

**Betreft: Woo-besluit verstrekken gegevens**

Geachte [REDACTED]

Op 25 juli 2024 heeft u ons college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet open overheid ("Woo") verzocht om informatie over overeenkomsten die zijn afgesloten tussen de gemeente Zwolle en Optisport Zwembad De Vrolijkheid met betrekking tot exploitatie van het zwembad

Op 15 augustus 2024 is u, namens het college van burgemeester en wethouders, te kennen gegeven dat u uiterlijk op 5 september 2024 een besluit tegemoet kon zien.

Op 3 september 2024 is er door Optisport een zienswijze ingediend ten aanzien van een gedeelte van de door ons voorgestelde openbaarmaking van de gevraagde stukken.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek.

Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Woo. Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Woo kan een ieder immers een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Artikel 4.1, zevende lid, van de Woo bepaalt dat een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Woo. Een bestuursorgaan zal het verstrekken van de gevraagde informatie achterwege kunnen (dan wel moeten) laten wanneer zich een of meer van de in artikel 5.1 en 5.2 van de Woo genoemde uitzonderingen en beperkingen voordoen.

Op basis van uw verzoek is gezocht naar de documenten die betrekking hebben op de bestuurlijke aangelegenheid tot het moment van de ontvangst van uw verzoek. Dat laatste moment is bepalend voor de reikwijdte van uw verzoek.

Gelet op de door u omschreven aangelegenheid is gezocht binnen de daartoe geëigende systemen van de gemeente Zwolle. Hierbij is er alles aan gedaan om tot een zo volledige mogelijke zoekslag te komen.

Het zoekproces is als volgt vormgegeven: er is gezocht in het beheerssysteem van overeenkomsten bij de afdeling Vastgoed en in de mappen van de afdeling Sport.



Gelet op deze zoekslag zijn de volgende documenten aangetroffen:

1. Exploitatieovereenkomst met bijlagen
2. Huurovereenkomst met bijlagen.

Bij de huurovereenkomst ontbreken de bijlagen 4 & 5. Deze hebben wij niet meer weten te achterhalen tijdens onze zoekslag.

Deze documenten zijn beoordeeld in het kader van voornoemde uitzonderingen en beperkingen zoals die zijn neergelegd in de Wet open overheid.

Overwegingen

Zoals gesteld onder 'Wettelijk kader' dienen voornoemde documenten te worden beoordeeld teneinde te bezien of zij zich lenen voor openbaarmaking voor eenieder. Het resultaat van deze beoordeling is dat we deze documenten gaan verstrekken.

Hierbij dient het algemene belang dat is gemoeid met openbaarheid van overheidsinformatie afgewogen te worden tegen de belangen die in de artikelen 5.1 en 5.2 van de Woo bescherming hebben gevonden. Bezien moet worden of deze belangen aan openbaarmaking in de weg staan.

Optisport heeft een zienswijze ingediend met betrekking tot de exploitatieovereenkomst, de artikelen 1.7-1.8-1.9- 1.10-4.2-4.4 en voor de nota van inlichtingen, bijlage 1.1 artikel 23 van de exploitatieovereenkomst.

Na bestudering van de ingediende zienswijze, zijn wij van oordeel dat er geen redenen zijn om de gevraagde gegevens niet te verstrekken. De exploitatiebijdrage is na 13 jaar niet meer actueel en derhalve niet langer concurrentiegevoelig en de informatie uit de nota van Inlichtingen is destijds openbaar geweest.

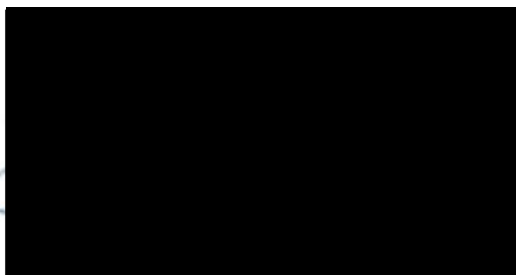
Openbaarmaking

Wij wijzen u er op dat de documenten twee weken na de bekendmaking van dit besluit aan u worden verstrekt. Op deze wijze kan de derde-belanghebbende, indien deze verstrekking van de documenten wenst te voorkomen, binnen twee weken, voor 19 september 2024 een verzoek tot voorlopige voorziening bij de rechtbank Overijssel indienen.



Maakt de derde-belanghebbende hier geen gebruik van maken dan zullen wij de betreffende documenten aan u verstrekken.

Vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,



Naam Anja Jager,
Hoofd van de afdeling.

Bezwaar

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na dagtekening van het besluit schriftelijk en gemotiveerd een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle. In het bezwaarschrift moeten in ieder geval uw naam, adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit vermeld worden.

Het besluit treedt direct in werking, ook als er bezwaar wordt ingesteld. Bent u van mening dat, zolang nog niet op het bezwaarschrift is beslist, het besluit niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank een voorlopige voorziening vragen. Aan de procedure voor een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Uw gegevens

Telefoonnummer:	██████████
E-mailadres:	██████████
Is bovenstaand adres ook het postadres?	Ja

Controleer uw gegevens hieronder.
Indien deze niet correct zijn kunt u deze wijzigen via mijn.overheid.nl.

Voorletter(s):	█
Achternaam:	██████
Adres:	██

Aanvullende gegevens

Bent u zelf ook de contactpersoon?	Ja
---	----

Onderwerp

Uw Woo-verzoek moet gaan over beleid van de gemeente of over de voorbereiding en uitvoering ervan.

Geef hieronder in één of twee steekwoorden aan over welk onderwerp u informatie wilt ontvangen.	Overeenkomst Optisport
Heeft u contact gehad met de Gemeente Zwolle over dit onderwerp?	Nee
Geef hieronder zo precies mogelijk aan welke informatie u wilt ontvangen.	Graag wil ik een kopie ontvangen van de overeenkomst(en) die zijn afgesloten tussen de Gemeente Zwolle en Optisport met betrekking tot exploitatie van het zwembad. Graag inclusief bijlagen bij de overeenkomst en wijzigingen op de overeenkomst die na het afsluiten ervan zijn gemaakt door Partijen.

Periode

Op welke periode heeft het verzoek betrekking?

Begindatum	01-01-2010
Einddatum	25-07-2024

Bijlagen

**Wilt u bijlagen meesturen met
dit verzoek?** Nee

Bijlage vaste en losse inrichting (4 maart 2010)

Toelichting:

- deze bijlage bevat een kruisjeslijst, waarin is aangegeven wie verantwoordelijk is voor de eerste aanschaf (vaste inrichting voor rekening verhuurder, losse inrichting voor rekening huurder).
- de verantwoordelijkheid van de verhuurder beperkt zich verder tot de vervanging en het planbaar onderhoud van de vaste inrichting
- hierop zijn uitzonderingen van toepassing, die in de kruisjeslijst met een * zijn aangegeven (de vervanging en het planbaar onderhoud van de met een * aangemerkte vaste inrichtingselementen behoren tot de verantwoordelijkheid van de huurder)

	Vaste inrichting	Losse inrichting
--	------------------	------------------

Entrees/Centrale Hal		
automatische schuifdeur	x	
inloopmat	x*	
balie l=15m1 (2 werkplekken)	x	
kassaprogramma		x
pinautomaat		x
tafels en stoelen		x
electronische lichtkrant		x
beveiligingsinstallatie	x	
oproep- en geluidsinstallatie	x*	
telefoon		x
fax		x
computer		x
toegangs- en afscheidingshekjes	x	
klok	x*	

Toiletgroepen		
toiletten droog gedeelte		
sanitair	x	
spiegels	x*	
toiletborstel / handdrogers / prullenbak etc.		x
toilet minder validen, droog gedeelte		

sanitair	x	
spiegels	x*	
toiletborstel / handdrogers / prullenbak etc.		x

Personeelsruimten		
kantoren		
bureau's		x
stoelen		x
printer		x
kopieerapparaat		x
vergaderruimte		
tafel		x
stoelen		x
scherm voor beamer	x*	
Personeelsruimte		
tafel		x
stoelen		x
bureau's		x
berging voor sportbenodigdheden	x	
pantry	x	
Kleedruimte personeel		
zitbanken	x	
kledinghaken	x*	
spiegels	x*	
toiletborstel / zeepautomaat / handdrogers / prullenbak etc.		x
sanitair	x	

Horeca		
horeca droog		
geluid- en omroepinstallatie	x*	
barmeubel	x	

tafels / stoelen / meubilair		x
scherm t.b.v. beamer	x*	
natte horeca		
geluid- en omroepinstallatie	x*	
barmeubel	x	
tafels / stoelen / meubilair		x
keuken		
keukeninstallatie	x	
magazijn en containerruimte		
magazijninrichtingen/opslag		x
vuilopslag/vuilcontainer		x

Extra ruimten		
multifunctionele ruimte		
panelenwand tussen horeca en multifunctionele ruimte	x	
tafels / stoelen / meubilair		x
scherm t.b.v. beamer	x*	
algemene vergaderruimte		
tafel		x
stoelen		x
verenigingsruimte		
barmeubel	x	
tafels / stoelen / meubilair		x
scherm t.b.v. beamer	x*	
keukeninstallatie	x	
tafelmodel koelkast		x
koffiezetapparaat		x
magazijninrichtingen/opslag		x
vuilopslag/vuilcontainer		x

Overige ruimten		
werkkasten		
schoonmaakapparatuur / materiaal		X
magazijninrichtingen/opslag		X
berging algemeen		
magazijninrichtingen/opslag		X
technische ruimten (klimaat, waterbehandeling)		
werkplekmeubilair		X

Bassins binnenbad		
wedstrijd bassin 8 baans		
startblokken	X	
bassinladders	X	
klokken wedstrijdbad	X*	
zitbanken (verwarmd)	X	
speelmateriaal / lesmateriaal		X
zwembadlijnen + potten	X*	
electronisch scorebord	X*	
elektronische aantikplaten		X
elektrische zon-/lichtwering	X	
mindervaliden tillift	X	
duikzeilen		X
valse startlijn	X*	
waterpolodoelen		X
vaste tribune (300 zitplaatsen)	X	
voorzieningen drenkelingen detectiesysteem	X	
wedstrijd bassin 6 baans		
beweegbare zwembadbodem halve bad	X	
scheidingswand tussen de twee wedstrijdbaden	X	
startblokken	X	
bassinladders	X	

klokken wedstrijdbad	x*	
zitbanken (verwarmd)	x	
speelmateriaal / lesmateriaal		x
zwembadlijnen + potten	x*	
elektronische aantikplaten		x
elektrische zon-/lichtwering	x	
mindervaliden tillift	x	
duikzeilen		x
valse startlijn	x*	
waterpolodoelen		x
voorzieningen drenkelingen detectiesysteem	x	
instructie-/doelgroepenbassin		
beweegbare zwembadbodem doelgroepenbad over de helft van het bassin	x	
scheidingswand tussen wedstrijdbad en doelgroepenbad	x	
bassinladders	x	
Miva liftvoorziening	x	
zitbanken (verwarmd)	x	
speelmateriaal / lesmateriaal		x
zwembadlijnen + potten	x*	
electronische klok	x*	
voorzieningen drenkelingen detectiesysteem	x	
recreatiebassin		
scheidingswand tussen doelgroepenbad recreatiebassin met peuterbad	x	
bassinladders	x	
Miva liftvoorziening	x	
zitbanken (verwarmd)	x	
speelmateriaal / lesmateriaal		x
kleine glijbaan	x	
grote glijbaan	x	
whirlpool	x	

watertoestellen	x	
stroomversnelling	x	
planten e.d.		x
peuterbad		
peuterwaterspeeltuin	x	
speelmateriaal / lesmateriaal		x
aankleedmeubels babys	x*	
kindertoiletten	x	
diversen		
EHBO-ruimten		
tafels / stoelen / behandeltafel / kast		x
sanitair	x	
Badmeesterpost / docentenruimte		
omroepinstallatie	x*	
tafels / stoelen / meubilair		x
Fitnessruimte		
geluidinstallatie	x*	
fitnesstoestellen		x
Jury ruimte		
omroepinstallatie	x*	
tafels / stoelen / meubilair		x
Bergingen bassins		
magazijninrichtingen/opslag		x
Bergingen vereniging		
magazijninrichtingen/opslag		x

Kleedruimten		
groepskleedruimten		

banken met kledinghaken	x	
sanitair	x	
doucheruimten		
sanitair	x	
toiletten natgedeelte		
toiletcabines	x	
sanitair	x	
toiletborstel / handdrogers / prullenbak etc.		x
wisselcabines		
wisselcabines compleet	x	
gezinscabines		
gezinscabines compleet	x	
aankleedmeubels babys	x*	
minder validen kleedruimten,		
MIVA-cabine	x	
sanitair	x	
spiegel	x*	
inventaris douchezitting etc	x	
afsluitbare garderobekasten		
lockers	x*	
algemeen		
haardrogers etc	x*	
make up bladen	x*	
aankleedmeubels babys	x*	
spiegels	x*	

Algemeen		
bewegwijzering	x*	

garderobes/plantenbakken		x
toegangscontrole parkeerplaats	x*	
sanitair	x	
omroep-/ontruimingsinstallatie	x*	
geluidsinstallatie (voorzover niet hierboven genoemd)		x
data-/telefoonbekabeling	x	
computers/telefoons		x
centrale antenne installatie	x	
brandmeldinstallatie	x	
inbraakdetectie	x	
toegangscontrole (cf pve)	x*	
camerabewaking	x*	
bodemzuiger		x
gevelreclame	x*	
huisnummer	x*	
brievenbus	x*	
sleutelkluis	x*	
bouwkundige / installatietechnische voorzieningen	x	

Bijlage vaste en losse inrichting (3 maart 2011)

Toelichting:

- deze bijlage bevat een kruisjeslijst, waarin is aangegeven wie verantwoordelijk is voor de eerste aanschaf (vaste inrichting voor rekening verhuurder, losse inrichting voor rekening huurder).
- de verantwoordelijkheid van de verhuurder beperkt zich verder tot de vervanging en het planbaar onderhoud van de vaste inrichting
- hierop zijn uitzonderingen van toepassing, die in de kruisjeslijst met een * zijn aangegeven (de vervanging en het planbaar onderhoud van de met een * aangemerkte vaste inrichtingselementen behoren tot de verantwoordelijk van de huurder)

Vaste inrichting Losse inrichting

Entrees/Centrale Hal	
automatische schuifdeur	x
inloopmat (buiten/binnen)	x*
balie l= 15m ¹ (2 werkplekken)	x
kassaprogramma	x
pinautomaat	x
tafels en stoelen	x
electronische lichtkrant	x
beveiligingsinstallatie	x
oproep- en geluidsinstallatie	x*
telefoon	x
fax	x
computer	x
toegangs- en afscheidingshekjes	x
klok	x*

Toiletgroepen	
toiletten droog gedeelte	
sanitair	x
spiegels	x*
toiletborstel / handdrogers / prullenbak etc.	x
toilet minder validen, droog gedeelte	

sanitair		X	
spiegels		X*	
toiletborstel / handdrogers / prullenbak etc.			X

Personeelsruimten			
kantoren			
bureau's			X
stoelen			X
printer			X
kopieerapparaat			X
vergader ruimte			
tafel			X
stoelen			X
scherm voor beamer		X*	
Personeelsruimte			
tafel			X
stoelen			X
bureau's			X
berging voor sportbenodigdheden		X	
pantry		X	
Kleedruimte personeel			
zitbanken		X	
kledinghaken		X*	
spiegels		X*	
toiletborstel / zeepautomaat / handdrogers / prullenbak etc.			X
sanitair		X	

Horeca			
horeca droog			
geluid- en omroepinstallatie		X*	
barmeubel		X	

tafels / stoelen / meubilair			X
scherm t.b.v. beamer		X*	
natte horeca			
geluid- en omroepinstallatie		X*	
barmeubel		X	
tafels / stoelen / meubilair			X
keuken			
keuken met vaste apparatuur		X	
magazijn en containerruimte			
magazijninrichtingen/opslag			X
vuilopslag/vuilcontainer			X

