



## Nota van B&W

Onderwerp Uitgangspunten gunning exploitatie gemeentelijke overdekte sportaccommodaties (excl. Huis van de Sport)

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen  
Collegevergadering 12 maart 2013  
Inlichtingen C.v.d.Kwaak (023-5676740 )  
Registratienummer 2013.0013021

### Samenvatting

De gemeentelijke sportaccommodaties vervullen als basisvoorziening een rol voor de inwoners van Haarlemmermeer, die hen gelegenheid biedt tot actieve en passieve sportbeoefening, bewegingsonderwijs en recreatiemogelijkheden in de meest brede zin van de betekenis. De gemeente heeft als eigenaar van de voorzieningen de exploitatie en het dagelijks beheer al sinds 1996 uitbesteed aan een particuliere onderneming. De lopende exploitatieperiode loopt per 31 december 2013 af en er moeten opnieuw afspraken worden gemaakt over een volgende periode.

Nu de gunning van de exploitatie van het Huis van de Sport is afgerond kan een start worden gemaakt met de gunning van de exploitatie van de overige gemeentelijke overdekte sportaccommodaties.

Voor deze vorm van dienstverlening is een openbare aanbesteding volgens de geldende richtlijn niet verplicht. Wij geven er de voorkeur aan om de huidige exploitant Sportfondsen Haarlemmermeer BV. (SFH) als eerste in de gelegenheid te stellen om een passende aanbieding te doen op basis van heldere uitgangspunten en voorwaarden die in een leidraad worden vastgelegd. Hiermee bereiken we dat een zorgvuldig en transparant proces van gunning wordt gevolgd. Met deze nota stellen we de uitgangspunten en voorwaarden voor de gunning vast.

We hebben besloten:

1. Voor de gunning van de exploitatie van de gemeentelijke sportaccommodaties (excl. het Huis van de Sport) gebruik te maken van een onderhandse procedure;
2. De huidige exploitant als eerste de gelegenheid te bieden om een aanbieding te doen;
3. de kosten van gunning te dekken uit het budget voor beheer sportaccommodaties, programma 7, product 532;
4. In te stemmen met de notitie 'uitgangspunten en randvoorwaarden exploitatie sportaccommodaties Haarlemmermeer' met tevens daarin opgenomen:
  - o de werkwijze bij de gunning
  - o het voorgestelde tijdpad
5. Deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

### **Inleiding en context**

Eerder hebben wij uit praktische overwegingen besloten om de looptijd van de thans geldende exploitatieovereenkomst voor de overdekte gemeentelijke sportaccommodaties (zwembaden, sporthallen, sport- en gymzalen) te koppelen aan de verwachte datum van oplevering en ingebruikname van het Huis van de Sport. De huidige huur- en exploitatieovereenkomst met exploitant Sportfondsen Haarlemmermeer BV. eindigen daarom per 31 december 2013.

Op 12 juli 2011 hebben wij besloten voor de exploitatie van het Huis van de Sport een aparte gunningprocedure te volgen. Deze is recent afgerond.

Wij zijn tevreden over de huidige vorm van uitbestede risicodragende exploitatie en willen deze vorm de komende jaren voortzetten.

Vanaf 1 januari 2014 zal in dat verband voor de bestaande sportaccommodaties een nieuwe exploitatieovereenkomst gaan gelden en wij zoeken voor de komende jaren een geschikte kandidaat, die tegen een van tevoren overeengekomen bijdrage in het exploitatietekort, voor de periode van tenminste 5 jaar deze sportaccommodaties gaat exploiteren en beheren. De gemeente is eigenaar van de accommodaties en verhuurt deze aan de exploitant voor een nader vast te stellen bedrag.

Voor de berekening van de tarieven voor het onderwijs- en verenigingsgebruik wordt de huidige gemeentelijke tarievenssystematiek als uitgangspunt en richtlijn genomen. De exploitatie levert naar verwachting jaarlijks een tekort op, waardoor een exploitatiebijdrage van de gemeente nodig is.

Er zijn binnen de huidige regelgeving verschillende manieren om de exploitatie per 1 januari 2014 in handen te geven van een exploitant. Dat kan via een openbare aanbesteding of een meervoudige onderhandse uitvraag, als het gewenst is om aan meerdere partijen een aanbieding te vragen. De huidige regelgeving staat ook toe om dat te realiseren via een één op één uitvraag of via de verlenging van het huidige contract als er goede redenen zijn om met één partij een proces van gunning te starten.

Wij zijn van mening dat we met een enkelvoudige onderhandse procedure een aanbieding zullen ontvangen die voor de totale Haarlemmermeerse situatie het beste resultaat zal opleveren.

