhoud en driejaarlijks wordt geactualiseerd. De gemeente bepaalt door welke partij het onderhoudsplan wordt opgesteld dan wel geactualiseerd en neemt de kosten hiervan voor haar rekening.

Per onderhouds- of vervangingsactie bepaalt de gemeente of zij de werkzaamheden zelf laat uitvoeren of de concessiehouder opdracht geeft deze namens de gemeente uit te voeren. Als de concessiehouder de werkzaamheden namens de gemeente uitvoert, ontvangt de concessiehouder een vergoeding van 10% over de aanneemsom voor de begeleiding en coördinatie van de werkzaamheden.

Voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud stelt de gemeente na consultatie van de concessiehouder een jaarplan met het jaarbudget op. De gemeente volgt hierbij het MJOP als basis. In goed overleg met de concessiehouder wordt bepaald welke onderhoudswerkzaamheden in het betreffende jaar worden uitgevoerd. De concessiehouder voert, waar van toepassing, het huurdersdeel van het onderhoud uit.

Dit gebeurt tijdens een van de kwartaal overleggen. Partijen zullen voorafgaand aan dit overleg in gezamenlijkheid een inspectie uitvoeren in de accommodatie om het onderhoudsjaarplan voor het aankomend jaar te kunnen vaststellen. Uitvoering van het onderhoud zoals hiervoor bedoeld, dient plaats te vinden binnen de door de gemeente beschikbare financiële kaders zoals vastgelegd in het jaarplan. De gemeente kan niet worden gehouden aan het vergoeden van meerkosten tenzij hierover vooraf (schriftelijke) overeenstemming is bereikt tussen gemeente en concessiehouder.

De concessiehouder conformeert zich bij de coördinatie van het verhuurdersonderhoud aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente. De gemeente bepaalt per onderhouds- of vervangingsactie of deze onder eigen regie wordt uitgevoerd of dat de uitvoering aan de concessiehouder wordt opgedragen. Als de concessiehouder de uitvoering namens de gemeente verzorgt, draagt de concessiehouder de facturen voor het betreffende verhuurdersonderhoud. Voor de hiervoor genoemde uitvoering/coördinatie van het onderhoud waarvoor de gemeente de financiële verantwoordelijkheid draagt, dient de concessiehouder achteraf een factuur in bij de gemeente, gelijk na ontvangst factuur leverancier. De hoogte van deze factuur bedraagt 10% van de betaalde facturen van het uitgevoerde verhuurdersonderhoud.

De concessiehouder draagt gedurende de looptijd van de concessie bij aan een energiezuinige en doelmatige exploitatie van het zwembad. Als gedurende de concessieperiode onderdelen, installaties of apparatuur moeten worden vervangen of gereviseerd, kiest de concessiehouder, voor zover technisch en financieel redelijkerwijs mogelijk, voor een energiezuinig alternatief. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschikbare en gangbare technieken en producten op de markt. De concessiehouder zorgt daarnaast voor een doelmatig gebruik van energie en ziet erop toe dat installaties en apparatuur zo efficiënt mogelijk worden gebruikt.

3.3 Schoonmaak

De concessiehouder is verantwoordelijk voor een schoon en hygiënisch zwembad, overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 9.4.

Bij sleutelverhuur, zoals bedoeld en onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.5, kan met de gebruiker worden afgesproken dat deze na afloop van het gebruik de benodigde schoonmaakwerkzaamheden uitvoert. De concessiehouder blijft hierbij verantwoordelijk voor het toezicht op de gemaakte afspraken en voor het uiteindelijke resultaat. Het zwembad dient na gebruik schoon en hygiënisch te worden achtergelaten.

3.4 Energie- en watergebruik

De kosten voor het verbruik van energie, water en chemicaliën komen voor rekening van de concessiehouder en dienen derhalve te worden opgenomen in de exploitatiebegroting, die onderdeel uitmaakt van de inschrijving.

De aan het elektra- en gasverbruik gerelateerde kosten (netwerkkosten, energielasting en overige kosten) staan op naam van de concessiehouder.