Extra ruimten			
multifunctionele ruimte			
panelenwand tussen horeca en multifunctionele ruimte		X	
tafels / stoelen / meubilair			X
scherm t.b.v. beamer		X*	
algemene vergaderruimte			
tafel			X
stoelen			X
verenigingsruimte			
barmeubel		X	
tafels / stoelen / meubilair			X
scherm t.b.v. beamer		X*	
keuken met vaste apparatuur		X	
tafelmodel koelkast			X
koffiezetapparaat			X
magazijninrichtingen/opslag			X
vuilopslag/vuilcontainer			X

Overige ruimten	
werkkasten	
schoonmaakapparatuur / materiaal	x
magazijninrichtingen/opslag	x
berging algemeen	
magazijninrichtingen/opslag	x
technische ruimten (klimaat, waterbehandeling)	
werkplekmeubilair	x

Bassins binnenbad	
wedstrijd bassin 8 baans	
startblokken	x
bassinladders	x
klokken wedstrijdbad	x*
zitbanken	x
speelmateriaal / lesmateriaal	x
zwembadlijnen + potten	x*
electronisch scorebord	x*
elektronische aantikplaten	x
elektrische zon-/lichtwering	x
mindervaliden tillift	x
duikzeilen	x
valse startlijn	x*
waterpodoelen	x
vaste tribune (300 zitplaatsen)	x
voorzieningen drenkelingen detectiesysteem	x
wedstrijd bassin 6 baans	
beweegbare zwembadbodem halve bad	x
scheidingswand tussen de twee wedstrijdbaden	x
startblokken	x

bassinladders		X	
klokken wedstrijdbad		X*	
zitbanken		X	
speelmateriaal / lesmateriaal			X
zwembadlijnen + potten		X*	
elektronische aantikplaten			X
elektrische zon-/lichtwering		X	
mindervaliden tillift		X	
duikzeilen			X
valse startlijn		X*	
waterpolodoelen			X
voorzieningen drenkelingen detectiesysteem		X	
instructie-/doelgroepenbassin			
beweegbare zwembadbodem doelgroepenbad over het geheel van het bassin		X	
scheidingswand tussen wedstrijdbad en doelgroepenbad		X	
bassinladders		X	
Miva liftvoorziening		X	
zitbanken		X	
speelmateriaal / lesmateriaal			X
zwembadlijnen + potten		X*	
elektronische klok		X*	
voorzieningen drenkelingen detectiesysteem		X	
recreatiebassin			
scheidingswand tussen doelgroepenbad recreatiebassin met peuterbad		X	
bassinladders		X	
Miva liftvoorziening		X	
zitbanken		X	
speelmateriaal / lesmateriaal			X
grote glijbaan		X	
vaste recreatieve elementen (conform tekeningen)		X	

planten e.d.				X
peuterbad				
vaste recreatieve elementen (conform tekeningen)			X	
speelmateriaal / lesmateriaal				X
aankleedmeubels babys			X*	
kindertoiletten			X	
diversen				
EHBO-ruimten				
tafels / stoelen / behandeltafel / kast				X
sanitair			X	
Badmeesterpost / docentenruimte				
omroepinstallatie			X*	
tafels / stoelen / meubilair				X
Fitnessruimte				
geluidinstallatie			X*	
fitnesstoestellen				X
Jury ruimte				
omroepinstallatie			X*	
tafels / stoelen / meubilair				X
Bergingen bassins				
magazijninrichtingen/opslag				X
Bergingen vereniging				
magazijninrichtingen/opslag				X

Kleedruimten				
groepskleedruimten				
banken met kledinghaken			X	
sanitair			X	

doucheruimten			
sanitair		X	
toiletten natgedeelte			
toiletcabines		X	
sanitair		X	
toiletborstel / handdrogers / prullenbak etc.			X
wisselcabines			
wisselcabines compleet		X	
gezinscabines			
gezinscabines compleet		X	
aankleedmeubels babys		X*	
minder validen kleedruimten,			
MIVA-cabine		X	
sanitair		X	
spiegel		X*	
inventaris douchezitting etc		X	
afsluitbare garderobekasten			
lockers groot		X*	
lockers klein		X*	
algemeen			
haardrogers etc		X*	
make up bladen		X*	
aankleedmeubels babys		X*	
spiegels		X*	

Algemeen			
bewegwijzering		X*	
garderobes/plantenbakken			X
toegangscontrole parkeerplaats		X*	

sanitair		X	
omroep-/ontruimingsinstallatie		X*	
geluidsinstallatie (voorzover niet hierboven genoemd)			X
data-/telefoonbekabeling		X	
computers/telefoons			X
centrale antenne installatie		X	
brandmeldinstallatie		X	
inbraakdetectie		X	
toegangscontrole (cf pve)		X*	
camerabewaking		X*	
bodemzuiger			X
gevelreclame		X*	
huisnummer		X*	
brievenbus		X*	
sleutelkluis		X*	
bouwkundige / installatietechnische voorzieningen		X	

1^e nota van inlichtingen

inzake openbare Europese aanbesteding uitgifte concessie voor diensten beheer en exploitatie Hoofdbad Zwolle (publicatiedatum: 13 mei 2011)

Hardinxveld-Giessendam, 7 juni 2011

Algemeen

- a. Aanvullend op hetgeen in de aanbestedingsleidraad is vermeld, wordt inschrijvers verzocht de prijsaanbieding (de in te dienen exploitatiebegroting en het budget voor de eenmalige opstartkosten) separaat van het bedrijfsplan in een afzonderlijke envelop aan te bieden.
- b. Op basis van recente gesprekken en nog komende gesprekken met Landstede over de gebruiksmogelijkheden van het Hoofdbad worden de inschrijvers in hun aanbieding niet meer geacht rekening te houden met gebruik door Landstede en Deltion (zie pagina 13 aanbestedingsleidraad). Deze post wordt in het aangepaste model exploitatiebegroting als pm post opgevoerd (zie bijlage bij deze nota van inlichtingen). In overleg tussen de gemeente, de genoemde onderwijsinstellingen en de uiteindelijke exploitant worden na de gunning nadere afspraken gemaakt over de gebruiksuren en de gevolgen voor de exploitatie. De financiële gevolgen hiervan worden jaarlijks verdisconteerd in de gemeentelijke bijdrage.

Vragen/antwoorden

1. Op pagina 10 wordt gesproken over de overname van de losse inrichting door de gemeente na afloop van de contractperiode. De exploitant is tevens verantwoordelijk voor vervanging van een deel van de vaste inrichting. Hoe wordt er met de vaste inrichting omgegaan na afloop van de contractperiode? Wordt deze eveneens tegen boekwaarde overgenomen?
Daar waar de exploitant met instemming van de gemeente Zwolle tot vervanging van het tot haar verantwoordelijkheid behorende deel van de vaste inrichting is overgegaan, geldt dat verrekening plaatsvindt bij afloop van de contractperiode. Uitgangspunt voor verrekening is de resterende boekwaarde volgens een vooraf overeengekomen afschrijvingsmethodiek.
2. Op pagina 11 van de aanbestedingsleidraad wordt gesproken over het energieverbruik. Na de inregelperiode van 18 maanden zijn de risico's van verbruik voor rekening van de exploitant en wordt verdisconteerd in de exploitatiebijdrage. Wie neemt echter het risico op tariefstijgingen, aangezien de exploitant geen invloed heeft op de energietarieven die centraal worden ingekocht door de gemeente?
Zolang de gemeente Zwolle energie voor het Hoofdbad centraal inkoopt, draagt de gemeente het risico op tariefstijgingen en -dalingen.
3. Op pagina 12 van de aanbestedingsleidraad wordt gesteld dat de ingebruikgeving aan scholen dient plaats te vinden op basis van de jaarlijks door gemeente vast te stellen roosters. Gaat het hier alleen om scholen in het voorgezet onderwijs? Dit aangezien op pagina 13 staat dat er geen rekening gehouden moet worden met schoolzwemmen.
Met de verwachting dat het schoolzwemmen wordt beëindigd, dient bij de inschrijving geen rekening te worden gehouden met ingebruikgeving aan basisscholen en met de baten en kosten die verband houden met deze activiteit. Zie tevens het eerder in deze nota van inlichtingen gestelde onder b. met betrekking tot de onderwijsinstellingen Landstede en Deltion.

4. Pagina 13 aanbestedingsleidraad, geven verenigingen ook zwemles? Zo nee, mogen ze dit in de toekomst wel gaan doen? Zo ja, onder welke voorwaarden?
Verenigingen geven geen zwemles en ook in de toekomst is deze activiteit in het Hoofdbad voorbehouden aan de exploitant, tenzij de exploitant daar zelf andere keuzes in maakt.
5. Op pagina 14 van de aanbesteding wordt de exploitant verantwoordelijk gesteld voor het aanbrengen van de losse inrichting in de verenigingsruimte conform de bijlage. Enkele zinnen later wordt gesteld dat, indien de exploitant ermee instemt, een deel van inrichting van de bestaande verenigingsruimte ook gebruikt kan worden. Is hier een overzicht van beschikbaar? Onder welke voorwaarden kan deze inrichting worden gebruikt?
Er is geen overzicht van de inrichting van de bestaande verenigingsruimte van SWOL 1894 beschikbaar. Uitgangspunt voor de inschrijving is dat de losse inrichting van de verenigingsruimte volledig voor rekening van de exploitant komt.
6. Op pagina 14 van de aanbestedingsleidraad wordt vermeld dat er geen reclame in het gebouw aangebracht mag worden. Wat valt er precies onder reclame? Geldt dit bijvoorbeeld ook voor de signing/branding van de exploitant?
Conform de Zwolse Algemene Plaatselijke Verordening en de beleidsregel Reclame wordt onder reclame verstaan iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Ook signing/branding van de exploitant valt onder reclame en mag alleen onder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming in het Hoofdbad worden geuit.
7. Op pagina 15 van de aanbestedingsleidraad wordt gemeld dat de tarieven voor verenigingen/groepen jaarlijks verhoogd mogen worden met het CPI. Betreft dit ook het CPI 09416, zoals geldt voor de exploitatiebijdrage en de huur?
Ja.
8. Pagina 15, aanbestedingsleidraad; Het parkeerterrein wordt afgesloten met een slagboom, maar bezoekers van het zwembad mogen gratis parkeren. Is er al nagedacht over de wijze waarop gratis uitrijkaarten worden verstrekt, onder meer ook aan verenigingen? Het moeten blijven verstrekken van uitrijkaarten kan immers een langere openstelling van de receptie betekenen.
Binnen de voorwaarden zoals gesteld in de aanbestedingsleidraad is de exploitant zelf verantwoordelijk voor het sluiten of openen van de slagboom, voor de verstrekking van uitrijkaarten en voor de openstelling van de receptie. De uiteindelijke exploitant zal betrokken worden bij de definitieve inrichting van het parkeerterrein.
9. Bijlage 2; Het rooster van de gebruiksuren van de verenigingen in het AA bad en Hanzebad is bijgevoegd. Staat de gemeente garant voor het huidige aantal uren van de verenigingen en scholen? Tevens is er een overzicht van wensen van scholen en verenigingen? Wanneer kunnen deze wensen hard worden gemaakt en hoe moeten wij dit in de exploitatiebegroting opnemen?
De gemeente staat niet garant voor het huidige aantal uren van de verenigingen, die momenteel gebruik maken van het Hanzebad en het AA-bad. De uren schoolzwemmen verdwijnen uit het rooster van het Hoofdbad (zie ook antwoord op vraag 3). De wensen van de verenigingen zijn actueel en kunnen door de inschrijvers meegenomen worden in de aanbieding. Zie tevens het eerder in deze nota onder b. vermelde als toevoeging op de wensen van de onderwijsinstellingen Landstede en Deltion.

10. In het model voor de exploitatiebegroting, bijlage 4, is geen post opgenomen voor overige kosten zoals beveiliging, automatisering etc. Hoe kunnen deze posten wel in de begroting verwerkt worden?
In de aangepaste model exploitatiebegroting is een post overige kosten toegevoegd (zie bijlage 1 bij deze nota).
11. In de huurovereenkomst, bijlage 8, wordt onder artikel 5.1 gesproken over bedrijfsgeraad en onder artikel 8.1 over gebruiksgeraad. Wat wordt er precies onder beide termijnen verstaan en welke term moet aangehouden worden? Is de locatie bezem schoon of echt schoon, zijn de installaties al ingeregeld, het water op temperatuur, de inrichting en inventaris volledig beschikbaar?
In de definitieve huurovereenkomst zal zowel in artikel 5.1. als in artikel 8.1 gesproken worden over bedrijfsgeraad. Daarbij geldt dat de accommodatie bezem schoon wordt opgeleverd, dat de installaties conform bestek zijn ingeregeld, dat het water op temperatuur is en dat de vaste inrichting beschikbaar is. De exploitant is verantwoordelijk voor het aanbrengen van de losse inrichting.
12. In bijlage 11, sociaal plan wordt onder 3a een kort overzicht gegeven van de medewerkers die overgenomen moeten worden door de exploitant. Graag ontvangen wij meer gegevens als functie, type contract (on)bepaalde tijd, aantal contracturen per medewerker, bruto maandsalaris, leeftijd, datum indiensttreding, bijzondere vergoedingen.
In artikel 3a van het Sociaal Plan is het minimumpakket geformuleerd dat vanuit de nieuwe exploitant aan de over te nemen medewerkers moet worden aangeboden volgens de CAO van de nieuwe exploitant. Gelet op de anciënniteit van de betrokken medewerkers dient door de inschrijvers rekening gehouden te worden met inschaling in de maximale periodieken. In artikel 3b is geregeld dat suppletiekosten voor rekening komen van de gemeente Zwolle. Verdere informatie op persoonsniveau is in dit stadium niet openbaar.
13. Graag ontvangen we de bijlagen in een Word document zodat we deze digitaal in kunnen vullen. De bijlagen 4 (als Excel, inclusief aanpassingen), 5, 6 en 7 (alle als Word document) zijn bij deze nota bijgevoegd.
14. Wanneer is de start van de exploitatie?
De huidige planning voorziet in een start van de exploitatie begin 2013.
15. Indien de exploitatie start in 2011, is het dan toegestaan de tarieven zoals vermeld in de aanbestedingsleidraad, te indexeren?
Uitgangspunt is dat de exploitatie begin 2013 start. Voor indexering van de tarieven gelden de voorwaarden zoals beschreven op pagina 15 van de aanbestedingsleidraad.
16. Is het juist dat de inkoop van energie de verantwoordelijkheid blijft van de gemeente Zwolle, dus dat de exploitant zelf geen energie hoeft in te kopen, ook na de eerste periode van 18 maanden?
Dit is juist.
17. Heeft het eventuele beëindigen van het schoolzwemmen door de gemeente Zwolle gevolgen voor het aantal door de exploitant over te nemen personeelsleden (fte's)?
Nee.
18. Kunnen de personeelskosten van het over te nemen personeel gespecificeerd worden?
Zie het antwoord op vraag 12.

19. Hebben wij het juist begrepen dat de kosten van de mobiliteitsbevorderende maatregelen uit het sociaal plan ten laste komen van SEZZ?
Dit is juist.
20. De aanbestedingsleidraad adviseert de exploitant in overleg te treden met (potentiële) gebruikers om de hardheid en inpasbaarheid van de geuite wensen helder te krijgen. Acht u het wenselijk dat alle geïnteresseerde exploitanten hierover separaat in overleg gaan met gebruikers?
Zie het gesteld onder b. aan het begin van deze nota van inlichtingen.
21. Artikel 9 in de exploitatieovereenkomst mist?
Deze fout wordt in de definitieve exploitatieovereenkomst hersteld (artikel 10 wordt artikel 9 en zo verder).
22. De exploitant wordt geacht maandelijks te rapporteren over een aantal gegevens (pagina 12 aanbestedingsleidraad). Is het mogelijk deze rapportagetermijn terug te brengen tot twee maal jaarlijks?
De frequentie van een maandelijkse rapportage geldt alleen de eerste 18 maanden en dan met name voor wat betreft het juist gebruik van de installaties (finetuning) en het monitoren van het energieverbruik. De aard en frequentie van het reguliere overleg tussen de gemeente Zwolle en de exploitant is beschreven op pagina 15 en 16 van de aanbestedingsleidraad.
23. Artikel 1.10 van de exploitatieovereenkomst vermeldt twee verschillende bedragen. Wat is het juiste bedrag?
Het juiste bedrag is € 250.000,= (zegge tweehonderdvijftigduizend euro). In de definitieve exploitatieovereenkomst zal dit worden aangepast.