Daarom geven we er de voorkeur aan om via een heldere uitvraag en zorgvuldige werkwijze in een één op één gunningproces de huidige exploitant Sportfondsen Haarlemmermeer als eerste de gelegenheid bieden om een passende aanbieding te doen.

Als we met de huidige exploitant tot overeenstemming kunnen komen zal volgens de procesplanning ons in de maand juli van dit jaar een gunningadvies worden voorgelegd. Als blijkt dat we met deze organisatie niet tot overeenstemming kunnen komen dan wordt alsnog een openbare aanbesteding georganiseerd. In dat geval zal een aangepaste planning worden gepresenteerd.

Omdat deze gunning ook ter sprake is gekomen bij het aanbestedingsproces voor het Huis van de Sport zijn er bij enkele partijen in de markt mogelijk ambities en verwachtingen ontstaan over een eventuele rol als aanbieder voor de exploitatie van de overige sportaccommodaties.

We hebben echter op 22 maart 2011 nieuw aanbestedingsbeleid vastgesteld, waarbij volgens de Europese regelgeving deze concessie van dienstverlening (2B-diensten),

waartoe deze uitbestede exploitatietaak behoort, uitgezonderd is van de aanbestedingsplicht.

Dat is nieuw ten opzichte van de situatie daarvoor. Toen hadden we ons de plicht opgelegd om aan te besteden. Inmiddels heeft de gemeente een grotere vrijheid bij het wijzigen van beleid, zij het dat er per 1 april 2013 via de nieuwe aanbestedingswet weer nadere eisen worden gesteld aan de motivering als, zoals nu door ons voorgesteld, wordt gekozen voor onderhandse gunning.

In dat verband is nagegaan in hoeverre er formele toezeggingen zijn gedaan of correspondentie bestaat waaruit kan worden afgeleid dat er openbaar zou worden aanbesteed.

Behalve een enkele passage in openbare stukken van vóór de wijzigingsdatum van ons aanbestedingsbeleid, waar uit de tekst blijkt dat uitgangspunt was dat er zou worden aanbesteed, zijn er geen formele mondelinge of schriftelijke toezeggingen gedaan.

Overigens zullen we de betrokken marktpartijen, die als mogelijke kandidaat voor aanbesteding bij ons bekend staan, over ons voornemen informeren.

We behandelen in deze nota de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden voor de gunning en stellen deze vast.

### **Uitgangspunten exploitatie**

Het proces van gunning waarbij SFH als eerste een aanbieding mag doen zal op dezelfde heldere en zorgvuldige wijze worden aangepakt als bij een openbaar aanbestedingsproces het geval is. Daarom ook wijken onderstaande uitgangspunten en voorwaarden niet af van een openbare procedure, maar wordt alleen het selectieproces anders ingestoken.

#### Omvang opdracht, functies en gebruik

De exploitatie van het Huis van de Sport is reeds aanbesteed en valt buiten deze opdracht. Tot de uit te besteden exploitatieopdracht behoren de overige gemeentelijke overdekte sportaccommodaties, te weten 22 gymnastiekzalen, 2 sportzalen, 2 sporthal-zwembadcombinaties en 2 separate sporthallen. Daarnaast worden voor 13 andere sportaccommodaties (6 sport- en 7 gymzalen) een aantal deeltaken (zoals verhuur, klachtafhandeling en schoonmaak) uitgevoerd. Tevens wordt voor het gehele primair onderwijs in de gemeente de inroostering van het bewegingsonderwijs tijdens de schooluren verzorgd.

Afhankelijk van de specifieke aard van de accommodatie zal het hoofdgebruik variëren maar bevat in elk geval de volgende componenten: Sport, bewegingsonderwijs en overige activiteiten (evenementen, opleidingen, voorstellingen, beurzen, symposia, etc.) en voor de zwembaden uiteraard aanvullend ook nog zweminstructie, recreatief en doelgroepzwemmen.

Het is voor de kandidaat aanbieders van essentieel belang te weten wat er in de toekomst met het Spectrum gaat gebeuren. Wij zijn er in dat verband van uitgegaan dat bij ingebruikname van het Huis van de Sport alleen de sporthal en de horecavoorziening van het Spectrum in functie zullen blijven. Zo is dat overigens ook in de leidraad voor het Huis van de Sport opgenomen.

We zullen het programma van eisen voor de exploitatie van de bestaande sportaccommodaties dan ook op die manier insteken.

#### Wat verwachten we van de exploitant

De gemeente wil de kernen en wijken leefbaar en vitaal houden. In dat verband verwachten we van de exploitant dat hij vanuit zijn expertise een bijdrage levert aan de ontwikkeling van een visie op het benodigde voorzieningenniveau in de gemeente.