Met ingang van 1 januari 2027 dient de concessiehouder zelf te zorgen voor inkoop van gas en elektra. Het staat de concessiehouder vrij bij de inkoop zelf de keuze te maken voor leveranciers. Het gebruik van 100% groene stroom en CO₂-gecompenseerd gas is het uitgangspunt. De concessiehouder wordt geacht hier bij de inkoop van energie zoveel mogelijk invulling aan te geven, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, hiertoe dient het afgesloten contract aan de gemeente voorgelegd te worden.

Vanuit haar rol als coördinator van het verhuurdersonderdeel verwacht de gemeente dat de concessiehouder inzicht geeft d.m.v. een machtiging voor actuele toegang tot een energie aansluitingen en beheersysteem. Indien gewenst zal de gemeente de concessiehouder laten delen in het gebruik van dit systeem zodat de concessiehouder zelfstandig energie monitoring en analyse kan uitvoeren

3.5 Doorlopende overeenkomsten

Ten behoeve van de huidige concessie heeft de huidige concessiehouder enkele overeenkomsten afgesloten. In **bijlage 5** is een overzicht opgenomen van de overeenkomsten die ook in 2026 nog doorlopen. Inschrijvers dienen rekening te houden met de nog resterende looptijd van deze overeenkomsten.

4. Gebruik en commerciële activiteiten

De concessiehouder exploiteert het zwembad en de accommodatie als een publieke zwem- en recreatievoorziening in de ruimste zin van het woord. De accommodatie dient op evenwichtige wijze beschikbaar te worden gehouden en opengesteld voor individuen, verenigingen, groepen en maatschappelijke dan wel zakelijke instellingen, die bij voorkeur gevestigd zijn in of nauw gelieerd zijn aan de gemeente Wageningen. Binnen dit uitgangspunt wordt het gebruik van de accommodatie, het activiteitenaanbod en de mogelijkheid tot het verrichten van commerciële activiteiten nader beschreven in de onderstaande paragrafen.

4.1 Activiteitenaanbod maatschappelijke functie

De concessiehouder spant zich aantoonbaar in om deelname van minder actieve en kwetsbare doelgroepen te stimuleren.

De concessiehouder voorziet in een gangbaar aanbod voor doelgroep activiteiten. De op het moment van aanvang van de overeenkomst bestaande doelgroep activiteiten worden in principe gecontinueerd.

Particuliere zwemlessen die ten tijde van de aanvang van de concessie worden afgenomen, worden in principe volgens het bestaande rooster gecontinueerd. Particuliere zwemlessen die ten tijde van de aanvang van de concessie worden afgenomen, worden in principe volgens het bestaande rooster gecontinueerd. De concessiehouder houdt bij de overname van de exploitatierekening met de belangen van de huidige exploitant, waaronder eventuele financiële gevolgen van de beëindiging van diens zwemlesactiviteiten. De concessiehouder werkt mee aan een zorgvuldige overgang van de zwemlesactiviteiten en treedt hierover tijdig in overleg met de gemeente en de huidige exploitant. Eventuele afspraken over een financiële compensatie aan de huidige exploitant worden door de gemeente afzonderlijk vastgesteld en maken geen onderdeel uit van de inschrijving. De concessiehouder gaat in redelijkheid in op verzoeken van de gemeente om door haar gewenste evenementen te organiseren of hieraan de nodige medewerking te verlenen.

4.2 Gebruik door verenigingen en derden

De concessiehouder zorgt voor een zo efficiënt mogelijke inroostering van de beschikbare uren.

Wageningse verenigingen, (hoge)scholen, en de universiteit hebben bij ingebruikneming voorrang boven andere groepen.

Met de betreffende gebruikers worden gebruiksovereenkomsten gesloten. Deze zijn gebaseerd op de bij aanvang van de overeenkomst bestaande inroostering. Reeds afgesloten gebruiksovereenkomsten en daaruit voortvloeiende verplichtingen worden gedurende de overeengekomen looptijd gerespecteerd en gecontinueerd, tenzij de gemeente en de betreffende gebruiker anders overeenkomen.