2^e nota van inlichtingen

inzake openbare Europese aanbesteding uitgifte concessie voor diensten beheer en exploitatie Hoofdbad Zwolle (publicatiedatum: 13 mei 2011)

Hardinxveld-Giessendam, 24 juni 2011

Vragen/antwoorden

1. WOZ waarde: Wat dienen wij als WOZ waarde van het nieuwe gebouw te hanteren bij het opstellen van een exploitatiebegroting?
€ 23.800.000 (totale stichtingskosten).
2. Indexering: bij de ingebruikname van het Hoofdbad gelden de dan in het Hanzebad en AA-bad gehanteerde tarieven voor verenigingen/groepen. Kunnen wij voor de exploitatiebegroting uitgaan van de tarieven zoals die gelden in 2011?
Ja. Tussen de gemeente en de SEZZ is afgesproken dat de tarieven voor verenigingen tot aan de opening van het Hoofdbad zijn bevroren. De tarieven in 2012 voor lezswemmen en doelgroepactiviteiten worden door de SEZZ gelijk gesteld aan die van 2011.
3. Blz. 3; is het voorzieningenniveau (aantal en grootte van bassins) van het nieuw te bouwen Satellietbad (Hogeschool Windesheim) al definitief vastgesteld?
Ja. De afmetingen zijn gelijk aan hetgeen op pagina 3 van de aanbestedingsleidraad is beschreven.
4. Blz. 8; de geconsolideerde jaarrekening 2010 van de moedermaatschappij is naar verwachting niet eerder dan in het najaar 2011 beschikbaar. De moedermaatschappij zal echter voldoen aan de gestelde omzet eis. Is de Gemeente Zwolle bereid om de gemiddelde omzet in eerste instantie te beoordelen op basis van de jaarrekeningen over 2007, 2008 en 2009, waarbij de vereiste omzet per ultimo 2010 te zijner tijd aangetoond zal worden aan de hand van de vastgestelde jaarrekening over 2010?
Uitgangspunt is dat de inschrijvers (kopieën) van jaarrekeningen, jaarverslagen en balansen over de boekjaren 2008, 2009 en 2010 moeten overleggen. Indien een inschrijver op de datum van inschrijving deze documenten over het jaar 2010 nog niet kan overleggen is de gemeente Zwolle bereid een uitzondering te maken voor 2010. In dat geval dient een door een accountant ondertekende verklaring te worden overgelegd, waaruit is op te maken wat de omzet in 2010 is geweest. Zoals in de leidraad in paragraaf 4.4 is beschreven dient de gemeente tijdens de verificatiegesprekken wel de beschikking te hebben over de jaarrekening 2010.
5. Blz. 10 Wat is OZB-waarde van het Hoofdbad (i.v.m. gebruikersdeel)?
Zie antwoord op vraag 1.
6. Blz. 11; in de Stentor van 24 mei wordt geschreven dat het nieuwe zwembad verwarmd zal worden door het stoken van houtsnippers, in tegenstelling tot het gestelde op bladzijde 11, waar gesproken wordt over gasverbruik. Ondanks dat de energielasten in eerste instantie voor rekening en risico van de gemeente komen, is het voor het uitvoeren van het onderhoud van belang te weten hoe de energie geregeld gaat worden. Wordt er bijvoorbeeld van de exploitant verwacht om mankracht in te zetten ten behoeve van het stoken van houtsnippers?
De houtgestookte ketel zal worden geëxploiteerd door BeGreen en komt te staan op het terrein van Landstede. Vervolgens wordt warmwater getransporteerd naar het zwembad, dat van een aansluiting is voorzien. Het verschil met de traditionele gasgestookte cv-ketel is dat niet op gas, maar op hout wordt gestookt en dat de ketel niet in het zwembad, maar bij Landstede staat. De exploitant hoeft dus geen mankracht in te zetten.

7. Blz 11; graag ontvangen wij het definitieve programma van eisen waarin ook de materiaalkeuzes beschreven staan.
Er is geen ander programma van eisen dan het programma dat eerder al is toegezonden (versie 9 juni 2009). Wel is bij deze 2^e nota van inlichtingen het nagenoeg afgeronde concept bestek gevoegd.
8. Blz. 11 Na de eerste 18 maanden van ingebruikname van het Hoofdbad worden de kosten van gas, elektra en water aan de exploitant doorberekend en verdisconteerd in een vaste exploitatiebijdrage.
- a. Het is niet geheel duidelijk wat de invloed is van (toekomstige) prijswijzigingen van gas, elektra en water t.a.v. de exploitatiebijdrage?
Als inkoper is de gemeente verantwoordelijk voor de gevolgen en het risico van (toekomstige) prijswijzigingen met betrekking tot gas en electra. De exploitant is zelf verantwoordelijk voor (de kosten van) het waterverbruik.
- b. Het is eveneens niet geheel duidelijk of er een effect op de exploitatiebijdrage is indien de verbruiken in de toekomst wijzigen?
18 maanden na de ingebruikname van het Hoofdbad wordt het verbruik vastgesteld voor het resterende deel van de contractperiode vastgesteld, waarna de exploitant verantwoordelijk is voor wijzigingen in de verbruiken. Door vermenigvuldiging van de het vastgesteld verbruik met de door de gemeente overeengekomen tarieven worden de kosten van gas en electra bepaald, doorberekend aan de exploitant en voor een gelijk bedrag verdisconteerd in de vaste exploitatiebijdrage. Het verbruik en de kosten van water zijn vanaf de ingebruikname van Het Hoofdbad voor rekening en risico van de exploitant.
- c. Op welke wijze wordt omgegaan met verschillen in de tariefstijgingen van energie en water ten aanzien van de indexatie op basis van de Consumenten Prijs Index. Het een kan sneller of langzamer stijgen ten opzichte van de ander.
Zie het antwoord op vraag 8b.
9. In paragraaf 3.2 wordt beschreven dat gedurende 12 maanden strikte monitoring van de energieverbruiken zal plaatsvinden. In het programma van eisen wordt zowel bij de nutsaansluitingen en verbruiksregistratie op pagina 35 als bij het GBS op pagina 38 nergens gesproken over het aansluiten en de uitleesbaarheid van gas, water en elektriciteits (tussen)meters op het GBS. Ook staat niet beschreven dat data van de meters moet worden opgeslagen op het GBS en hiermee trends kunnen worden uitgelezen. Wordt hierin voorzien?
Ja.
10. Blz. 12; Wordt de exploitant tijdens een periode van sluiting voor groot onderhoud schadeloos gesteld voor gederfde omzet?
Periode van sluiting zal zo veel mogelijk in de zomervakantie en in overleg met de exploitant plaatsvinden. Er vindt geen schadeloosstelling plaats.
11. Er worden voor diverse dagen een bepaalde hoeveelheid openingstijden voor banen- en recreatief zwemmen voorgeschreven. In de loop van de komende 10 jaar kan er een wijziging in gedrag van het publiek ontstaan ten aanzien van banen- en/of recreatief zwemmen ontstaat. Bestaat er in de loop van de 10 jaar een mogelijkheid om een wijziging in de voorgeschreven openingstijden te verkrijgen?
Deze mogelijkheid is aanwezig maar wijzigingen in de voorgeschreven openingstijden kunnen door de exploitant alleen worden doorgevoerd na schriftelijke goedkeuring van de gemeente.
12. Blz. 15; gesteld wordt dat de tarieven voor verenigingen/groepen en particuliere lessers die ten tijde van de overgang les hebben in een van de twee Zwolse baden gelijk moeten zijn aan de tarieven van het Hoofdbad. Hoe wil de gemeente dit verwerkt zien in de aanbidding?
Met verwijzing naar ons antwoord op vraag 2 en onze reactie op de gevraagde toelichting op artikel 7.2 van de exploitatieovereenkomst (zie pagina 11 van deze nota van inlichtingen) is de exploitant vrij in de wijze waarop dit in de aanbidding wordt verwerkt.

13. Bijlage 3; om een zo goed mogelijk openstellingsrooster te maken zouden wij graag inzicht willen hebben in het rooster van Hogeschool Windesheim.
[Is nog niet opgesteld.](#)
14. Inventarislijst; zal er in overleg met de exploitant worden besloten welke toegangs- en afscheidingshekjes er geplaatst gaan worden?
[Ja. De bijgevoegde tekening van de begane grond toont een voorstel.](#)
15. Inventarislijst: welke keukeninrichting is voorzien?
[Zie bijgaande tekeningen van de keuken.](#)
16. Huurovereenkomst, artikel 23.4; wordt de huurder schadeloos gesteld voor gebreken voortkomend uit de bouw die een negatieve invloed hebben op de exploitatie?
[Nee, tenzij er sprake is van gebreken waarvoor de gemeente door huurder aansprakelijk is gesteld en de gemeente zou verzuimen om actie te ondernemen en herstel van gebreken zou uitblijven.](#)
17. Exploitatieovereenkomst, artikel 1.5; stelt de gemeente als eis dat de exploitant vakbekwaam en bevoegd personeel inzet tijdens verhuur aan de zwemverenigingen; zo ja kunnen deze uren worden toegerekend aan de vereniging?
[Tijdens verhuur aan de zwemverenigingen of aan andere georganiseerde gebruikers is dit geen eis. Uren kunnen niet worden toegerekend aan de vereniging.](#)
18. Exploitatieovereenkomst, artikel 2.1; wordt er bij de vaststelling van de exploitatiebijdrage voor een gedeelte van het (eerste) jaar rekening gehouden met de maandverdeling van inkomsten en kosten over het jaar? Bijvoorbeeld; bij start van de exploitatie in juli zal er begonnen worden met een periode van lage omzet maar wel volledige kosten.
[Nee, hier wordt geen rekening mee gehouden \(zie ook artikel 4.5 van de exploitatieovereenkomst\).](#)
19. Exploitatieovereenkomst, artikel 4.4; de exploitatiebijdrage wordt conform dit artikel vastgesteld op prijspeil 2010. Op bladzijde 19 van de aanbestedingsleidraad wordt gesteld dat de aanbieder prijspeil 2011 moet hebben. Is het correct te veronderstellen dat de aanbestedingsleidraad doorslaggevend is en de aanbieder op prijspeil 2011 moet worden gesteld?
[Dit is correct.](#)
20. Exploitatieovereenkomst, artikel 8.5; een passend aanbod voor de doelgroepactiviteit zal conflicterend werken met de gewenste uren van de verenigingen, is het aan de exploitant om hier een goede invulling aan te geven?
[Ja, waarbij verenigingen en groepen uit Zwolle voor doelgroepen gaan. Zoals in de 1e nota van inlichtingen onder algemeen b. opgenomen, zullen na gunning in overleg tussen gemeente, exploitant, Landstede, Deltion en wellicht nog andere partijen nadere afspraken gemaakt worden over de gebruiksuren van deze groepen en de gevolgen voor de exploitatie.](#)
21. Bijlage 10; zijn dit alle energiebesparende maatregelen of zijn er nog wijzigingen doorgevoerd?
[Aanvullend is toegevoegd de houtgestookte ketel \(zie antwoord op vraag 6\). Verder wordt 80% van de verlichting van het zwembad uitgevoerd als LED-verlichting.](#)
22. Bijlage 11; de exploitant dient 16 FTE personeel over te nemen. Hoe moet de exploitant omgaan met de extra FTE als blijkt dat het rooster minder FTE nodig heeft (mede gezien het feit dat het schoolzwemmen zal wegvallen)?
[Binnen de kaders van het Sociaal Plan is de exploitant verantwoordelijk voor het vinden van een oplossing voor een eventuele overcapaciteit aan personeel.](#)

23. De wijze van verrekenen van de suppletie is ons niet duidelijk. In het sociaal statuut worden schalen genoemd voor functies die hoger zijn dan de gebruikelijke inschaling in de CAO Recron. Een toezichthouder wordt bijvoorbeeld conform de cao niet in schaal 5 geplaatst. Is het de bedoeling dat in de aanbidding de functies worden ingeschaald conform het functieniveau dat de aanbieder reëel acht, daarbij rekening houdend met de CAO Recron en dat vervolgens het verschil in huidige arbeidsvoorwaarden door de gemeente als suppletie wordt aangevuld? Of is het de bedoeling dat alle aanbieders de huidige personeelsleden inschalen op basis van het gestelde in artikel 3a van het sociaal plan, in de hoogste schaalrede (periodiek) en dat alles wat de medewerkers daarboven nog aan arbeidsvoorwaarden hebben als suppletie wordt verstrekt?
[Het antwoord op de eerste vraag is nee en op tweede vraag ja.](#)
24. Bijlage 11; kan in de aanbidding gerekend worden met de pensioenlasten van de Recron en wordt het verschil in de suppletie verrekend?
[Conform het Sociaal Plan dient het personeel ondergebracht te worden bij het ABP. Zie verder ook het antwoord op vraag 35.](#)
25. Bijlage tekeningen: wat is de omgevingstemperatuur als alle bassins tegelijk zijn opengesteld en dus de wanden omhoog zijn?
[Op deze vraag moeten we het antwoord schuldig blijven.](#)
26. Dient de exploitant rekening te houden met de kosten van brandmeld- en/of ontruimingsinstallatie, alsmede de inbraakinstallatie?
[Niet met de aanschaf wel met het dagelijks onderhoud.](#)
27. Bijlage 2 Achtergrondinformatie Hanzebad en AA bad: In het rooster wordt alleen de tijd vermeld dat een vereniging gebruik maakt van het bad. Kunt u meer specifiek aangeven welke verenigingen op welke tijden van de bassins gebruik maken? Kunt u daarbij aangeven hoeveel ruimte de verenigingen precies nodig hebben? (aantal banen, gehele 6 baans-bassin, gehele 8-baans bassin of instructiebad).
[Andere informatie dan vermeld in paragraaf 3.2, pagina 13 van de aanbestedingsleidraad \(wensen van georganiseerde gebruikers\) en in bijlage 2 \(gebruiksroosters\) is op dit moment niet voorhanden.](#)
28. Als we kijken naar verwachte bezoekersaantallen voor doelgroepactiviteiten in het Hoofdbad komen we op basis van demografie en huidig bezoek in AA bad en Hanzebad, rekening houdend met de concurrentie van het Satellietbad en het commerciële instructiebad aanmerkelijk lager uit dan de schatting in het Programma van Eisen voor het Hoofdbad. Kunt u aangeven waar deze raming op gebaseerd is? Het is toch juist dat in de andere zwembaden in Zwolle ook doelgroepactiviteiten worden gegeven?
[In het Programma van Eisen is een indicatie gegeven voor de bezoekersaantallen om de installateur informatie te geven ten behoeve van berekeningen. Deze bezoekersaantallen hebben een relatie met de huidige bezoekersaantallen in het AA bad en het Hanzebad. Doelgroepactiviteiten zullen naar verwachting voornamelijk in het Hoofdbad plaatsvinden. Wel is Windesheim in het Satellietbad voornemens nieuwe activiteiten te ontwikkelen die een relatie hebben met het gebruik van het therapiebad.](#)
29. Aanbestedingsleidraad, pagina 14. "Verenigingen kunnen kosteloos gebruik maken van de verenigingsruimte vanaf een uur voor het gebruik van de zwemzaal tot een uur na het gebruik van de zwemzaal. Gebruik is alleen voorbehouden aan leden en bezoekers van de vereniging die van de bezoekersruimte gebruik maakt."
a. Hoe wordt voorkomen dat andere mensen dan de leden en bezoekers gebruik maken van de verenigingsruimte? [Dit behoort tot de verantwoordelijkheid van de verenigingen.](#)
b. Wie worden in dit kader als bezoekers van de vereniging beschouwd? [Ook dit behoort tot de verantwoordelijkheid van de verenigingen.](#)