De Gemeente verlangt daarom van de exploitant naast het optimaal realiseren van het financiële en maatschappelijke rendement van de Sportaccommodaties ook ervaring en inzicht in de wijze waarop de organisatie in de specifieke dorpskernen en wijken een herkenbaar “ gezicht “ heeft en aanspreekbaar is voor de inwoners.

De exploitant heeft naast de exploitatietoekomst derhalve ook een maatschappelijke taak, waarbij hij actief samenwerkt, afstemt en gebruik maakt van de bij die kern betrokken organisaties en sociale netwerken (Sportservice, Meerwaarde, woonmaatschappij, dorps- en wijkorganisaties, gebiedsmanagers, combinatiefunctionarissen, straat/buurt-coaches, etc.). Bovendien verwachten we van de exploitant dat over aspecten als ruimteverdeling, tarieven en aanbod van evenementen / activiteiten afstemming plaats vindt met de exploitant van het Huis van de Sport.

#### Duur van de contractperiode

De lopende contracten met SFH hebben tot nu toe een doorlooptijd van 5 jaar gekend en zijn enkele malen verlengd. Bij de exploitatie van het Huis van de Sport hebben wij echter een periode van 10 jaar aangehouden, omdat het een nieuw op te zetten exploitatie met forse aanloop- en opstartkosten betreft, die dan over een langere periode kunnen worden gespreid.

In geval van de bestaande sportaccommodaties speelt dat argument minder.

Wij stellen hoge eisen aan de kwaliteit en de prijsaanbieding voor de exploitatie. De exploitant moet in tijd gezien voldoende ruimte krijgen om een succesvolle exploitatie te kunnen realiseren. Daarom is voor een contractperiode van minimaal 5 jaar gekozen. Als we over de eerste periode tevreden zijn kan contractueel voor een verlengingsclausule van nog eens 5 jaar worden gekozen. Anderzijds willen we graag de mogelijkheid openhouden om na 5 jaar afscheid te nemen om voor een andere partij of constructie te kiezen.

We kiezen dan ook voor om een contractperiode van 5 jaar aan te houden met een verlengingsoptie van nog eens 5 jaar.

#### Tarieven

De exploitant huurt de accommodaties van de gemeente voor een nader te bepalen marktconforme en door de belastingdienst geaccepteerd huurtarief. De kostprijs dekkende huur en transparantie zijn daarbij uitgangspunt. Hiertegenover staat een nog nader te bepalen gemeentelijke bijdrage in het exploitatietekort, waarin de huur is verdisconteerd. De exploitant is vrij om de tarieven voor het gebruik van de accommodaties naar eigen inzicht vast te stellen, met uitzondering van de tarieven voor het onderwijs- en verenigingsgebruik en voor het tarief van het zwemmen in schoolverband. Deze tarieven worden door de gemeente bepaald en vervolgens geïndexeerd.

Hierbij wordt, net als bij het Huis van de Sport, de huidige tarievenstructuur als uitgangspunt genomen voor het programma van eisen / leidraad (bijlage Tarieven en gebruik). Daarmee wordt tevens bereikt dat de onderlinge verhouding van de gebruikstarieven voor de sportverenigingen in de gehele gemeente gelijk blijft en er naar verwachting over dit punt ook geen afstemmingsproblemen tussen beide exploitaties zullen ontstaan.

#### Financiële en economische criteria

Aanbieder SFH dient over voldoende financiële en economische draagkracht en weerstandsvermogen te beschikken om de exploitatie en het beheer zonder financiële risico's voor de gemeente uit te voeren. De financiële positie en omzetgegevens van de exploitant dienen in evenwichtige verhouding te staan tot de exploitatierisico's.

#### Risicodragende afspraken en weerstandsvermogen

Zoals reeds vermeld wil de gemeente opnieuw een vorm van uitbestede en volledig risicodragende exploitatie, waarbij een particuliere exploitant tegen een van tevoren overeengekomen bijdrage in het exploitatietekort, voor een contractperiode van tenminste 5 jaar de gemeentelijke sportaccommodaties (excl. Het Huis van de Sport) beheert en exploiteert.

De belangrijkste voorwaarden daarbij zijn:

- De opdrachtgever (gemeente) betaalt de opdrachtnemer (exploitant) over de looptijd van de exploitatie jaarlijks een gelijke vaste exploitatiebijdrage. Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van een samengesteld indexcijfer.
- De exploitant richt voorafgaand aan de start van de exploitatie als weerstandsvermogen een nog nader in de leidraad te bepalen reserve exploitatierisico's in.
- Een exploitatieoverschot over enig boekjaar wordt toegevoegd aan genoemde reserve tot een nog nader in de leidraad te bepalen plafond. Het meerdere komt voor een nader te bepalen deel ten gunste van de exploitant en vloeit voor het andere deel naar de gemeente terug.