Bij onenigheid tussen de concessiehouder en scholen en verenigingen over de ingebruikneming, neemt de gemeente, na overleg met de betrokken partijen, een besluit over de inroostering.

De concessiehouder respecteert bij aanvang van de concessie de bestaande gebruikersovereenkomsten en abonnementen voor de looptijd daarvan.

Door gebruikers of gebruikersorganisaties mogen geen commerciële zwem- en horeca-activiteiten worden gevoerd, in welke vorm of in welke hoedanigheid dan ook.

De concessiehouder stelt gedurende de uren dat verenigingen volgens hun gebruiksovereenkomst gebruikmaken van het zwembad, kosteloos verenigingsruimte ter beschikking. Deze ruimte voldoet aan de wettelijke eisen en is alleen toegankelijk voor de leden van de desbetreffende vereniging. De concessiehouder maakt met de verenigingen nadere afspraken over de openstelling van club- en horecaruimtes tijdens wedstrijden.

4.3 Samenwerking en maatschappelijke inbedding

De accommodatie staat open voor individuen, verenigingen, groepen en maatschappelijke dan wel zakelijke instellingen, waarbij gebruikers die gevestigd zijn in of nauw gelieerd zijn aan de gemeente Wageningen bij voorkeur gebruikmaken van de accommodatie.

De concessiehouder werkt in redelijkheid mee aan door de gemeente gewenste evenementen en andere activiteiten die binnen de exploitatie van de accommodatie passen.

De concessiehouder neemt het gemeentelijk beleid, waaronder het horecabeleid, in acht.

4.4 Openingstijden

De concessiehouder houdt het zwembad ten behoeve van vrij en recreatief zwemmen geopend gedurende vooraf jaarlijks tussen partijen vast te stellen uren per week, verdeeld over zeven dagen per week.

De beschikbare uren worden zo efficiënt mogelijk ingeroosterd, waarbij Wageningse verenigingen, (hoge)scholen, en de universiteit voorrang hebben bij ingebruikneming boven andere groepen.

De concessiehouder draagt tijdens de openstelling van het zwembad voor eigen rekening zorg voor voldoende verwarming en verlichting en voor de aanwezigheid van voldoende vakbekwaam en bevoegd personeel.

4.5 Sleutelverhuur

De concessiehouder kan de accommodatie door middel van sleutelverhuur ter beschikking stellen aan gebruikers, voor zover dit past binnen de exploitatie en de veiligheid van de accommodatie. Bij sleutelverhuur is de concessiehouder verantwoordelijk voor het maken en communiceren van duidelijke afspraken met de gebruiker over het gebruik van de accommodatie en de bijbehorende verantwoordelijkheden.

De gebruiker krijgt uitsluitend toegang tot de afgesproken ruimten en gedurende de overeengekomen gebruikstijd. De gebruiker is verantwoordelijk voor het zorgvuldig gebruik van de accommodatie en de aanwezige voorzieningen en zorgt ervoor dat de gebruikte ruimten na afloop schoon, opgeruimd en afgesloten worden achtergelaten. Eventuele schade, gebreken of andere bijzonderheden worden direct aan de concessiehouder gemeld.

De concessiehouder zorgt ervoor dat de gebruiker vooraf wordt geïnformeerd over de geldende veiligheidsprocedures en weet hoe te handelen bij een calamiteit. Hierbij wordt in ieder geval aandacht besteed aan toezicht, ontruiming, BHV, het melden van calamiteiten en de opvolging van het alarm. De gebruiker dient zich tijdens het gebruik aan deze procedures te houden en de aanwijzingen van de concessiehouder en hulpdiensten op te volgen.

De concessiehouder blijft te allen tijde verantwoordelijk voor een veilig gebruik van de accommodatie en voor een adequate organisatie van de hiervoor genoemde veiligheidsaspecten, ook wanneer de accommodatie door middel van sleutelverhuur zonder aanwezigheid van personeel wordt gebruikt.