- c. Zijn afspraken hierover met de verenigingen reeds vastgelegd en zo ja, kunnen wij daarover beschikken? **Er zijn nog geen afspraken vastgelegd.**
30. Er is een aparte fitnessruimte in het gebouw. Wat zijn de voorwaarden voor het gebruik daarvan? **De fitnessruimte is met name bedoeld als faciliteit voor de verenigingen en niet ten behoeve van commerciële doeleinden. De exploitant is verder zelf verantwoordelijk voor het gebruik van deze ruimte.**
31. De fitnessapparatuur moet worden aangeschaft door de exploitant: worden er eisen gesteld aan het aantal, de soort en de kwaliteit van de betreffende fitnessstoestellen? **Hier worden op voorhand door de gemeente geen eisen aan gesteld. Gelet op de functie van de fitnessruimte is overleg met de verenigingen wel gewenst.**
32. Inventarislijst, bijlage 4 huurovereenkomst:
- Wat zijn de aantallen van de genoemde items van de losse inrichting? **Is aan de inschrijvers zelf om daar antwoord op te geven.**
 - Het kassaprogramma staat genoemd als losse inventaris dus als aanschaf voor de exploitant. Het kassaprogramma kan worden gekoppeld aan het tourniquetsysteem en het lockersysteem. Is daar reeds een keuze in gemaakt of is de exploitant vrij om een keuze te maken voor het totale systeem? **De definitieve keuze moet nog worden gemaakt door Pellikaan, de gemeente en haar adviseurs. De exploitant is daar niet vrij in.**
 - Wat voor soort lockers worden er geplaatst? Hoe kunnen deze gebruikt worden, met een passysteem of munten? **Ook hier moet de definitieve keuze nog in worden gemaakt.**
 - De inventarislijst is ons inziens niet volledig. Ter completering hebben wij als bijlage bij deze vragen een overzicht opgenomen van ontbrekende inventaris. Voor de goede orde en om een gelijk vertrekpunt voor alle inschrijvers te creëren willen wij u vragen de inventarislijst bij te werken met onze toevoegingen en aan te geven of dit als vaste of losse inventaris wordt aangemerkt. **Op een enkele uitzondering na onderschrijven wij de voorgestelde completering en is het voorstel overgenomen in een aangepaste inventarislijst. Daarbij zijn ook enkele onderdelen uit de oorspronkelijke inventarislijst geactualiseerd. De bijgaande nieuwe inventarislijst vervangt de oude inventarislijst en geldt als bijlage 4 van de huurovereenkomst.**
33. Bijlage 11 Sociaal Plan, artikel 3 en 4: van de SEZZ gaat 16 FTE over naar de exploitant van het Hoofdbad en 4 FTE naar Hogeschool Windesheim. Hoe wordt bepaald welke medewerkers overgaan naar welke organisatie? Hebben wij daar als exploitant nog invloed op? **De wijze van plaatsing van de medewerkers is vastgelegd in artikel 5 van het Sociaal Plan. De exploitant heeft daar verder geen invloed op.**
34. Bijlage 11 Sociaal Plan artikel 3a: Zweminstructie en Toezicht worden allebei in dezelfde schaal, namelijk schaal 5, geplaatst. Kunt u een specificatie per medewerker geven aangezien toezichthouders normaliter in schaal 3 zitten en instructeurs, afhankelijk van de opleiding, in schaal 4 t/m 6? Of worden wij verplicht om alle zweminstructeurs en toezichthouders die voor overname in aanmerking komen in schaal 5 te plaatsen? **Binnen de SEZZ is de functie van zweminstructeur en toezichthouder gecombineerd. Conform het Sociaal Plan dienen zweminstructeurs/toezichthouders minimaal in schaal 5 te worden geplaatst. Een specificatie per medewerker kan niet worden gegeven.**
35. Bijlage 11 Sociaal Plan, artikel 3c; De nieuwe exploitant dient het over te nemen personeel onder te brengen bij het ABP. Op dit moment hanteert het SPR echter het beleid om geen vrijstelling te verlenen, tenzij daar bijzonder zwaarwegende redenen voor zijn. Tevens gaat het SPR in 2011 onderzoeken of de regeling kan worden aangepast aan het ABP. Is het mogelijk dat de werknemers

alsnog instromen in de SPR? Komen de eventuele kosten die hiermee gepaard gaan voor rekening van de SEZZ of de gemeente?

Als onverhoopt het over te nemen personeel niet ondergebracht kan worden bij het ABP zullen de ondertekenaars van het Sociaal Plan met elkaar in overleg treden over de dan ontstane situatie. Daarbij is op voorhand niet uit te sluiten dat werknemers instromen in de SPR. Alle suppletiekosten komen voor rekening van de gemeente.

36. Bijlage 11 Sociaal Plan, artikel 8; “Kosten van het herplaatsingsproces van de herplaatstingskandidaten komen volledig ten laste van de werkgever”. Kunt u bevestigen dat met werkgever de SEZZ wordt bedoeld?
Dit is correct.
37. Op basis van het Programma van Eisen hebben wij geen gedetailleerd inzicht in de kwaliteit en duurzaamheid van toegepaste installaties en materialen. Naar verwachting kan dit gedurende het bouwproces bovendien op onderdelen worden aangepast. In dit kader is het moeilijk om op voorhand een raming te maken van de kosten voor dagelijks onderhoud.
- Kunt u ons derhalve het volledig bestek verstrekken?
Het concept bestek is gevoegd bij deze 2e nota van inlichtingen.
 - Zo niet, dan stellen wij voor het dagelijks onderhoud als PM-post op te nemen en deze op basis van een op te stellen MOP definitief vast te stellen. Kunt u daarmee akkoord gaan?
Met verwijzing naar het concept bestek gaan wij hier niet mee akkoord.
38. Is de exploitant voor bij de bouw toegepaste installaties en inrichting verplicht om onderhoudscontracten af te sluiten bij de leverancier? Hebben de leveranciers reeds een raming gemaakt van de jaarlijkse en periodieke onderhoudskosten? Zo ja, hoe hoog zijn deze kosten?
De exploitant is niet verplicht onderhoudscontracten af te sluiten bij de leveranciers. In deze fase zijn nog niet alle leveranciers bekend en is derhalve ook geen raming te maken van de onderhoudskosten.
39. In dit kader van onderhoud hebben wij de volgende subvragen:
In algemene zin wordt verwezen naar het bij deze nota van inlichtingen gevoegde (nagenoeg afgeronde) concept bestek. De hieronder gestelde subvragen worden kort beantwoord.
- Wat zijn de extra kosten voor onderhoud door het aanbrengen van de energiezuinige voorzieningen?
Onbekend.
 - Wat zijn de onderhoudskosten t.b.v. de voorzieningen op het parkeerterrein; slagboom, betaalautomaat etc.
Onbekend. Exploitant wordt betrokken bij de te treffen voorzieningen.
 - Wat voor soort omroep- en ontruimingsinstallatie wordt er geplaatst? Dit i.v.m. kosten voor onderhoud en vervanging.
Zie concept bestek.
 - Wat voor soort camera's worden waar geplaatst? Zijn dit camera's die bestemd zijn tegen vandalisme?
Zie concept bestek.
 - Wat voor soort (kwaliteit) elektrische bedienbare zonwering wordt er geplaatst?
Screens, zie verder concept bestek.
 - Wat voor soort armaturen worden overal (ook noodverlichting) geplaatst?
80% van de verlichting in het zwembad wordt uitgevoerd als LED-verlichting.
 - Komt er een WKK (warmte kracht koppeling) in? In het PvE staat deze wel, bij de uiteindelijke lijst met energiebesparende maatregelen niet.
Er komt geen WKK.
 - Wat zijn de kosten voor onderhoud aan de koelinstallatie?
Onbekend.
 - Wat voor GBS systeem komt er in het pand en wat zijn de kosten voor onderhoud daarvoor?

- [Zie bestek](#)
- j. Wat zijn de jaarlijkse kosten voor de zoutelektrolyse installatie?
[Onbekend.](#)
- k. Zijn er extra onderhoudskosten verbonden aan de toepassing van VAC flow filters?
[Onbekend.](#)
- l. In het PvE worden een UV-installatie en Reverse Osmose genoemd. Deze komen beide niet terug in de lijst met energiebesparende maatregelen. Worden deze installaties werkelijk aangebracht? In de lijst heeft men het namelijk alleen over een Advanced oxidation systeem. Dit systeem zal ook onderhoud nodig hebben. Wat houdt het onderhoud hiervan in?
[Het Advanced oxidation systeem vervangt de UV-installatie en er komt een Ultra Flow Reverse Osmose installatie. Van het onderhoud is geen beschrijving beschikbaar.](#)
- m. Wat wordt de afwerking van de wanden?
[Tegelwerk en schoon metselwerk.](#)
- n. Het spoelwater van de filters wordt geloosd in een spoelwaterkelder. Deze dient men regelmatig te reinigen. Volgens het PvE zou dit eventueel gebruikt kunnen worden als spoelwater voor de toiletten. Alleen in de energiebesparende maatregelen heeft men het over spoelwater t.b.v. de toiletten middels grondwater. Indien grondwater gebruikt wordt vragen wij ons af of hier nog een filter tussen zit die regelmatig onderhouden moet worden. Kunt u daarop een antwoord geven?
[Zie concept bestek.](#)
- o. Welke kwaliteit hang- en sluitwerk wordt er geplaatst, aangezien het onderhoud voor rekening is van de exploitant?
[Moet nog bepaald worden.](#)
- p. Wat voor brandpreventieve- en brandbestrijdingsmiddelen worden door de bouwer aangebracht?
[Zie concept bestek.](#)
- q. Wordt een anti graffiti laag aangebracht op de gevels?
[Nee.](#)

Onderstaande vragen en opmerkingen hebben betrekking op de concept overeenkomsten:
[Daar waar de reacties op de vragen en opmerkingen aanleiding zijn voor wijziging van de overeenkomsten zijn de aanpassingen doorgevoerd in de bijgevoegde huur- en exploitatieovereenkomst. Deze overeenkomst vervangt de eerder toegezonden overeenkomsten.](#)

Huurovereenkomst

- Art 1 Wij stellen voor ook een tekening van het pand en het terrein op schaal als bijlage toe te voegen aan de overeenkomst, met daarin een duidelijke markering van wat tot het gehuurde behoort. Gaat u daarmee akkoord?
[Accoord.](#)
- Art 4.1 In dit artikel staat dat het parkeerterrein gratis ter beschikking dient te worden gesteld aan 'bezoekers van de accommodatie'. Wie worden in dit kader als 'bezoekers van de accommodatie' beschouwd? Is het juist dat dit alle bezoekers betreft, dus niet alleen betalende bezoekers maar ook toeschouwers van zwemwedstrijden of eigenlijk iedereen die door de hoofdentree of de entree van de verenigingen binnenkomt?
[Dit is juist.](#)
- Art 4.2 Het is uitsluitend na schriftelijke toestemming van de Gemeente toegestaan om het parkeerterrein mede ter beschikking te stellen aan anderen dan bezoekers van de accommodatie. Hoe kunnen wij echter weten of parkeerders daadwerkelijk het zwembad bezoeken? Komt er bij de entree een bord te staan dat het parkeerterrein uitsluitend voor bezoekers van de accommodatie is?
[De exploitant is zelf verantwoordelijk voor een juist gebruik van het parkeerterrein. Over de exacte invulling van de parkeervoorziening vindt nog overleg plaats met de exploitant.](#)

Art 4.2 Indien de gemeente toestemming geeft om het parkeerterrein tegen betaling ter beschikking te stellen aan derden, wie ontvangt in dat geval de parkeergelden?

De exploitant, tenzij de gemeente nadere (financiële) voorwaarden verbind aan haar toestemming.

Art 4.4 Huurder is verantwoordelijk voor investeringen die van overheidswege worden opgelegd inzake de uitoefening van een zwembadbedrijf. Conform artikel 17 komen in dat geval bouwkundige en technische aanpassingen voor rekening van de gemeente. In artikel 4.4 staat echter dat huurder aansprakelijk is voor eventuele consequenties bij niet of niet volledige nakoming van deze verplichtingen. Klopt het dat de uitvoering van bouwkundige en technische aanpassingen een verantwoordelijkheid van de huurder is? Zo niet, dan moet ons inziens met betrekking tot de aansprakelijkheid een uitzondering worden gemaakt voor investeringen die door de gemeente worden verricht.

Tekst is aangepast in de overeenkomst.

Art 5.1 De huur gaat in op de dag dat de accommodatie bedrijfsgeraad wordt opgeleverd. Wordt hier de oplevering van de accommodatie van de gemeente aan de exploitant bedoeld of de oplevering van de bouwer aan de gemeente? Wordt de exploitant in het laatste geval actief betrokken bij de oplevering?

Bedoeld wordt de oplevering van de gemeente aan de exploitant en ja de exploitant wordt actief betrokken bij de oplevering.

Art 5.1 De huur gaat in op de dag dat de accommodatie bedrijfsgeraad wordt opgeleverd. Heeft de exploitant de gelegenheid om vóór de bedrijfsgerade oplevering losse inventaris te plaatsen, medewerkers bekend te maken met de accommodatie en installaties en dergelijke? Of moet binnen de contractperiode van 10 jaar rekening worden gehouden met een opstartfase tussen oplevering van de accommodatie en daadwerkelijke ingebruikname van de accommodatie?

Het antwoord op de laatste vraag luidt ja.

Art 5.2 De overeenkomst kan middels een schriftelijke verklaring van de gemeente worden voortgezet voor een aansluitende periode van 5 of 10 jaar. Wordt deze periode in overleg met de huurder bepaald?

Ja.

Art 5.2 Kan de overeenkomst vaker dan één keer met 5 of 10 jaar worden verlengd? Dit blijkt niet duidelijk uit de overeenkomst.

In beginsel zal eenmalig sprake zijn van een verlenging, waarna de exploitatie opnieuw wordt aanbesteed.

Art 6.1 Wij stellen voor om in het kader van de liquiditeitspositie van de exploitant de betaling van de huur twee weken na ontvangst van de exploitatiebijdrage te laten plaatsvinden. Kunt u daarmee akkoord gaan?

Niet accoord.

Art 6.3 Gezien de directe relatie van de huur met de exploitatiebijdrage stellen wij voor dit lid te laten vervallen of een gelijkloidend lid op te nemen in de exploitatieovereenkomst achter artikel 4.5. Gaat u daarmee akkoord?

Accoord met een gelijkloidend lid in de exploitatieovereenkomst.

Art 8.1 De gemeente stelt de accommodatie gebruiksgereed c.q. bedrijfsgeraad beschikbaar aan de huurder. Hoe wordt echter omgegaan met eventuele opleverpunten vanuit de bouw van de accommodatie? Of wordt de accommodatie pas aan de huurder opgeleverd, wanneer alle opleverpunten verholpen zijn?

Eventuele opleverpunten worden in overleg met de exploitant opgelost. De accommodatie wordt aan de huurder beschikbaar gesteld, tenzij sprake is van opleverpunten die het functioneren van het zwembad ernstig belemmeren of onmogelijk maken.

Art 8.3 De huurder moet het gehuurde voortdurend in goede staat van onderhoud onderhouden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12. Uit dit lid blijkt echter niet wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van het dagelijks en groot onderhoud. Ook artikel 12 geeft dit niet aan, aangezien daarin feitelijk alleen is geregeld welke kosten voor wiens rekening komen. Kunt u derhalve expliciet aangeven wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van welk onderhoud?

Huurder is verantwoordelijk voor uitvoering van het onderhoud zoals omschreven in artikel 12 lid 1 en lid 2 van de huurovereenkomst. Gemeente is verantwoordelijk van de uitvoering van het onderhoud zoals omschreven in artikel 12 lid 3 tot en met lid 5 van de huurovereenkomst.