#### Werkwijze

Als eerste stap wordt nagegaan of SFH zich conformeert aan de algemene uitgangspunten en randvoorwaarden die voor deze opdracht zijn samengesteld.

Als tweede stap wordt beoordeeld of de prijsstelling beantwoordt aan de verwachtingen.

Als derde stap wordt de aanbidding getoetst aan de gestelde criteria voor het ondernemingsplan.

Indien de beoordelingscommissie van oordeel is dat de aanbidding niet voldoet of nadere uitleg nodig is zal hierover met SFH in gesprek worden getreden. Indien tijdens of uit de gesprekken, zoals hiervoor bedoeld, blijkt dat er niet overbrugbare onduidelijkheden c.q. misverstanden bestaan over de aanbidding kan dit leiden tot het niet gunnen van de opdracht. Bij het afwijzen van de gunning wordt rekening gehouden met de termijn waarin de afgevalen inschrijver bezwaar dan wel beroep kan aantekenen. Indien na de bezwaar- en beroepsperiode niet tot gunning wordt overgegaan, zal de exploitatie alsnog middels een openbare aanbesteding worden uitgezet.

De afvallende partij kan dan niet meer aan deze aanbesteding meedoen omdat zij feitelijk al een aanbidding heeft kunnen doen in het kader van de één op één uitvraag. Wel zal deze aanbesteding dan worden voorzien van een prijsplafond voor de gemeentelijke exploitatiebijdrage ter hoogte van de door de afvallende partij gedane aanbidding.

#### Gunningcriteria

De opdracht wordt aan SFH gegund indien zij voldoen aan de uitgangspunten en voorwaarden uit het programma van eisen / leidraad. Ten grondslag aan de beoordeling van de aanbidding ligt enerzijds de opgave van de totale vaste jaarlijkse bijdrage van de eigenaar gedurende de gehele contractperiode en anderzijds een kwalitatieve onderbouwing

middels een ondernemingsplan en een prestatiematrix, waarin SFH op het gebied van bezoek, gebruik en openstelling zijn ambities weergeeft.

In het ondernemingsplan moeten in elk geval de volgende onderwerpen behandeld worden:

- Visie en Missie (vertaling beleidsdoelen);
- De maatschappelijke aspecten van de exploitatie (maatschappelijk verantwoord exploiteren);
- Personeel, organisatie en management (onder andere inzet, kwaliteit en sturingsmechanismen);
- Productaanbod en tarievenstructuur;
- Sportontwikkeling, activiteiten en evenementen;

#### Concurrentie, afstemming en samenwerking

Op onderdelen van de exploitatie zal SFH moeten concurreren, afstemmen en samenwerken met andere belanghebbenden bij het beheer van ruimte voor overdekt sporten, bewegen en recreëren in de gemeente. Daarbij denken we bijvoorbeeld aan de exploitant van het Huis van de Sport, schoolbesturen, sportverenigingen en -organisaties, beheersstichtingen, etc. We vragen daarbij van de organisatie om een professionele opstelling.

#### **Middelen**

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met exploitatielasten voor de betreffende overdekte gemeentelijke sportaccommodaties. In deze fase van het gunningsproces is nog onbekend welke jaarlijkse bijdrage beschikbaar moet worden gesteld voor de nieuwe exploitatie.

De kosten van het aanbestedingsproces zelf, geraamd op € 41.000,- worden binnen de reguliere begroting (beheer sportaccommodaties, programma 7, product 532) opgevangen.

#### **Personeel en organisatie**

De exploitatie, die door SFH of door een nieuwe opdrachtnemer wordt voortgezet, wordt gezien als overgang van onderneming in de zin van artikel 7:622 BW en volgende. Alle huidige medewerkers zullen van rechtswege in dienst blijven van SFH, of in geval van alsnog aanbesteden, in dienst treden bij de nieuwe opdrachtnemer, waarbij de CAO Recreatie wordt gehanteerd, ook voor wat betreft de aan te bieden pensioenvoorziening. De huidige suppletieregeling voor ex-medewerkers van de gemeente blijft bestaan, maar wordt binnen de exploitatieovereenkomst overgenomen door SFH of de volgende exploitant. Verder worden in de gunningscriteria voor personeelsbeleid voorwaarden opgenomen in verband met de gewenste Social Return, onder meer door van de exploitant te verlangen dat bij de werving van personeel aandacht wordt besteed aan kandidaten met achterstand op de arbeidsmarkt en door leerwerk- en stageplekken aan te bieden.