4.6 Commerciële activiteiten

De exploitant is gerechtigd de accommodatie, naast de reguliere exploitatie van het zwembad, gedurende een beperkt aantal dagen per jaar te gebruiken voor eigen commerciële activiteiten. Onder eigen commerciële activiteiten wordt verstaan: activiteiten die door of namens de exploitant worden georganiseerd en die gericht zijn op het genereren van aanvullende commerciële inkomsten, voor zover deze activiteiten passen binnen de bestemming en functie van de accommodatie. De commerciële activiteiten mogen niet ten koste gaan van de reguliere zwem- en recreatieve functie van de accommodatie en mogen geen onevenredige gevolgen hebben voor de beschikbaarheid van het zwembad voor reguliere gebruikers, verenigingen, scholen en andere maatschappelijke gebruikers. De exploitant is verantwoordelijk voor het verkrijgen en naleven van alle voor deze activiteiten vereiste vergunningen, ontheffingen en overige wettelijke voorschriften. De concessiehouder is gehouden alle voor hem en de accommodatie geldende wettelijke regels na te komen en tijdig zorg te dragen voor de vereiste vergunningen en/of ontheffingen. Hieronder behoort onder meer het keurmerk Veilig & Schoon. De exploitant stemt de planning van deze activiteiten vooraf af met de gemeente.

5. Tarieven

De concessiehouder stelt de tarieven voor het gebruik van de accommodatie en de door hem aangeboden activiteiten vast binnen de kaders die door de gemeente zijn gesteld.

Voor het gebruik door verenigingen gelden de door de gemeente vastgestelde kaders en tarieven zoals opgenomen in de Tarievennota Sport 2019. De Tarievennota Sport 2019 vormt de basis voor de tarieven voor verenigingen. Deze tarieven mogen niet worden overschreden.

De in de Tarievennota Sport 2019 opgenomen tarieven worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de daarvoor door de gemeente gehanteerde systematiek.

De concessiehouder kan de overige door hem gehanteerde tarieven jaarlijks verhogen overeenkomstig de in de aanbestedingsdocumenten opgenomen bepalingen.

Bij de vaststelling en wijziging van de tarieven houdt de concessiehouder rekening met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid ten aanzien van het gebruik van sportaccommodaties.

De concessiehouder verstrekt de gemeente desgevraagd inzicht in de gehanteerde tarievenstructuur.

6. Personeel

6.1 Overname

Zoals in de leidraad beschreven vinden er in de accommodatie geen activiteiten plaats die door de gemeentelijke organisatie worden uitgevoerd.

De concessiehouder is verantwoordelijk voor de personele bezetting van de accommodatie en draagt zorg voor voldoende personeel om de exploitatie en activiteiten in de accommodatie op een verantwoorde wijze uit te voeren.

Bij de overgang naar een nieuwe concessiehouder wordt van de nieuwe concessiehouder verwacht dat hij zich tijdig informeert over de huidige personele bezetting en de gevolgen van de overgang voor het huidige personeel. Indien op grond van de toepasselijke wet- en regelgeving sprake is van overgang van onderneming, dient de nieuwe concessiehouder de daaruit voortvloeiende verplichtingen jegens het personeel na te leven. Indien geen sprake is van een overgang van onderneming, is het aan de nieuwe concessiehouder om te bepalen op welke wijze de personele bezetting vanaf de start van de concessie wordt ingevuld.

De concessiehouder is verantwoordelijk voor het inzetten van personeel dat, passend bij de functie en de werkzaamheden die worden uitgevoerd, aantoonbaar gekwalificeerd en bekwaam is en beschikt over de voor de betreffende functie vereiste diploma's, certificaten en/of bevoegdheden.

Alle nieuw aan te nemen en bestaande medewerkers dienen in het bezit te zijn van een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG).

6.2 SROI

Zoals in de leidraad is beschreven is dient de inschrijver minimaal 5% van de aanneemsom in te zetten als Social Return.

7. Vergoeding, vermogen en garantie

7.1 Vergoeding

De hoogte van de door de gemeente te verstrekken jaarlijkse BTW belaste vergoeding is gelijk aan de inschrijfsom van de concessiehouder (exclusief btw. prijspeil 2026). De vergoeding wordt door de gemeente gegarandeerd voor de periode dat sprake is van een concessieovereenkomst tussen de concessiehouder en de gemeente en wordt jaarlijks aangepast op basis van de consumentenprijsindex.