Art 11 Hoe hoog zijn de investeringskosten voor het zwembad en met welke WOZ-waarde kunnen wij rekening houden?

Zie antwoord op vraag 1.

Art 12 Uit dit artikel blijkt zoals gezegd niet duidelijk wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van het dagelijks en groot onderhoud. Kunt u dit concreet aangeven? Indien de huurder verantwoordelijk wordt gesteld voor de uitvoering van het groot onderhoud (voor rekening van de gemeente), dienen tevens nadere afspraken te worden gemaakt over een post AKW die de huurder in rekening kan brengen. Kunt u daar meer informatie over vertrekken?

Huurder wordt niet verantwoordelijk gesteld voor de uitvoering van het groot of planbaar onderhoud.

Art 12.1 Onder 'h' is opgenomen het periodiek en correctief onderhoud van alle tot het gehuurde behorende technische installaties. Daarbij wordt een aantal voorbeelden genoemd van zwembadtechnische installaties, maar dit is geen limitatieve opsomming. Begrijpen wij het goed dat op basis van dit artikellid al het periodiek en correctief onderhoud van alle installaties voor rekening komt van huurder?

Dit is juist.

Moet hier dan ook niet een verwijzing naar bijlage 3 komen?

Nee.

Overigens klinkt het tegenstrijdig dat periodiek onderhoud aan installaties voor rekening komt van huurder, maar planbaar onderhoud aan installaties (zie artikellid 12.3) voor rekening van de gemeente.

Met periodiek onderhoud worden bedoeld jaarlijkse onderhoudscontracten, servicecontracten, keuringen, etc. Planbaar of groot onderhoud betreft cyclisch onderhoud dat eens in de zoveel jaren voorkomt. Bijlage 3 betreft een overzicht van alle installaties e.d. waarvoor de Gemeente het onderhoud uitvoert. Een aparte bijlage met alle overige voorzieningen waarvoor de exploitant verantwoordelijk is achten wij niet wenselijk omdat deze nooit volledig zal zijn.

Art 12.1 Uitvoering van het in dit artikellid bedoelde en voor rekening van huurder komende onderhoud vindt plaats na overleg met de eenheid Expertisecentrum (afdeling Bouw en Installaties) van de gemeente Zwolle. Kunt u aangeven waarom overleg met deze afdeling noodzakelijk is voor wat betreft reparaties die als "gering en dagelijks" worden aangemerkt? Dit lijkt ons niet praktisch. Hoe vaak en/of in welke situaties dient hierover overleg plaats te vinden?

De wijze waarop het in dit lid bedoelde onderhoud wordt verricht (of wordt nagelaten) kan van invloed zijn op het groot of planbare onderhoud. Daarom is de bepaling opgenomen dat overleg met het Expertisecentrum afdeling Bouw- en Installaties dient plaats te vinden. Dit overleg zal tweemaal per jaar plaatsvinden.

Art 12.2 Kunnen wij ervan uitgaan dat de accommodatie bij ingang van de huur voldoet aan de eisen uit het Waterleidingbesluit en dat eventuele bouwkundige en technische maatregelen als gevolg van dit besluit vallen onder artikellid 17.2 van de huurovereenkomst?

Hiervan kan worden uitgegaan.

Art 12.3 en 12.5 Kunt u ons bijlage 3 verstrekken waarnaar hier wordt verwezen?

Deze bijlage is nog niet beschikbaar. Wel kan worden verwezen naar het bij deze nota van inlichtingen gevoegde concept bestek.

Art 12.4 Zowel het huurder- als eigenarenonderhoud worden opgenomen in een meerjarenonderhoudsplan. Is het gezien de vele vragen rondom de toepassing en kwaliteit van materialen en installaties, alsmede het feit dat gedurende het bouwproces uitgangspunten nog gewijzigd kunnen worden, mogelijk om de onderhoudskosten als PM-post op te nemen?
Dit is niet mogelijk.

Art 12.5 Kunt u concreet aangeven welke onderhoud aan zwembadtechnische installaties niet onder artikel 12.1 sub h valt?
Het onderhoud waar de gemeente verantwoordelijk voor is, dat wil zeggen de vervanging en het planbaar onderhoud van de zwembadtechnische installaties zoals omschreven in de nog op te stellen bijlage 3 van de huurovereenkomst.

Art 13 Wij stellen voor hier te verwijzen naar de regeling in de exploitatieovereenkomst omtrent het vaststellen van de energietarieven, -verbruiken en -kosten.
Niet accoord. De exploitant dient in zijn hoedanigheid van huurder energiekosten te betalen. Dit staat los van de wijze waarop deze energiekosten tot stand komen en verrekend worden wat is geregeld in artikel 4.3 van de exploitatieovereenkomst.

Art 14 In dit artikel is nog niet geregeld hoe wordt omgegaan met aangeschafte en vervangen (vaste en losse) inventaris bij het einde van de overeenkomst. Is de afschrijvingssystematiek nader bespreekbaar of wordt deze door de gemeente aangegeven?
De afschrijvingssystematiek wordt op redelijke gronden en in overleg tussen gemeente en huurder vastgesteld.

Exploitatieovereenkomst

Art 1.9 De exploitant dient bij aanvang van de exploitatie een eigen vermogen in te brengen in de exploitatie. Dit dient te worden aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening. Kunt u aangeven waarom dit op een geblokkeerde rekening dient plaats te vinden, aangezien dit vermogen bedoeld is om schommelingen in de exploitatie op te kunnen vangen? Is het bespreekbaar om periodiek het saldo aan de gemeente te verstrekken en (mede op basis van de jaarrekening) eventuele onttrekkingen te onderbouwen?
Dit is niet bespreekbaar. Betalingen vanuit de afzonderlijke en geblokkeerde rekening zijn alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van de gemeente.

Art 2 Zie de opmerkingen rondom verlenging bij de huurovereenkomst.
Zie antwoord bij artikel 5.2 van de huurovereenkomst.

Art 3.3 Wat wordt hier bedoeld met 'staking' van de exploitatie door de exploitant? Kan de exploitant failliet gaan, nadat het eigen vermogen volledig is aangewend om exploitatieverliezen te dekken, zonder dat het moederconcern aansprakelijk wordt gesteld?
Voor de gemeente is vooral van belang dat bij staking/beëindiging van de exploitant binnen de overeengekomen exploitatieperiode (al dan niet als gevolg van een faillissement) de continuïteit van het zwembad gewaarborgd is. Voor de eventuele kosten die dit met zich meebrengt behoudt de gemeente zich alle rechten voor een beroep te doen op de door het moederconcern af te geven continuïteitsgarantie van maximaal 8 maanden.

Art 4.3 Dit artikel dient nog te worden aangepast naar aanleiding van het antwoord op vraag 2 van de 1e Nota van Inlichtingen.
Zie de bij de 2e nota van inlichtingen gevoegde aangepaste exploitatieovereenkomst.

Art 4.4 Prijspeil 2010 moet zijn prijspeil 2011.
Dit is juist.

Art 4.5 Zie onze opmerking bij art 6.3 van de huurovereenkomst.
[Zie ons antwoord bij deze opmerking.](#)

Art 4.5 Is het bespreekbaar dat wanneer de accommodatie gedurende een kalenderjaar in gebruik wordt genomen de exploitatiebijdrage voor het resterende gedeelte van het eerste jaar op basis van een seizoenspatroon beschikbaar wordt gesteld? Eventueel kunnen wij op voorhand een patroon aangeven waarbij de benodigde exploitatiebijdrage per maand wordt aangegeven.
[Zie ons antwoord op vraag 18.](#)

Art 5.2 Het verstrekken van een exploitatiebegroting vóór 1 september is vroeg. Rekening houdend met het bekend worden van het CPI over de maand juli (benodigd voor het berekenen van huur, exploitatiebijdrage en tarieven en doorgaans pas definitief gepubliceerd in september), zal het niet mogelijk zijn de begroting in augustus af te ronden. Is het akkoord de begroting in november te verstrekken?
[De exploitatiebegroting dient vóór 1 september te worden verstrekt, zo nodig met voorbehoud van de nieuwe CPI.](#)

Art 7.2 De exploitant dient bestaande klanten zweminstructie de gelegenheid te geven hun eerstvolgende diploma te behalen tegen de laatst gehanteerde tarieven in het Hanzebad en het AA-bad. Wordt de exploitant gecompenseerd voor deze lagere tarieven?
[Nee er vindt geen compensatie plaats. Zie verder ons antwoord op vraag 2.](#)

Art 7.2 Kunt u aangeven hoeveel zwemleskinderen op dit moment deelnemen aan de zwemlessen in het Hanzebad en het AA-bad?
[In het AA-bad nemen momenteel 483 kinderen deel aan de A-lessen, 116 kinderen aan de B-lessen en 19 kinderen aan de C-lessen. In het Hanzebad nemen momenteel 434 kinderen deel aan de A-lessen, 132 kinderen aan de B-lessen en 66 kinderen aan de C-lessen \(totaal: 1.250 kinderen\).](#)

Art 7.4 Dit artikel dient nog te worden aangepast naar aanleiding van het antwoord op vraag 7 van de 1e Nota van Inlichtingen.
[Accoord.](#)

Art 8.1 Is het mogelijk in de zomerperiode een aangepast rooster te hanteren, aangezien verenigingen doorgaans geen bassin huren in de vakantieperiode? Is volledige zomersluiting bespreekbaar?
[Een aangepast rooster is bespreekbaar maar geen volledige zomersluiting met uitzondering van onderhoudswerkzaamheden.](#)

Art 8.1 Aangegeven wordt dat sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden zijn toegestaan. Met betrekking tot de huurovereenkomst hebben wij reeds aangegeven dat niet duidelijk is wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van het (groot) onderhoud. In dit kader vragen wij ons ook af wie bepaalt in elke periode groot onderhoud wordt uitgevoerd, waarbij sluiting aan de orde is. Kunt u dit aangeven?
[De uitvoering van het groot onderhoud is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Werkzaamheden worden in overleg ingepland met als uitgangspunt dat zo veel mogelijk werkzaamheden in de zomerperiode worden uitgevoerd waardoor zo min mogelijk sprake is van overlast voor gebruikers en exploitant.](#)

Art 8.4 Kunnen wij voorwaarden stellen aan het voeren van tijdelijke reclame door verenigingen, bijvoorbeeld ten aanzien van het herstellen van zaken als gevolg van die tijdelijke reclame?
[Het staat exploitant vrij om voorwaarden te stellen aan het aanbrengen en verwijderen van reclameuitingen in lijn met het gestelde in dit artikel.](#)

Art 11 Wanneer treedt het personeel daadwerkelijk in dienst van de exploitant? Is dat op het moment van bedrijfsgerede oplevering en ingang van de huurovereenkomst of is dat op het moment van ingebruikname van de accommodatie? Wanneer sluiten het Hanzebad en het AA-bad?

[Op het moment van ingebruikname van de accommodatie. Tot dan zijn het Hanzebad en het AA-bad in bedrijf en het personeel derhalve in dienst van de SEZZ.](#)

Art 11 Wordt in de overeenkomst nog de regeling opgenomen met betrekking tot de verrekening van de loonsuppletie?

[Nee. De regeling is opgenomen in het Sociaal Plan dat onderdeel uitmaakt van de overeenkomst.](#)

Art 11.4 Kunnen wij ervan uitgaan dat de medewerkers bij staking van de exploitatie of onduidelijkheid over opvolging overgaan naar de gemeente? Geldt dit ook wanneer er geen rechtsopvolger is, bijvoorbeeld bij tenietgaan of sluiting van de accommodatie?

[De medewerkers zullen nimmer overgaan naar de gemeente.](#)

Art 12 Zie opmerkingen bij artikel 4 van de huurovereenkomst.

[Zie onze reactie aldaar.](#)

Art 14.2 Aangegeven wordt dat het overleg plaatsvindt aan de hand van een door de registeraccountant beoordeelde jaarrekening en een jaarverslag. Wij gaan ervan uit dat niet ieder kwartaal een door een registeraccountant beoordeelde verklaring moet worden overlegd. Kunt u dit bevestigen?

[Dit kunnen wij bevestigen.](#)

Tot slot

Is het mogelijk aanvullende vragen te stellen, onder meer naar aanleiding van de tweede Nota van Inlichtingen?

[Conform de in de aanbestedingsleidraad vastgestelde procedure zijn er naar aanleiding van de 2e nota van inlichtingen geen mogelijkheden meer om aanvullende vragen te stellen.](#)

3^e nota van inlichtingen

inzake openbare Europese aanbesteding uitgifte concessie voor diensten beheer en exploitatie Hoofdbad Zwolle (publicatiedatum: 13 mei 2011)

Hardinxveld-Giessendam, 29 juni 2011

In deze 3^e nota van inlichtingen wordt een aanpassing/aanvulling gemaakt op de beantwoording van vraag 8 uit de 2^e nota van inlichtingen en wordt nog antwoord gegeven op een 5-tal vragen naar aanleiding van de 2^e nota van inlichtingen.

Aanpassing/aanvulling beantwoording vraag 8 uit de 2^e nota van inlichtingen

De gemeente Zwolle is na 18 maanden niet meer verantwoordelijk voor de gevolgen en het risico van (toekomstige) prijswijzigingen van gas en electra. 18 maanden na de ingebruikname van het Hoofdbad wordt niet alleen het verbruik vastgesteld voor het resterende deel van de contractperiode. Na 18 maanden zullen ook de prijsontwikkelingen in de tarieven voor gas en electra voor rekening en risico zijn van de exploitant. Omdat de kosten voor gas en electra verdisconteerd worden in de exploitatiebijdrage vindt compensatie voor prijsontwikkelingen plaats op basis van de vastgestelde indexering (CPI, reeks alle huishoudens, categorie 09416 huur sportaccommodaties).

De mogelijkheid wordt onderzocht om de exploitant 18 maanden na de ingebruikname van het Hoofdbad een contract te laten sluiten met EON (leverancier) tegen de tarieven die ook voor de gemeente gelden. Als het niet mogelijk blijkt te zijn om de exploitant rechtstreeks de kosten van gas en electra te laten betalen, dan worden deze kosten door de gemeente op basis van voorschotbedragen gelijk met de kwartaalhuur in rekening gebracht bij exploitant en wordt zodra de definitieve kosten bekend zijn een periodieke eindafrekening opgesteld.