#### **Milieueffecten**

Via de selectiecriteria en de overeenkomsten zal verlangd worden dat de exploitant zich conformeert aan het gemeentelijk klimaatbeleid.

#### **Planning**

De planning van het selectieproces is strak maar realistisch zolang er zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen. Het stappenplan is zo gekozen dat de contractvorming met SFH in het begin van de zomer plaatsvindt. Mocht tijdens het proces van gunning blijken dat geen

Onderwerp   Uitgangspunten gunning exploitatie gemeentelijke overdekte sportaccommodaties  
(excl. Huis van de Sport)  
Volgvel       7

overeenstemming wordt bereikt met SFH en dat het nodig is om alsnog een aanbestedingstraject te starten dan zal een nieuwe planning worden opgesteld om de overdrachtswerkzaamheden en de ontvlechting zorgvuldig te kunnen uitvoeren. In dat geval zal de huidige exploitatieperiode mogelijk met enkele maanden moeten worden verlengd. SFH heeft al aangegeven hieraan te willen meewerken.

#### **In- en externe communicatie**

De vaste gebruikers van de sportaccommodaties worden nog geïnformeerd over dit aanbestedingsproces. Na de keuze voor de exploitant zullen zij op de hoogte worden gebracht van het resultaat.

#### **Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten:

1. Voor de gunning van de exploitatie van de gemeentelijke sportaccommodaties (excl. het Huis van de Sport) gebruik te maken van een onderhandse procedure,
2. De huidige exploitant als eerste in de gelegenheid te stellen om een aanbieding te doen;
3. de kosten van gunning te dekken uit het budget voor beheer sportaccommodaties, programma 7, product 532
4. In te stemmen met de notitie 'uitgangspunten en randvoorwaarden exploitatie sportaccommodaties Haarlemmermeer' met tevens daarin opgenomen:
  - o de werkwijze bij de gunning
  - o het voorgestelde tijdpad
5. Deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
namens dezen,  
de portefeuillehouder,



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)  
notitie uitgangspunten en randvoorwaarden



## **Notitie uitgangspunten en randvoorwaarden exploitatie Sportaccommodaties Haarlemmermeer**

### **1. INLEIDING**

De gemeente Haarlemmermeer heeft besloten om de exploitatie van haar binnensportaccommodaties uit te besteden aan een professionele marktpartij.

Het gaat hierbij om 24 gymlokalen en sportzalen, 2 sporthallen en 2 sportcomplexen met zwembad/sporthal waarvan de exploitatie volledig wordt verzorgd.

Van 8 gymlokalen en sportzalen verzorgt SFH momenteel de sportverhuur en de klachtenafhandeling en van 5 sportzalen de sportverhuur, klachtenafhandeling en de schoonmaak.

In het vervolg van deze notitie zijn de richtinggevende uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd die aan het beheer en de exploitatie zijn verbonden. Onderscheid wordt gemaakt tussen:

- profiel van de exploitant;
- eigendom en verhuur;
- maatschappelijke verplichtingen;
- contractduur;
- indexering;
- gebruik algemeen: onderverhuur;
- commerciële activiteiten;
- tarieven;
- onderhoud en instandhouding;
- eigenaarlasten;
- positie personeel;
- verslaglegging en informatieverstrekking;
- overige voorwaarden.



## **2. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN**

### **2.1 Profiel van de exploitant**

De Gemeente verwacht van de exploitant naast het optimaal realiseren van het financiële en maatschappelijke rendement van de accommodaties ook aantoonbare ervaring en inzicht in de wijze waarop de organisatie in de specifieke dorpskernen en wijken een herkenbaar “ gezicht “ heeft en aanspreekbaar is voor de inwoners.

De exploitant heeft naast de exploitatietoekening derhalve ook een maatschappelijke taak, waarbij hij zich proactief opstelt, samenwerkt, afstemt en gebruik maakt van de bij die kern betrokken organisaties en sociale netwerken (Sportservice, Meerwaarde, woonmaatschappij, dorps- en wijkorganisaties, gebiedsmanagers, combinatiefunctionarissen, straat/buurt-coaches, etc.)

Op onderdelen van de exploitatie zal de exploitant moeten concurreren, afstemmen en samenwerken met andere belanghebbenden bij het beheer van ruimte voor overdekt sporten en recreëren in de gemeente zoals de exploitant van het Huis van de Sport, schoolbesturen, sportverenigingen en -organisaties, beheersstichtingen, etc. De exploitant neemt daarbij, afhankelijk van het onderwerp, een juiste positie in en toont een positieve grondhouding.