De wijziging van de jaarprijsindex volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2025=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De indexering wordt berekend op basis van het CPI-cijfer van november van het voorafgaande jaar ten opzichte van het CPI-cijfer van november van het daaraan voorafgaande jaar. Indien de CPI negatief is, blijft de indexering op 0%, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.

7.2 Concerngarantie

De concessiehouder verstrekt een concerngarantie voor de looptijd van de concessie, die erin voorziet dat indien van toepassing 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 concessiehouder 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.

De concessiehouder is verplicht de overige noodzakelijke verzekeringen af te sluiten, die voor de exploitatie van de accommodatie van belang zijn, inclusief een machinebreukverzekering. De concessiehouder dient binnen twee maanden na overdracht een kopie van deze verzekeringen en een betalingsbewijs van de premies ter beschikking te stellen aan de gemeente.

De concessiehouder is verplicht zijn wettelijke en contractuele aansprakelijkheid voor een bedrag van € 2.500.000,- per gebeurtenis met een maximum van € 5.000.000,- per jaar te verzekeren krachtens een aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (AVB). Het eigen risico per gebeurtenis van deze verzekering mag niet meer dan € 15.000,- bedragen. Aansprakelijkheid voor schade aan geleende of gehuurde roerende zaken moeten minimaal verzekerd zijn voor een bedrag van € 50.000,-. Deze beperkingen in de wettelijke en contractuele aansprakelijkheid gelden niet, indien sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid van de directie of de tot de bedrijfsleiding behorende leidinggevende(n) van de concessiehouder.

8.1 Procedures schade en diefstal

Van vandalisme of diefstal dient altijd aangifte worden gedaan bij de politie. De concessiehouder 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 concessiehouder 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 concessiehouder indien het aan de concessiehouder toebedeelde taken betreft. Hierbij valt te denken aan verminderd gebruik van de accommodatie en kostenstijgingen voor bijvoorbeeld energie.

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

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

8.3 Omzetbelasting

De concessiehouder dient er zorg voor te dragen dat voor het gebruik van het gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en dat nieuwe activiteiten alleen dan ontwikkeld zullen worden indien blijvend voldaan kan worden aan de voorwaarde dat het gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste huur wordt gebruikt (het 90% criterium). In de af te sluiten huurovereenkomst worden hieromtrent nadere

bepalingen opgenomen.

9. Kwaliteitsborging

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

9.1 Overleg gemeente en concessiehouder

Jaarlijks verstrekt de concessiehouder aan de gemeente:

- a. 3 (Drie) maanden voorafgaand aan het nieuwe boekjaar een concessiebegroting;
- b. Uiterlijk binnen 1 (één) maand na vaststelling doch uiterlijk voor 1 juli zal door de Concessiehouder over het voorafgaande boekjaar een jaarverslag met jaarrekening worden opgemaakt, inclusief een controleverklaring van een registeraccountant of accountant administratieconsulent, conform de verplichte uitvoeringsstandaarden, de “Nadere Voorschriften Controle- en Overige Standaarden”, die door de beroepsorganisatie van accountants (NBA) is vastgesteld. In de jaarrekening vindt uitsplitsing van baten en lasten plaats naar alle relevante posten, Het jaarverslag met jaarrekening wordt binnen 6 (zes) maanden
- c. na afloop van het exploitatiejaar waarop het verslag en de rekening betrekking heeft door de Concessiehouder aan de Gemeente verstrekt en bevat alle voor de Gemeente relevante informatie over de concessie.
- d. Uiterlijk binnen 9 (negen) maanden na afloop van het betreffende boekjaar een schriftelijk verslag van de door de Concessiehouder uitgevoerde werkzaamheden in het kader van het in de demarcatielijst bedoelde eigenaar onderhoud.