Vragen naar aanleiding van de 2^e nota van inlichtingen/antwoorden

1. In het antwoord op vraag 7 en 37 a wordt verwezen naar de concept-bestekken voor de installaties. Op basis van deze bestekken hebben wij echter nog geen inzicht in de vloer-, wand- en plafondbewerking van alle ruimten. Kunnen wij een afwerkstaat van alle ruimten ontvangen? Dit is immers bepalend voor het dagelijks onderhoud en schoonmaak.
[Als bijlage bij deze 3^e nota van inlichtingen is een afwerkstaat opgenomen. Na de zomer wordt deze afwerkstaat uitgewerkt tot een ruimteboek.](#)
2. Kunt u in reactie op uw antwoord op vraag 27 bevestigen dat al het verenigingsgebruik in het huidige Hanzebad en AA-bad minimaal overgaat naar het nieuwe Hoofdbad en dat zij in de huidige situatie gebruikmaken van een volledig 6-baans wedstrijdbassin? Gaan de verenigingen in het Hoofdbad gebruikmaken van het 8-baans bassin? Geldt daarvoor dan het huidige tarief van het 6-baans bassin of wordt het tarief voor het 8-baans bassin naar rato van het aantal banen verhoogd?
[Gegeven de aanwezige voorzieningen en faciliteiten gaat het Hoofdbad fungeren als hét verenigingsbad van Zwolle. De gemeente kan verenigingen echter niet verplichten al hun activiteiten vanuit het AA-bad en het Hanzebad te verplaatsen naar het Hoofdbad.](#)
[Een enkele uitzondering daargelaten \(in het Hanzebad maakt de reddingsbrigade op donderdagavond tussen 20.30 en 21.30 uur gebruik van een half bassin, waarbij de andere helft beschikbaar is voor banenzwemmen\) wordt in het AA-bad en het Hanzebad tijdens verenigingsgebruik altijd het hele wedstrijdbad verhuurd. Het is aan de exploitant verenigingsactiviteiten in te delen in één van de twee beschikbare 25-meter wedstrijdbaden.](#)
[Aan de verenigingen is toegezegd dat voor het 8-baans bad geen hoger tarief geldt dan voor het 6-baans bad. Het verenigingstarief voor de beide 25-baden in het Hoofdbad is derhalve gelijk aan het verenigingstarief voor de wedstrijdbaden in het AA-bad en het Hanzebad.](#)

3. Zoals uit het antwoord op vraag 32b en c blijkt heeft de exploitant geen invloed op de keuze voor het tourniquetsysteem en lockersysteem, maar dit is wel bepalend voor de onderhoudskosten en eventuele inzet van medewerkers. Kunnen wij als uitgangspunt in de begroting opnemen dat het aan te schaffen tourniquetsysteem en lockersysteem zo min mogelijk personeelsinzet vraagt en kwalitatief van dien aard is dat dit weinig onderhoud vergt?
Ja, dit kan als uitgangspunt in de begroting worden opgenomen.
4. Kunt u naar aanleiding van de antwoorden op de vragen 32 en 39 aangeven welke budgetten beschikbaar zijn voor aanschaf van inventaris en inrichting? Kunt u deze budgetten specificeren? Onze ervaring leert dat wanneer onvoldoende budgetten beschikbaar zijn en er vervolgens bespaard wordt op de kwaliteit van toegepaste materialen, dat dit uiteindelijk leidt tot hogere onderhoudskosten.
Deze vraag kan niet beantwoord worden. Er zijn in dit stadium nog geen gespecificeerde budgetten. De exploitanten kunnen er op vertrouwen dat de gemeente staat voor een kwalitatief goed uitgerust zwembad, inclusief de inventaris en inrichting waar zij de verantwoordelijkheid voor draagt.
5. Is het gezien de hoeveelheid informatie die beschikbaar is gesteld (conceptbestekken) en nog beschikbaar wordt gesteld (geactualiseerde overeenkomsten en inventarislijst) mogelijk de datum voor indiening van de inschrijving met twee weken te verlengen? De verwerking hiervan valt nu namelijk in de vakantieperiode, waardoor onze specialisten voor bepaalde onderdelen beperkt beschikbaar zijn.
De deadline voor de ontvangst van de inschrijvingen blijft gehandhaafd op 14 juli a.s.

Aanbestedingsleidraad

Openbare Europese aanbesteding
uitgifte concessie voor diensten
beheer en exploitatie Hoofdbad Zwolle

16 mei 2011

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
1.1.	Doel aanbestedingsleidraad	2
1.2.	Toepasselijke procedure en voorwaarden.....	2
1.3.	Naam en adres aanbestedende dienst.....	2
1.4.	Naam en adres voor inlichtingen en inschrijving	2
1.5.	Globale omschrijving project.....	3
1.6.	Achtergrondinformatie	3
2.	ALGEMENE BEPALINGEN.....	4
2.1.	Wijze van inschrijving	4
2.2.	Vorbehoud gunning	5
2.3.	Vergoedingen	5
2.4.	Communicatie.....	5
2.5.	Onjuistheden en rechtsverwerking	5
2.6.	Contacten.....	6
2.7.	Vertrouwelijkheid	6
2.8.	Inlichtingen.....	6
2.9.	Gunning en geschillen	6
2.10.	Concernverhoudingen	7
2.11.	Vormvereisten inschrijvingen.....	7
2.12.	Uiterste inleverdatum.....	7
3.	EISEN, UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN.....	8
3.1.	Minimumeisen voor de inschrijver	8
3.2.	Uitgangspunten en randvoorwaarden verbonden aan beheer en exploitatie.....	9
4.	GUNNINGSPROCEDURE	17
4.1.	Gang van zaken aangaande de inschrijving.....	17
4.2.	Gunningscommissie en adviescommissie.....	17
4.3.	De inschrijving	17
4.4.	Beschrijving van het proces.....	17
4.5.	Beoordeling en gunning.....	19
4.6.	Indicatief tijdpad en planning	21

BIJLAGEN

Bijlage 1	Programma van Eisen en Bestekstekeningen Hoofdbad
Bijlage 2	Achtergrondinformatie Hanzebad en AA-bad
Bijlage 3	Samenwerkingsovereenkomst Hogeschool Windesheim
Bijlage 4	Model exploitatiebegroting
Bijlage 5	Accoordverklaring
Bijlage 6	Eigen verklaring
Bijlage 7	Waarborgverklaring
Bijlage 8	Huurovereenkomst
Bijlage 9	Exploitatieovereenkomst
Bijlage 10	Toegepaste energiebesparende maatregelen
Bijlage 11	Sociaal plan

1. INLEIDING

1.1. DOEL AANBESTEDINGSLEIDRAAD

Deze aanbestedingsleidraad handelt over de openbare Europese aanbesteding van de uitgifte van een concessie voor diensten, met betrekking tot het beheer en de exploitatie van het nieuwe Hoofdbad te Zwolle.

Meer in het bijzonder betreft deze aanbesteding het recht het te ontwikkelen Hoofdbad te beheren en te exploiteren voor een periode van 10 jaar met de mogelijkheid op verlenging met periodes van 5 of 10 jaar.

Deze aanbestedingsleidraad dient als uitwerking van de aankondiging van de overheidsopdracht in het Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen en is bedoeld om de inschrijvers nader inzicht te geven in:

- het project/de opdracht;
- de algemene bepalingen;
- de financiële en inhoudelijke kaders;
- de procedure en de planning.

1.2. TOEPASSELIJKE PROCEDURE EN VOORWAARDEN

De uitgifte van deze concessie voor diensten vindt plaats in overeenstemming met de algemene beginselen van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie. De gemeente wenst derhalve een passende mate van openbaarheid te betrachten. Het voornemen is, na het beoordelen van de inschrijvingen, aan één inschrijver de opdracht te gunnen. De aanbestedende dienst behoudt zich echter zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden het recht voor:

- de aanbestedingsprocedure tussentijds tijdelijk stop te zetten, dan wel definitief af te breken;
- de tijdsplanning van de aanbestedingsprocedure te wijzigen;
- de opdracht geheel of gedeeltelijk niet te gunnen.

1.3. NAAM EN ADRES AANBESTEDENDE DIENST

Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

1.4. NAAM EN ADRES VOOR INLICHTINGEN EN INSCHRIJVING

Synarchis adviesgroep, t.a.v. dhr. R.J.C. Komduur
Hakgriend 18, 3371 KA Hardinxveld-Giessendam-NL
Tel: 00 31 (0)184 – 616 544
Fax: 00 31 (0)184 – 616 265
E-mail: zwolle@synarchis.nl

1.5. GLOBALE OMSCHRIJVING PROJECT

Het project heeft betrekking op het volgende:

- het risicodragend beheren en exploiteren, dat wil zeggen tegen een vooraf overeengekomen bijdrage in het exploitatietekort, van het Hoofdbad met een bruto vloeroppervlakte van ruim 7.000 m² en met circa 1.575 m² zwemwater. Het Hoofdbad bestaat uit wedstrijdbaden van 25x21 meter en van 25x17 meter, een instructiebad van 10x20 meter en een recreatie-/peuterbad van circa 425 m². Voor een meer gedetailleerde omschrijving van het project wordt verwezen naar het Programma van Eisen en de Bestekstekeningen van het Hoofdbad, opgenomen als **bijlage 1**;
- met de exploitant wordt een overeenkomst aangegaan, gebaseerd op de huur en exploitatie van het Hoofdbad voor een eerste contractperiode van 10 jaar en met mogelijke verlengingsperioden van 5 of 10 jaar.

1.6. ACHTERGRONDINFORMATIE

De gemeente Zwolle realiseert het Hoofdbad ter vervanging van de bestaande zwembaden het Hanzebad en het AA-bad. Het ontwerp en de bouw van het nieuwe Hoofdbad is apart aanbesteed.

Het Hanzebad beschikt over een wedstrijdbad van 25x15 meter, een instructiebad van 14½x10 meter, een therapiebad van 13x9 meter, een recreatiebad van 400 m² (waarvan 100 m² uitzwembad buiten) en een peuterbad buiten van 30 m². Het AA-bad beschikt over een wedstrijdbad van 25x14 meter en een instructiebad van 12½x8 meter. De bezoekersaantallen 2006-2010, de tarieven en de gebruiksroosters van het Hanzebad en het AA-bad zijn opgenomen als **bijlage 2**.

Door Hogeschool Windesheim wordt, ter vervanging van het CALO-bad (20x8 meter), een nieuw Satellietbad ontwikkeld. Dit Satellietbad krijgt de beschikking over instructiebaden van 25x12½ meter en van 20x10 meter en een therapiebad van 15x10 meter. In de samenwerkingsovereenkomst, die de gemeente Zwolle met Hogeschool Windesheim heeft afgesloten, zijn over het maatschappelijk gebruik van het Satellietbad afspraken vastgelegd (**bijlage 3**).

Door Aqua Concepten is het initiatief genomen om in Stadshagen een commerciële zwemschool te starten met een instructiebad van 20x8 meter. Met dit door de gemeente Zwolle gesteund initiatief, is sprake van een meer optimale spreiding van zwemwater in Zwolle. Deze spreiding moet vooral resulteren in een goede bereikbaarheid van zwemwater voor instructiezwemmers, deelnemers aan doelgroepactiviteiten en banenzwemmers. Gelet op de specifieke faciliteiten van het Hoofdbad geldt voor de recreatieve zwembadbezoekers en voor verenigingen dat zij zijn aangewezen op het Hoofdbad.

2. ALGEMENE BEPALINGEN

2.1. WIJZE VAN INSCHRIJVING

Indien de inschrijvers na het opvragen van de aanbestedingsleidraad voor gunning van de opdracht in aanmerking wensen te komen, dan dient de inschrijving samengevat te bestaan uit de volgende onderdelen:

- de bescheiden, zoals genoemd in paragraaf 3.1 (minimumeisen) van deze leidraad;
- de in te dienen exploitatiebegroting voor het Hoofdbad voor een periode van 10 jaar, inclusief een financiële onderbouwing van de verschillende posten, een en ander conform het model als opgenomen in **bijlage 4**;
- het in te dienen taakstellende en onderbouwde budget voor de eenmalige opstartkosten, dat door de inschrijver wordt ingebracht ten behoeve van alle voorbereidende werkzaamheden tot aan de start van de exploitatie van het Hoofdbad;
- een bedrijfsplan voor het Hoofdbad waaruit tenminste helder en puntsgewijs naar voren komt:
 - op welke wijze de in paragraaf 3.2 beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden, die de gemeente Zwolle verbind aan de exploitatie van het Hoofdbad vertaald worden in de door inschrijver beoogde bedrijfsvoering en exploitatie van het Hoofdbad;
 - op welke wijze de volgende kwaliteitsaspecten een rol spelen in de door inschrijver beoogde exploitatie van het Hoofdbad:
 1. bedrijfsvoering;
 2. marketing en promotie;
 3. inrichting en inventaris;
 4. personeelsbeleid;
 5. maatschappelijk verantwoord ondernemen.

NB Bij het ontbreken in de inschrijving van één of meer van de hiervoor genoemde onderdelen, zal de inschrijver worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure. Een inschrijving zal tevens ongeldig worden verklaard, indien één of meer onderdelen van de inschrijving en/of de te overleggen documenten 'onder voorbehoud' worden ingediend of indien de inschrijver al dan niet opzettelijk onjuiste of onvolledige gegevens of informatie heeft verstrekt.

Met het indienen van de aanbieding accepteert de inschrijver c.q. stemt deze in met:

- de algemene bepalingen en voorwaarden voor deze aanbestedingsprocedure, voor zover in overeenstemming met vigerende wet- en regelgeving;
- het afzien van eigen voorwaarden inzake verkoop of dienstverlening;
- het gestand doen van zijn aanbieding gedurende een termijn van zes maanden, te rekenen vanaf de uiterste datum voor de indiening van de aanbieding.

2.2. VOORBEHOUD GUNNING

Uit de uitnodiging tot het doen van een aanbieding, zoals in de onderhavige aanbestedingsprocedure is bedoeld, vloeien voor de gemeente Zwolle geen verplichtingen voort anders dan de verplichting zich aan de aanbestedingsprocedure en de van toepassing zijnde wet- en regelgeving te houden. De gemeente Zwolle behoudt zich het recht voor op willekeurig moment de aanbesteding geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen of om aan het eind niet tot gunning over te gaan. Een reden om niet tot gunning over te gaan kan zijn dat het beschikbaar gestelde budget voor de exploitatiebijdrage van de gemeente niet toereikend is in vergelijking met hetgeen de inschrijvers als exploitatiebijdrage van de gemeente vragen. Omtrent de hoogte van het beschikbare budget worden geen mededelingen gedaan.

Zolang niet op alle punten volledige overeenstemming is bereikt en nog geen schriftelijke en door partijen ondertekende overeenkomst tot stand is gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid voor welke kosten of schade dan ook.

2.3. VERGOEDINGEN

De gemeente Zwolle is geen enkele vergoeding schuldig aan de inschrijvers, ongeacht of hun aanbidding al dan niet door de gemeente wordt aanvaard. Dat geldt ook indien de gemeente besluit niet tot gunning over te gaan of als de procedure tussentijds wordt beëindigd.

2.4. COMMUNICATIE

Communicatie over of naar aanleiding van de aanbestedingsprocedure dient uitsluitend schriftelijk te verlopen via onderstaand contactpersoon namens de gemeente Zwolle:
Synarchis adviesgroep, t.a.v. dhr. R.J.C. Komduur
Hakgriend 18, 3371 KA Hardinxveld-Giessendam-NL
Tel: 00 31 (0)184 – 616 544
Fax: 00 31 (0)184 – 616 265
E-mail: zwolle@synarchis.nl

2.5. ONJUISTHEDEN EN RECHTSVERWERKING

De aanbestedingsleidraad en de overige aanbestedingsdocumenten zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden/onvolkomenheden in deze documenten voorkomen. De gemeente Zwolle verwacht een proactieve houding van de inschrijvers, hetgeen betekent dat de inschrijvers eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de aanbestedingsdocumenten zo spoedig mogelijk aan de gemeente Zwolle moeten melden en wel op een zodanig moment dat deze onduidelijkheden/onvolkomenheden nog ongedaan kunnen worden gemaakt.

Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen de inschrijven moeten zijn ingediend, kunnen de inschrijvers geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de aanbestedingsdocumenten. Derhalve verwerken de inschrijvers hun recht om na de aanbesteding alsnog bezwaar te maken tegen (de gevolgen van) eventuele schendingen van het (aanbestedings)recht, voor zover daarvan sprake zou zijn in de aanbestedingsdocumenten en worden de inschrijvers geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van die documenten te hebben ingestemd. De gemeente Zwolle is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de aanbestedingsdocumenten.

2.6. CONTACTEN

Bij constatering van enig contact aangaande deze aanbesteding tussen de inschrijver en vertegenwoordigers van de gemeente Zwolle, uitgezonderd contact zoals in deze aanbestedingsprocedure is weergegeven, kan de inschrijver van verdere beoordeling worden uitgesloten.

2.7. VERTROUWELIJKHEID

De informatie in de uitnodiging tot het doen van een aanbieding zal volstrekt vertrouwelijk blijven en zal slechts aan medewerkers en personen worden getoond, die voor het beoordelen van de inschrijving daarvan kennis moeten nemen. De vertrouwelijkheid zal ook worden bewaard wanneer de inschrijving niet tot een overeenkomst zal leiden.