### **2.2 Werving van de exploitant**

De exploitant wordt geworven via een één op één uitvraag aan de huidige exploitant. De opdracht wordt gegund als de inschrijver zich conformeert aan de algemene uitgangspunten en randvoorwaarden, als de prijsstelling beantwoordt aan de verwachtingen en als de aanbidding voldoet aan de gestelde criteria van het ondernemingsplan.

Ten grondslag aan de beoordeling ligt enerzijds de opgave van de totale vaste jaarlijkse bijdrage van de eigenaar gedurende de gehele contractperiode en anderzijds een kwalitatieve onderbouwing middels een ondernemingsplan en een prestatiematrix, waarin de inschrijver op het gebied van bezoek, gebruik en openstelling zijn ambities weergeeft.

In het ondernemingsplan moeten de volgende onderwerpen behandeld worden:

- Visie en Missie (vertaling beleidsdoelen);
- De maatschappelijke aspecten van de exploitatie (maatschappelijk verantwoord exploiteren);
- Personeel, organisatie en management
- Productaanbod en tarievenstructuur;
- Sportontwikkeling, activiteiten en evenementen;

Indien de beoordelingscommissie van oordeel is dat de aanbidding niet voldoet of nadere uitleg nodig is zal hierover met de inschrijver in gesprek worden getreden. Indien tijdens of uit de gesprekken, zoals hiervoor bedoeld, blijkt dat er niet overbrugbare onduidelijkheden c.q. misverstanden bestaan over de aanbidding kan dit leiden tot het niet gunnen van de opdracht. Bij het afwijzen van de gunning wordt rekening gehouden met de termijn waarin de afgevalen inschrijver bezwaar dan wel beroep kan aantekenen. Indien na de bezwaar- en beroepsperiode niet tot gunning wordt overgegaan, zal de exploitatie alsnog middels een openbare aanbesteding worden uitgezet.

De inschrijver kan dan niet meer aan deze aanbesteding meedoen omdat zij feitelijk al een aanbidding heeft kunnen doen in het kader van de één op één uitvraag. Wel zal deze aanbesteding dan worden voorzien van een prijsplafond ter hoogte van de door de partij gedane aanbidding.

### 2.3 Financiële en economische criteria

De exploitant dient over voldoende financiële en economische draagkracht en weerstandsvermogen te beschikken om de exploitatie en het beheer zonder financiële risico's voor de gemeente uit te voeren. De financiële positie en omzetgegevens dienen in evenwichtige verhouding te staan tot de exploitatierisico's.

### 2.4 Risicodragende exploitatie en weerstandsvermogen

- De gemeente wenst over te gaan tot een vorm van uitbestede exploitatie, waarbij een particuliere exploitant tegen een van tevoren overeengekomen bijdrage in het exploitatietekort, voor een – eerste- contractperiode van 5 jaar de accommodatie beheert en exploiteert.
- De particuliere exploitant exploiteert de accommodaties op basis van een huurovereenkomst en een beheer- en exploitatieovereenkomst. Voor beëindiging van deze overeenkomsten wordt een opzegtermijn gehanteerd van tenminste twaalf maanden.
- De exploitant richt voorafgaand aan de start van de exploitatie als weerstandsvermogen een nog nader te bepalen reserve exploitatierisico's in.
- Een exploitatieoverschot over enig boekjaar wordt toegevoegd aan genoemde reserve tot een nog nader te bepalen plafond. Het meerdere komt voor een nader te bepalen deel ten gunste van de exploitant en vloeit voor het andere deel naar de gemeente terug.

### 2.5 Positie het Spectrum

Als uitgangspunt voor de leidraad geldt dat geen rekening hoeft te worden gehouden met exploitatie van het zwembad, de fitness en de sauna van sportcentrum het Spectrum. Deze exploitatieonderdelen worden buiten gebruik gesteld.

### 2.6 Eigendom en verhuur

- De accommodaties worden door de eigenaar (gemeente) verhuurd aan de geselecteerde exploitant. Via de huurovereenkomst wordt geregeld en vastgelegd in hoeverre functies en ruimten in de accommodaties kunnen worden onderverhuurd of in gebruik worden gegeven aan derden.
- Voor de ingebruikgeving van de sporthallen en -zalen aan onderwijsinstellingen wordt door de exploitant een gebruiksovereenkomst met -reglement opgesteld.
- De gemeente is eigenaar van de inventaris en de losse inrichting. De exploitant draagt zorg voor onderhoud en vervanging van de losse inventaris. Na de contractperiode wordt de losse inrichting en de inventaris weer overgedragen aan de eigenaar.
- Losse inventaris in eigendom van verenigingen/scholen (*als daar sprake van is*) wordt niet aan de exploitant overgedragen. De exploitant stemt ermee in dat deze losse inventaris binnen de accommodatie blijft en vrij beschikbaar is voor bovenstaande groepen.
- Eigenaar en exploitant dragen de kosten voortkomend uit de eigenaars-, respectievelijk huurdersverplichtingen. Eigenaar draagt de kosten voor de OZB eigenaar en de premie opstalverzekering.
- Voor zover investeringen door de exploitant hebben plaatsgevonden met uitdrukkelijke instemming van de eigenaar, verrekenen partijen deze bij afloop van de contractperiode. Uitgangspunt voor verrekening is de resterende boekwaarde volgens een vooraf overeengekomen afschrijvingsmethodiek.