Gedurende de concessie vindt minimaal 1 (één) keer per jaar overleg tussen de gemeente en concessiehouder over alle voor de gemeente relevante aspecten van de exploitatie. Hiertoe wordt door de concessiehouder aan de gemeente uiterlijk twee weken voor het overleg een notitie verstrekt met de volgende informatie, die betrekking heeft op het voorbije jaar:

- De ontwikkeling van het bezoek c.q. het gebruik van de Accommodatie
- Het verloop van inkomsten en uitgaven op alle baten- en kostenposten van de exploitatiebegroting, zoals opgenomen in de inschrijving en met een toelichtende verklaring op afwijkingen
- De bereikte resultaten op het gebied van de kwaliteitscriteria, zoals beschreven in het aanbestedingsdocument
- De verbruikshoeveelheden gas, elektra en water
- De uitvoering van het onderhoud
- De klachtenregistratie- en afhandeling
- Een actuele inventarislijst met een overzicht van te vervangen inventaris
- De wijze waarop de SROI-verplichting is ingevuld
- Resultaten van de overleggen met gebruikers en klanttevredenheidsonderzoeken
- Eventuele personele mutaties

Daar waar de bereikte resultaten op het gebied van de geformuleerde kwaliteitscriteria achterblijven bij datgene wat door de concessiehouder bij de inschrijving is ten doel is gesteld, worden afspraken gemaakt over het herstellen van deze negatieve verschillen. De afspraken betreffen in elk geval het opstellen van een plan van aanpak dat erin voorziet dat de noodzakelijke herstelmaatregelen binnen drie maanden zijn uitgevoerd. Dit plan van aanpak wordt binnen drie weken na het betreffende halfjaarlijkse overleg door de concessiehouder voorgelegd aan en besproken met de gemeente.

9.2 Gebruikersoverleg en klanttevredenheid

De concessiehouder organiseert minimaal tweemaal per jaar een overleg met de georganiseerde gebruikers. Hierin worden in ieder geval de ontwikkelingen in de wensen en behoeften besproken en de (mogelijke) gevolgen die dit heeft voor de ingebruikgeving van de accommodatie. De uitkomsten van dit overleg worden in het halfjaarlijks periodiek overleg besproken met de gemeente op basis van een door de gebruikers geaccordeerd gespreksverslag.

Verder is de concessiehouder gehouden minimaal eens in de drie jaar onder de diverse georganiseerde en ongeorganiseerde gebruikersgroepen van de accommodatie een representatief klanttevredenheidsonderzoek te houden. Onderwerpen die aan de orde dienen te worden gesteld zijn in ieder geval:

- De hygiëne en kwaliteit van de schoonmaak in de accommodatie

- De kwaliteit van de dienstverlening door de concessiehouder in algemene zin
- De klachtenregistratie- en afhandeling
- Watertemperatuur
- Veiligheid

Daar waar de klanttevredenheid op onderdelen onvoldoende scoort (lager dan een 6 op een schaal van 1 tot 10), wordt door de concessiehouder een plan van aanpak dat erin voorziet dat de noodzakelijke verbetermaatregelen binnen drie maanden zijn uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek, het plan van aanpak met verbetermaatregelen en de consequenties van deze maatregelen worden besproken met de gemeente.

9.3 Klachtenregistratie- en afhandeling

De concessiehouder dient een systeem voor klachtenregistratie op te zetten. De gemeente wenst inzicht in de wijze waarop klachtenregistratie en afhandeling door de concessiehouder wordt vormgegeven en op welke wijze de gemeente wordt geïnformeerd door de concessiehouder. De klachtenregistratie vormt een vast agendapunt tijdens de besprekingen tussen gemeente en concessiehouder.

9.4 Voorschriften en regelgeving

De concessiehouder verplicht zich te voldoen aan alle wettelijke voorschriften en regelgevingen, waaronder APV, AVG, Arbowet en geldende CAO, Besluit Activiteiten Leefomgeving, Wet Hygiëne en Veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden, Alcoholwet, Brandpreventieverordening, Wet Milieubeheer, Bouwbesluit en Warenwet, alsmede de wetgeving op het gebied van legionellapreventie en cameratoezicht (AVG). De concessiehouder draagt zorg voor een correcte naleving van het Protocol Vrolijk & Veilig en verplicht zich dat de accommodatie gedurende de contractperiode beschikt over het Keurmerk Veilig & Schoon.