2.8. INLICHTINGEN

Binnen de aanbestedingsprocedure die wordt gevolgd, hebben de inschrijvers de mogelijkheid schriftelijk vragen te stellen. Deze vragen dienen per e-mail te worden gericht aan de heer R.J.C. Komduur (Synarchis). Direct contact tussen de inschrijvende partijen en de opdrachtgever en haar adviseurs is niet toegestaan.

De eerste en tweede termijn waarin vragen kunnen worden gesteld eindigen respectievelijk op 26 mei 2011 om 12.00 uur en op 16 juni 2011 om 12.00 uur. Op grond van deze vragen zal de aanbestedende dienst binnen een week Nota's van Inlichtingen opstellen en aan de inschrijvers per e-mail doen toekomen. De Nota's van Inlichtingen vormen een onderdeel van de aanbestedingsdocumenten. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor eerdere wijzigingen op de vraagspecificatie door te voeren door middel van de Nota's van Inlichtingen.

De gunningprocedure verloopt geheel schriftelijk. Telefonische inlichtingen worden niet verstrekt.

2.9. GUNNING EN GESCHILLEN

De afgewezen inschrijvers zullen in de gelegenheid worden gesteld om binnen vijftien kalenderdagen na dagtekening van de voorlopige gunningsbeslissing een kort geding aanhangig te maken bij de bevoegde rechter en ervoor te zorgen dat de mondelinge behandeling van dat kort geding zo spoedig mogelijk nadien zal plaatsvinden. De bevoegde rechter is de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zwolle-Lelystad. Indien niet binnen deze termijn van vijftien kalenderdagen een kort geding dagvaarding correct is betekend, zal de gemeente Zwolle naar verwachting overgaan tot definitieve gunning van de opdracht. Indien de afgewezen inschrijvers niet, niet tijdig of niet correct een kort geding aanhangig maken, dan worden zij geacht uitdrukkelijk afstand te hebben gedaan van hun recht om de rechtmatigheid van de voorlopige gunningsbeslissing en/of de gevoerde aanbestedingsprocedure door de rechter te laten toetsen en zijn zij niet-ontvankelijk in hun vorderingen, indien zij alsnog een kort geding aanhangig maken. De gunning is pas definitief indien er een opdracht aan de winnende inschrijver is verstrekt.

Indien de gemeente de voorlopige voorkeurskandidaat in kennis heeft gesteld van het feit dat een kort geding aanhangig is gemaakt, dan dient deze voorlopige voorkeurskandidaat in deze kort geding-procedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd gunningsvoornemen.

2.10. CONCERNVERHOUDINGEN

Indien een dochtermaatschappij zich aanmeldt, kan zij niet volstaan met het verstrekken van bescheiden en gegevens van de moedermaatschappij of zustermaatschappij(en), tenzij bedoelde dochtermaatschappij bij de aanmelding tevens schriftelijke gegevens overlegt die aantonen dat zij bij het uitvoeren van de aan te besteden opdracht kan beschikken over voor die opdracht relevante kennis en ervaring van haar moedermaatschappij of zustermaatschappij(en). Indien aan de laatste voorwaarde niet is voldaan, dan gelden bijvoorbeeld referentieprojecten van de moedermaatschappij of zustermaatschappij(en) niet als referentieprojecten van een dochtermaatschappij.

2.11. VORMVEREISTEN INSCHRIJVINGEN

- de inschrijvingen dienen in tweevoud in hard copy te worden aangeleverd bij voornoemd contactpersoon namens de gemeente Zwolle. Tevens dient daarbij een digitaal exemplaar te worden aangeleverd op CD-Rom, DVD of USB. Inschrijvingen per fax of e-mail en/of met strafport bezwaarde inschrijvingen worden niet geaccepteerd;
- de inschrijvingen dienen te worden aangeleverd onder vermelding van de tekst: 'VERTROUWELIJK: NIET OPENEN VÓÓR 12 UUR OP 14 JULI 2011';
- alle inschrijvingen (inclusief bijlagen) dienen te worden opgesteld in de Nederlandse taal;
- de aangeleverde documenten dienen vergezeld te gaan van een rechtsgeldig getekende aanbiedingsbrief.

2.12. UITERSTE INLEVERDATUM

Inschrijvingen dienen uiterlijk op 14 juli 2011 om 12.00 uur in het bezit te zijn van Synarchis, ter attentie van de heer R.J.C. Komduur. Er is geen sprake van het openen van enveloppen in de aanwezigheid van inschrijvers.

Datum en tijdstip dienen als fatale termijn te worden beschouwd. Elke inschrijver is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van de aanbieding.

3. EISEN, UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

3.1. MINIMUMEISEN VOOR DE INSCHRIJVER

De inschrijver dient bij de inschrijving te voldoen aan de minimumeisen, die in deze paragraaf zijn gesteld. Om te kunnen toetsen of aan de minimumeisen wordt voldaan, dient een aantal bescheiden op de volgende wijze te worden aangeleverd:

- genummerd overeenkomstig de nummering in deze paragraaf;
- in volgorde van die nummering;
- gebonden of in een map (niet losbladig);
- in tweevoud.

1. Akkoordverklaring conform bijlage 5

2. Identificatiegegevens

De inschrijver dient de volgende identificatiegegevens te overleggen:

- a. naam van de onderneming;
- b. vestigingsadres van de onderneming;
- c. telefoon- en faxnummer(s) en e-mailadres van de onderneming;
- d. rechtsvorm van de onderneming;
- e. btw-registratienummer of nationaal fiscaalnummer volgens de nationale wetgeving van het land van vestiging;
- f. contactpersoon;
- g. informatie over de persoon/personen die de inschrijver rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen:
 - volledige naam;
 - postadres, telefoon- en faxnummer(s) en e-mailadres;
 - functie binnen de onderneming.

3. Inschrijving Kamer van Koophandel

Een bewijs dat de inschrijver zich, volgens de eisen van de wetgeving van de lidstaat waar hij is gevestigd, heeft ingeschreven in het in die lidstaat aangewezen beroeps- of handelsregister.

4. Organogram

Een organogram, waaruit de relatie van de inschrijver met een eventueel moederconcern en andere ondernemingen binnen een eventueel concern blijkt, en een opgave van overige financiële banden met derden binnen het moederconcern.

5. Eigen verklaring conform bijlage 6

6. Opgave jaaromzet

Over de boekjaren 2008, 2009 en 2010 dient de gemiddelde jaaromzet (exclusief btw) van de inschrijver minimaal € 4 miljoen per jaar te bedragen, waarbij in het boekjaar 2010 tenminste een omzet van € 4 miljoen moet zijn behaald.

Om deze minimumeis te kunnen toetsen, dient de inschrijver de volgende informatie te overleggen:

- a. (kopieën van) jaarrekeningen, jaarverslagen en balansen over de boekjaren 2008, 2009 en 2010 op grond waarvan bovengenoemde jaaromzet door de aanbestedende dienst geverifieerd kunnen worden;
- b. (kopieën van) goedkeurende verklaringen van een registeraccount van de jaarstukken 2008, 2009 en 2010.

7. Referentieprojecten

De inschrijver dient één vergelijkbaar zwembad als referentieproject op te kunnen geven, dat op het moment van inschrijving door de inschrijver wordt beheerd en geëxploiteerd. Het zwembad dient minimaal te beschikken over een wedstrijdbad, een doelgroepen-/instructiebad en een recreatiebad, met een zwemwateroppervlak van in totaal tenminste 1.000 m². Van het referentieproject dienen in ieder geval de volgende kenmerken te worden overlegd:

- een algemene beschrijving van het project (gegevens opdrachtgever met contactpersoon, zwemwateroppervlak met verdeling over bassins en start exploitatie);
- een specifieke beschrijving van het project aan de hand van de vijf kwaliteitsaspecten, zoals vermeld in paragraaf 2.1
- een in 2011 getekende tevredenheidsverklaring van de eigenaar c.q. subsidieverstrekker.

NB De gevraagde specifieke beschrijving van het referentieproject aan de hand van de vijf kwaliteitsaspecten dient niet als minimumeis maar als een verzoek aan de inschrijver te worden beschouwd. De gemeente Zwolle behoudt zich het recht voor met de eigenaar c.q. subsidieverstrekker van het referentieproject contact op te nemen.

8. Waarborgen

De inschrijver dient met een getekende verklaring (**bijlage 7**) aan te geven dat hij voor de exploitatie van het Hoofdbad bereid en in staat is een zekerheidstelling c.q. financiële waarborg af te geven, die is opgebouwd uit de volgende componenten:

- het inbrengen van eigen vermogen (niet zijnde de inventaris) in de exploitatie ter hoogte van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro);
- een verdere voeding uit winstreserveringen van dit eigen vermogen tot een totaal vermogen is bereikt van € 250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro);
- een continuïteitsgarantie van acht (8) kalendermaanden, die er in voorziet dat door het moederconcern de bestaande contractuele en financiële verplichtingen van de inschrijver voor deze periode worden nagekomen.

Het eigen vermogen wordt aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening, waarvan uitsluitend betalingen mogelijk zijn na schriftelijke toestemming van de gemeente.

NB Bij het niet voldoen aan de in deze paragraaf beschreven minimumeisen, zal de inschrijver worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

3.2. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN VERBONDEN AAN BEHEER EN EXPLOITATIE

Om een gerichte aanbieding te kunnen uitbrengen, dienen inschrijvers aan te sluiten bij de uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente Zwolle stelt aan het beheer en de exploitatie van het Hoofdbad. Deze paragraaf geeft een beschrijving van deze uitgangspunten en randvoorwaarden, die ook zijn verwerkt in de model huur- en exploitatieovereenkomst, zoals opgenomen in **bijlagen 8 en 9**. Inschrijvers zijn gerechtigd vragen te stellen en suggesties te doen ten aanzien van de model overeenkomsten. De aanbestedende dienst bepaalt welke opmerkingen en suggesties zij honoreert.

NB In de Nota van Inlichtingen (zie paragraaf 2.8) wordt bekend gemaakt of de model overeenkomsten naar aanleiding van vragen of wijzigingsvoorstellen worden aangepast. Met in begrip van de eventuele wijzigingen zijn de overeenkomsten definitief vastgesteld. Met het doen van een inschrijving conformeren inschrijvers zich aan deze vastgestelde overeenkomsten.

Eigendom en verhuur

De beschikbaarstelling van het Hoofdbad aan de exploitant vindt plaats op basis van huur en verhuur. De gemeente Zwolle treedt op als eigenaar en verhuurder. De huurtermijn is gelijk aan de looptijd van de exploitatieovereenkomst.

De exploitant draagt zorg voor aanschaf, onderhoud en vervanging van de losse inrichting en voor een deel van het onderhoud en vervanging van de vaste inrichting. Een lijst van vaste en losse inrichting is opgenomen als bijlage van de huurovereenkomst, met inbegrip van het deel van de vaste inrichting dat wel door de gemeente wordt aangeschaft maar door de exploitant worden onderhoud en vervangen (zie **bijlage 8**). Door de inschrijvers dient een overzicht te worden opgesteld waarin op elementenniveau de aanschafkosten van de losse inrichting zijn weergegeven. De afschrijvingskosten en de kosten voor onderhoud en vervanging, die voor rekening komen van de exploitant, maken onderdeel uit van de meerjaren exploitatiebegroting.

Losse inventaris in eigendom van verenigingen/scholen wordt niet aan de exploitant overgedragen. De exploitant stemt ermee in dat deze losse inventaris binnen het Hoofdbad blijft en vrij beschikbaar is voor deze groepen.

De exploitant is verplicht het Hoofdbad ingericht te houden op een wijze die geen afbreuk doet aan de architectonische kwaliteit van de accommodatie. De exploitant is, zonder dat daartoe toestemming van de gemeente is vereist, bevoegd tot het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen aan het Hoofdbad of de inventaris, die bij het einde van de contractperiode zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. De exploitant is ingeval voorafgaand aan het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen schriftelijke toestemming aan de gemeente is gevraagd en verkregen, niet gehouden deze wijzigingen bij het einde van de contractperiode ongedaan te maken.

Gemeente en exploitant van het Hoofdbad dragen de kosten voortkomend uit de eigenaars-, respectievelijk huurdersverplichtingen. Partijen nemen voor hun rekening alle lasten, die volgens de wet en plaatselijk gebruik op huurder en verhuurder rusten. De gemeente neemt voor haar rekening de OZB eigenaarslasten, de waterschapslasten en de premie opstalverzekering. Alle 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.

Door de gemeente wordt aan exploitant een huurprijs in rekening gebracht ten behoeve van het Hoofdbad. De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodaties) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Uitgangspunt is een btw-belaste verhuur. De huur en de exploitatie van het Hoofdbad zijn onverbrekelijk met elkaar verbonden.

Voor zover investeringen door de exploitant hebben plaatsgevonden met uitdrukkelijke instemming van de gemeente, verrekenen partijen deze bij afloop van de contractperiode. Deze verplichting geldt niet voor de door de exploitant aangeschafte losse inrichting. Het staat de gemeente vrij de door de exploitant aangeschafte losse inrichting van exploitant over te nemen bij afloop van de contractperiode. Uitgangspunt voor verrekening is de resterende boekwaarde volgens een vooraf overeengekomen afschrijvingsmethodiek.

Duurzaamheid en energieverbruik

In haar streven naar een zo laag mogelijk energieverbruik van het Hoofdbad, heeft de gemeente fors geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Door het toepassen van een de in **bijlage 10** beschreven maatregelen, is berekend dat het energie- en het waterverbruik beperkt kan blijven tot de volgende geprognosticeerde hoeveelheden:

- gasverbruik: 160.000 m³ per jaar;
- electra verbruik dagtarief: 1.775.000 kWh per jaar;
- electra verbruik nachttarief: 520.000 kWh per jaar;
- waterverbruik: 16.000 m³ water per jaar.

NB De gemeente Zwolle heeft er voor gekozen de energie voor het Hoofdbad centraal in te kopen. Dit betekent dat de inschrijvers bij het opstellen van de meerjaren exploitatiebegroting (zie **bijlage 4**) geen begrotingspost hoeven op te nemen voor de kosten van gas- en electra verbruik. Wel dienen door de inschrijvers op basis van de hiervoor geprognosticeerde hoeveelheid de kosten begroot te worden voor het waterverbruik van het Hoofdbad.

De eerste 18 maanden na de ingebruikname van het Hoofdbad worden de kosten van gas, electra en water aan de exploitant doorberekend en verdisconteerd in de exploitatiebijdrage op basis van het werkelijke verbruik. Na deze periode worden door gemeente en exploitant de reële verbruiksgegevens vastgesteld, op basis waarvan de kosten van energie en water worden verdisconteerd in de vaste exploitatiebijdrage.

Beheer, onderhoud en instandhouding

De exploitant en de gemeente verplichten zich het Hoofdbad op het (kwaliteits-)niveau ten tijde van de aanvaarding van het Hoofdbad te onderhouden en in stand te houden.

Voor de ingebruikname van het Hoofdbad laat de gemeente in overleg met de exploitant door een deskundige de staat van het Hoofdbad vastleggen en een meerjaren onderhoudsplan opstellen. Het meerjaren onderhoudsplan geeft een prognose voor het toekomstige onderhoud van het Hoofdbad en is bindend voor de gedurende de contractperiode uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. De gemeente is verantwoordelijk voor en draagt de kosten van groot of planbaar onderhoud (eigenaarsonderhoud), vervanging en planbaar onderhoud van installaties en vervanging en planbaar onderhoud van de vaste inrichting. De exploitant neemt voor zijn rekening de in het plaatselijk gebruik of volgens de wet als 'gering en dagelijks' aangemerkte reparaties en onderhoud.

Over de uitvoering van het dagelijks onderhoud vindt periodiek overleg plaats met de eenheid Expertisecentrum afdeling Bouw en Installaties van de gemeente Zwolle. Het meerjaren onderhoudsplan wordt iedere drie jaar geactualiseerd door deze eenheid.