### 2.7 Gebruik algemeen

- De sportfuncties van de accommodaties vormen een basisvoorziening voor de inwoners van Haarlemmermeer, die hen gelegenheid biedt tot actieve en passieve sportbeoefening, bewegingsonderwijs en recreatiemogelijkheden in de meest brede zin van de betekenis.
- De accommodaties zijn bestemd en toegankelijk voor sporters, leerlingen bewegingsonderwijs, recreatieve bezoekers en toeschouwers van activiteiten in alle verschijningsvormen van sport en be-

wegen (dus ook aangepast sporten), evenementen, etc. Deze functies moeten voor de gemeenschap voor lange tijd in stand worden gehouden.

- De accommodaties dienen op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld te zijn voor particulieren en verenigingen/groepen uit de gemeente Haarlemmermeer. De exploitant is verplicht de accommodatieonderdelen te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening.
- Voor al het overige krijgt de exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van de accommodaties te bepalen.
- Vanzelfsprekend is er vanuit de specifieke gebruikers (bijv. schoolgebruik) veelal sprake van reguliere gebruikstijden. De gemeente wil daarom dat de exploitant zorgt dat de accommodaties het gehele jaar gedurende 7 dagen per week van 8.00 – 24.00 uur voor gebruik beschikbaar zijn en kunnen worden opengesteld. Dat betekent onder meer dat de exploitant, al naar gelang de belangstelling van de potentiële huurders per functie, in goed overleg met hen gebruiksroosters samenstelt in de prioriteitsvolgorde:  
Overdag tijdens schooltijd:
  1. Bewegingsonderwijs (primair en voortgezet onderwijs)
  2. Sport ( competitiewedstrijden, trainingen en sportevenementen)
  3. Overig gebruik (niet sportevenementen, beurzen, symposia, concerten, etc.)Na schooltijd:
  1. Sport ( competitiewedstrijden, trainingen en sportevenementen)
  2. Bewegingsonderwijs (primair en voortgezet onderwijs)
  3. Overig gebruik (niet sportevenementen, beurzen, symposia, concerten, etc.)
- De exploitant zal bij zijn programmering rekening houden met de specifieke wensen van potentiële huurders en niet alleen voldoende uren maar ook geschikte tijden in het weekrooster aanbieden.

## **2.8 Commerciële activiteiten**

- De exploitant heeft de vrijheid commerciële activiteiten in de accommodaties te organiseren, zolang de publieke functie van de onder paragraaf 2.7 genoemde gebruiksfunctie daar niet onder lijdt.
- De eigenaar legt geen beperkingen op met betrekking tot de aard en omvang van de commerciële activiteiten, mits deze niet strijdig zijn met de overige voorwaarden, het vigerende bestemmingsplan, de alsdan van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening en overige wet- en regelgeving. De georganiseerde activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de omgeving en de omwonenden van de accommodaties.

## **2.9 Tarieven**

- De exploitant is vrij om de tarieven van de accommodaties naar eigen inzicht vast te stellen, voor zover de gemeente hiervoor geen richtlijnen verstrekt. Dat laatste betreft de tarieven voor het onderwijs- en verenigingsgebruik van de sporthal, de sport- en gymzaal en het zwembad.
- Alle (huur-)opbrengsten en gebruiksvergoedingen die verband houden met de exploitatie van de accommodaties komen ten gunste van de exploitant, behalve bij die accommodaties waar dit anders is overeengekomen en de exploitant uitsluitend diensten levert.

## **2.10 Personeel**

- De exploitatie die door een nieuwe opdrachtnemer wordt voortgezet, wordt gezien als overgang van onderneming in de zin van artikel 7:622 BW en volgende. Alle huidige medewerkers zullen van rechtswege in dienst treden bij de nieuwe opdrachtnemer, waarbij de CAO Recreatie wordt gehanteerd, ook voor wat betreft de aan te bieden pensioenvoorziening.
- De exploitant draagt binnen de exploitatieovereenkomst zorg voor de uitvoering van de suppletie-regeling voor de ex-medewerkers van de gemeente.
- De exploitant is altijd verantwoordelijk voor voldoende, en in overeenstemming met de activiteit, gekwalificeerd toezichthoudend en/of instructiegevend personeel, in verband met de hygiëne en veiligheid van toezicht in de accommodatie

## **2.11 Onderhoud en instandhouding**

- De gemeente is eigenaar van de sportaccommodaties en draagt zorg voor de instandhouding van de gebouwen, installaties en terreinen (eigenaarsonderhoud).
- De exploitant voert het huurdersonderhoud uit; De exploitant is verplicht de accommodaties (inclusief installaties) te onderhouden en in stand te houden op het (kwaliteits-)niveau ten tijde van de aanvaarding van de accommodaties.
- Voor de accommodaties is een meerjarenonderhoudsplan (MOP) beschikbaar. Het MOP geeft een prognose voor het toekomstige onderhoud gedurende de eerstkomende vijf contractjaren en is bindend voor de gedurende de contractperiode uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. Dit onderhoudsplan wordt in goed overleg tussen huurder en eigenaar jaarlijks geactualiseerd.
- Partijen stellen jaarlijks, na de actualisatie van het MOP, gezamenlijk de werkelijk door de exploitant uit te voeren onderhoudswerkzaamheden in de vorm van prestatie-eisen op (E+H-verdeling). Ook kan in onderling overleg worden afgesproken dat bepaalde eigenaarstaken door de exploitant worden uitgevoerd.
- De eigenaar bewaakt c.q. controleert de uitvoering van het onderhoud door periodiek overleg met de exploitant en een (jaarlijkse) schouw.

## **2.12 Verslaglegging en informatieverstrekking**

De informatie-uitwisseling tussen eigenaar en exploitant wordt in de leidraad nog nader geregeld.

## **2.13 Overige voorwaarden**

- Social Return: Dit is het stellen van sociale voorwaarden bij het inkopen en aanbesteden van de gemeente. Het doel is het creëren van kansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hierbij wordt gedacht aan het aanbieden door de exploitant van extra werk(ervaring)plaatsen voor mensen met een grote(re) afstand tot de arbeidsmarkt. Naast banen zijn andere invullingen ook mogelijk, bijvoorbeeld gericht op het vergroten van kennis en expertise ten behoeve van deze doelgroep door bijvoorbeeld opleidingen en trainingen.
- De gemeente Haarlemmermeer vindt duurzaamheid belangrijk en wil waar mogelijk een voortrekkersrol vervullen door het goede voorbeeld te geven. De gemeente wil effectieve duurzaamheid bevorderen en heeft de ambitie om bij elk inkoop- en aanbestedingstraject duurzaamheidsaspecten mee te nemen. Daarom wordt duurzaamheid ook in dit geval bij de gunningscriteria betrokken.
- De exploitant zorgt voor het afsluiten van voldoende verzekeringen ter afdekking van de in haar risicosfeer liggende aansprakelijkheden.
- De exploitant verplicht zich te voldoen aan alle wettelijke voorschriften en regelgevingen, waaronder Drank- en Horecawet, APV, Arbo-wet en geldende CAO, Brandpreventieverordening, Wet Milieubeheer, Bouwbesluit, Warenwet en WHVBZ. De exploitant is verantwoordelijk voor hygiëne, veiligheid en toezicht, inclusief het behouden van het 'Keurmerk Veilig en Schoon' voor de zwembaden.

- In de huur- en exploitatieovereenkomst worden ontbindende voorwaarden opgenomen (plus boeteclausule) ingeval van wanprestatie door de exploitant.
- De exploitant vrijwaart de eigenaar voor alle aansprakelijkheden, in welke vorm en onder welke benaming ook gedaan, die de exploitant zelf of derden zouden kunnen doen gelden als gevolg van het hebben, het gebruiken of het doen gebruiken van de accommodaties.

### 3. PLANNING

De planning van het selectieproces is strak maar realistisch en is zo gekozen dat de contractvorming in het begin van de zomer plaatsvindt en de overdrachtswerkzaamheden en eventuele ontvlechting zorgvuldig kunnen worden uitgevoerd, voordat de huidige overeenkomst per 31 december 2013 afloopt.

uitvraag	Week 15
Vragen uiterlijk in te dienen	Week 17
Nota van inlichtingen	Week 18
Sluitingsdatum Inschrijving	Week 23
Gunningsadvies	Week 26
Bekendmaking voornemen tot gunning	Week 28
Tekening contract	Week 30

Januari 2013