De exploitant is verantwoordelijk voor een juist gebruik van de installaties in het Hoofdbad. Om de exploitant hierbij te ondersteunen zal de gemeente de eerste 6 maanden na de ingebruikname van het Hoofdbad zorgdragen voor instructie aan de technische medewerker(s) van de exploitant. Aan deze instructie zijn voor exploitant geen kosten verbonden, tenzij sprake is van personeelwijzigingen onder de technische medewerker(s). De eindverantwoordelijke technisch medewerker dient te beschikken over aantoonbare kennis en ervaring met betrekking tot het technisch beheer van zwembaden.

Na de leer- en testperiode van 6 maanden zal gedurende 12 maanden een strikte monitoring van de energieverbruiken plaatsvinden. De gemeente zal in deze periode de installaties (op afstand) monitoren en in een periodiek maandelijks overleg met de exploitant het beheer en de bediening van de installaties bespreken.

De exploitant rapporteert de gemeente maandelijks op basis van de volgende informatie:

- energie- en waterverbruiken (suppletie per bad, horeca, overig) grafisch per uur;
- rapportage van bewaakte parameters, zoals piek electravverbruik, storingen, watertemperaturen et cetera.
- gehanteerde bedieningsprotocollen en overzicht bedieningshandelingen;
- bezoekersaantallen per week;
- afwijkende situaties (storingen, bedieningsfouten, afwijkend gebruik et cetera);
- geplande en uitgevoerde verbeteracties ter beperking van het verbruik.

De gemeente beoordeelt de rapportage en stelt, in overleg met de exploitant, vast welke wijzigingen in het beheer en de bediening voor de volgende maand zullen worden doorgevoerd. Zoals eerder vastgesteld worden 18 maanden na de ingebruikname van het Hoofdbad de reële verbruiksgegevens vastgesteld, op basis waarvan de kosten voor water en energie worden verdisconteerd in de vaste exploitatiebijdrage.

Exploitatiebijdrage

De hoogte van de door de gemeente Zwolle te verstrekken exploitatiebijdrage wordt bepaald door de gemiddelde vereiste gemeentelijke bijdrage over de contractperiode van 10 jaar op basis van de door de inschrijvers in te dienen exploitatiebegroting. De exploitatiebijdrage is gebaseerd op een volledig boekjaar (= kalenderjaar). Indien het Hoofdbad in de loop van het jaar in gebruik wordt gegeven, dan zal de exploitatiebijdrage voor dat boekjaar naar rato worden vastgesteld.

De gemeentelijke exploitatiebijdrage wordt jaarlijks aangepast op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodaties) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Gebruik algemeen

Het Hoofdbad is primair een basisvoorziening voor de inwoners van Zwolle en dient voor langere termijn voor de gemeenschap in stand gehouden te worden. De exploitant is verplicht het Hoofdbad te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening, inhoudende dat het bad 52 weken per jaar (uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden) op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld wordt voor particulieren en verenigingen/groepen uit Zwolle, voldoende is verwarmd en verlicht en er te allen tijde vakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig zal zijn.

Verenigingen en groepen dienen zoveel als mogelijk gelegenheid te krijgen van het Hoofdbad gebruik te maken volgens de gebruikroosters van het Hanzebad en het AA-bad, zoals opgenomen in **bijlage 2**. Toekomstige aanpassingen van gebruikstijden geschiedt in overleg tussen exploitant en gebruikersgroepen. Daar waar exploitant en gebruikersgroepen niet tot overeenstemming komen over de inroostering van het Hoofdbad, zal de gemeente in overleg met exploitant en betrokken gebruikersgroepen een besluit nemen over de inroostering. De ingebruikgeving aan scholen dient plaats te vinden op basis van de jaarlijks door de gemeente vast te stellen roosters en in overleg met de exploitant. Verenigingen/groepen en scholen uit de gemeente Zwolle hebben bij de ingebruikgeving van het Hoofdbad voorrang boven andere potentiële nieuwe gebruikers.

Voor doelgroepactiviteiten geldt dat in het rooster van het Hoofdbad sprake moet zijn van een passend aanbod, dat er in voorziet dat de huidige deelnemers aan doelgroepactiviteiten in het Hanzebad en het AA-bad hun activiteiten in het Hoofdbad kunnen continueren. De exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van de doelgroepactiviteiten.

De exploitant is vrij in het vaststellen van de programmering van de particuliere zwemlessen. Daarbij geldt een uitzondering voor klanten, die op het moment van ingebruikname van het Hoofdbad particuliere zwemles genieten in het Hanzebad of het AA-bad. Deze klanten dienen de mogelijkheid te krijgen zoveel mogelijk op dezelfde tijden de lessen te continueren in het Hoofdbad. Ten behoeve van een zo soepel mogelijke overgang en een correcte informatieverstrekking aan betrokken klanten, zullen na gunning afspraken gemaakt worden tussen de exploitant van het Hoofdbad en de huidige exploitant van het Hanzebad en het AA-bad (SEZZ).

Op werkdagen dient minimaal drie uur per dag en verspreid over de dag gelegenheid geboden te worden tot banen zwemmen. Op woensdagmiddagen dient het recreatiebad minimaal drie uur geopend te zijn. Voor de weekenden geldt een minimale openstelling van het recreatiebad van vier uur op zaterdag en zes uur op zondag.

Voor het overige krijgt de exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van het Hoofdbad te bepalen. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat de volgende instellingen de wens hebben geuit gebruik te willen maken van het Hoofdbad:

- Landstede: tijdens schooluren 15 tot 20 uur per week een heel bassin;
- Deltion (Defensie en Beveiliging): 1 uur per week een heel bassin (41 weken per jaar);
- Deltion (Sport en Bewegen): 1 of 2 bassins per week op woensdagochtend tot 13.30 uur (hele jaar);
- Deltion: tijdens schooluren een hele dag in de week (niet op woensdag) een heel bassin (van november tot maart).

Verder zijn door de volgende (georganiseerde) gebruikers van de huidige Zwolse zwembaden wensen geuit met betrekking tot het toekomstig gebruik van het Hoofdbad:

- het Duikcentrum maakt momenteel gebruik van het AA-bad (woensdag tussen 20.00 en 21.30 uur) en het CALO-bad (vrijdag tussen 20.00 en 22.30 uur) en zou dit graag willen vervangen door 4 uur in één bad met handhaving van de huidige gebruiksuren;
- duikvereniging Octopus onderzoekt of het door de Nederlandse Onderwatersport Bond ontwikkelde jeugdprogramma voor kinderen tot 15 jaar ook in Zwolle kan worden opgestart. Daarvoor is uitbreiding van de bestaande uren noodzakelijk op zaterdagmorgen tussen 09.00 en 11.00 uur;
- de naturistenvereniging in Zwolle (NUL) maakt van eind september tot eind april gebruik van het AA-bad op zondag (tussen 12.45 en 13.45 uur) en op dinsdag (tussen 21.30 en 22.30 uur). De wens is het gebruik op dinsdagavond in twee bassins te concentreren tussen 20.00 en 21.00 uur.

Nader overleg tussen exploitant en geïnteresseerde verenigingen en organisaties is gewenst om de hardheid en de inpasbaarheid van de geuite wensen te bepalen.

Schoolzwemmen

De gemeente Zwolle beraadt zich de komende tijd op de toekomst van het schoolzwemmen. De verwachting is dat het schoolzwemmen en de bestaande vangnet regeling worden beëindigd. De inschrijvers dienen bij hun aanbieding geen rekening te houden met de baten en kosten die verband houden met het schoolzwemmen.

Verenigingsruimte

De exploitant is verplicht de verenigingsruimte kosteloos ter beschikking te stellen aan verenigingen tijdens de uren dat zij gebruik maken van de zwemzaal. Het staat een vereniging vrij over de verenigingsruimte te beschikken vanaf een uur voor het gebruik van de zwemzaal tot een uur na het gebruik van de zwemzaal, voor zover dit niet ten koste gaat van het gebruik van de verenigingsruimte door andere verenigingen.

Het gebruik van de verenigingsruimte is alleen voorbehouden aan de leden en bezoekers van de vereniging/organisatie, die van de verenigingsruimte gebruik maakt. Op basis van de brandweervoorschriften mogen maximaal 86 personen tegelijkertijd gebruik maken van de verenigingsruimte. Voor de aanpalende multifunctionele ruimte geldt een maximum van 46 personen. Indien de capaciteit en de faciliteiten van de verenigingsruimte ontoereikend zijn, dan dient tegen de aldaar algemeen geldende condities gebruik gemaakt te worden van de horecavoorziening van het Hoofdbad.

Bij het gebruik van de verenigingsruimte kunnen verenigingen zelf voorzien in dranken en versnaperingen. De exploitant is verplicht tot het aanbrengen van de losse inrichting in de verenigingsruimte conform het daarover gestelde in de bijlage vaste en losse inrichting (onderdeel van de huurovereenkomst, zie **bijlage 8**). De verenigingsruimte krijgt ook de beschikking over een tapinstallatie. In overleg met de verenigingen krijgt de exploitant de gelegenheid hierin te voorzien. Als de exploitant hier geen gevolg aan geeft, dan staat het de verenigingen vrij een tapinstallatie in de verenigingsruimte aan te brengen. Indien de exploitant daarmee instemt, kan een deel van de inrichting van de bestaande verenigingsruimte van Swol 1894 worden gebruikt voor de inrichting van de verenigingsruimte in het Hoofdbad.

Reclame

Vanwege esthetische redenen mogen door de exploitant geen (permanente) reclame-uitingen in het Hoofdbad worden aangebracht, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. Het staat verenigingen vrij om tijdelijk reclame in de zwemzaal te voeren, gedurende de momenten dat zij gebruik maken van de zwemzaal. Het aanbrengen en verwijderen van reclame-uitingen door verenigingen is voor hun eigen rekening en risico.

Commerciële activiteiten

Ten behoeve van het organiseren van commerciële activiteiten of evenementen in het Hoofdbad heeft de exploitant de vrijheid maximaal vijf dagdelen (ochtend, middag of avond) per jaar af te wijken van het reguliere openstellingsrooster. De spreiding is zodanig dat niet meer dan tweemaal per jaar dezelfde vereniging of groep hoeft te wijken voor commerciële activiteiten of evenementen in het Hoofdbad. De gemeente legt verder 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 in het Hoofdbad georganiseerde activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de omgeving en de omwonenden.

Inbreuk op het openstellings- en activiteitenrooster door de exploitant vindt plaats onder de voorwaarde dat de exploitant tijdig, dat wil zeggen in beginsel voorafgaand aan het betreffende seizoen, maar ten minste drie maanden voor een activiteit, de gebruikers hierover informeert.

Tarieven

De exploitant is vrij om de tarieven van het Hoofdbad naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen. Daarbij gelden de volgende uitzonderingen:

- bij de ingebruikname van het Hoofdbad gelden de dan in het Hanzebad en AA-bad gehanteerde tarieven voor verenigingen/groepen. De tarieven voor verenigingen/groepen kunnen jaarlijks maximaal worden aangepast conform het consumentenprijs-indexcijfer, dat wordt gepubliceerd door het CBS;
- voor klanten particuliere zweminstructie die overgaan van het Hanzebad of het AA-bad naar het Hoofdbad geldt dat ze tot het eerstvolgende diploma de lessen kunnen volgen tegen de tarieven, die op het moment van overgang gelden in het Hanzebad en het AA-bad.

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

Personeel

De exploitant van het Hoofdbad neemt medewerkers van het Hanzebad en het AA-bad in dienst op basis van het daartoe opgestelde Sociaal Plan (**bijlage 11**).

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 het Hoofdbad. Het personeel communiceert en correspondeert in de Nederlandse taal.

Parkeerterrein

Het bij het Hoofdbad behorende parkeerterrein wordt door de gemeente, als onderdeel van de accommodatie, verhuurd aan de exploitant. Het parkeerterrein dient door de exploitant gratis ter beschikking te worden gesteld aan de bezoekers van het Hoofdbad. Na schriftelijke toestemming van de gemeente is het de exploitant toegestaan het parkeerterrein mede ter beschikking te stellen (al dan niet tegen betaling) aan anderen dan bezoekers van het Hoofdbad. Ook de gemeente behoudt zich het recht voor om, in overleg met de exploitant, het parkeerterrein ter beschikking te stellen aan derden. Dit mag echter niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor de exploitatie van het Hoofdbad.

Verslaglegging en informatieverstrekking

De informatie-uitwisseling tussen gemeente en exploitant dient aan te sluiten bij de bepalingen, zoals opgenomen in de algemene subsidieverordening van de gemeente Zwolle (zie www.zwolle.nl, onder politiek, bestuur & organisatie en verordeningen & beleidsregels) en bevat tenminste:

- een door de exploitant vast te stellen jaarrekening, die is beoordeeld door een door de exploitant te benoemen registeraccountant;
- een jaarverslag met alle voor de gemeente relevante informatie;
- tweemaal per jaar periodiek overleg tussen gemeente en exploitant, over alle voor de gemeente relevante aspecten van de exploitatie, waaronder:
 - de ontwikkeling van bezoekersaantallen in relatie tot de door de exploitant geprognosticeerde bezoekersaantallen;
 - de verhuur aan verenigingen/groepen;
 - het verloop van de inkomsten en de uitgaven in relatie tot de meerjaren exploitatiebegroting;
 - de onderhoudssituatie en de aansluiting op het meerjaren onderhoudsplan;
 - het energieverbruik aan de hand van de gegevens, zoals beschreven in paragraaf 3.2 onder 'Beheer, onderhoud en instandhouding';
 - de bereikte resultaten op het gebied van de kwaliteitscriteria, zoals genoemd in paragrafen 2.1 en 4.5.

In het eerste jaar van de exploitatie van het Hoofdbad zal de frequentie van het periodiek overleg tijdelijk worden verhoogd naar eenmaal per kwartaal.

De exploitant organiseert jaarlijks 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 het Hoofdbad. De uitkomsten van dit overleg worden besproken met de gemeente.

Verder is de exploitant gehouden minimaal eens in de twee jaar onder de diverse gebruikersgroepen van het Hoofdbad (lees: recreanten, instructiezwimmers, (begeleiders van) instructiezwimmers, deelnemers aan doelgroepactiviteiten en zwimmers in verenigingsverband) een representatief klanttevredenheidsonderzoek te houden. Daar waar de klanttevredenheid op onderdelen onvoldoende scoort, wordt door de exploitant een plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen opgesteld. De uitkomsten van het onderzoek worden besproken met de gemeente.

Overige voorwaarden

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 in het Hoofdbad. De exploitant verplicht zich verder dat het Hoofdbad binnen zo kort mogelijke termijn beschikt over het keurmerk Veilig & Schoon en draagt zorg voor een correcte naleving van het Protocol Vrolijk & Veilig.

De exploitant is niet gerechtigd (onderdelen van de exploitatie van) het Hoofdbad aan een derde uit te besteden en/of op te dragen, behoudens met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente.

De exploitant vrijwaart de gemeente Zwolle 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 het Hoofdbad.

4. GUNNINGSPROCEDURE

4.1. GANG VAN ZAKEN AANGAANDE DE INSCHRIJVING

Ten behoeve van de gunning van de exploitatie van het Hoofdbad wordt een zorgvuldige procedure gevolgd, die in dit hoofdstuk nader wordt toegelicht.

4.2. GUNNINGSCOMMISSIE EN ADVIESCOMMISSIE

De aanbestedingsprocedure vindt plaats onder leiding van de gunningcommissie. Deze gunningcommissie bestaat uit ambtelijke en bestuurlijke vertegenwoordigers van de gemeente Zwolle. De inschrijvingen worden beoordeeld door de adviescommissie, die bestaat uit een aantal interne en externe deskundigen/adviseurs. Deze adviescommissie brengt aan de gunningcommissie advies uit over de toe te kennen scores op de subgunningcriteria prijs en kwaliteit. De gunningcommissie stelt op basis van de ontvangen adviezen haar gunningadvies op voor het college van B&W. Gunning vindt plaats door een besluit van het college van B&W.

In het kader van de aanbestedingsprocedure is het uitsluitend toegestaan contact te hebben met de contactpersoon namens de gemeente Zwolle (zie onder 2.12.)

4.3. DE INSCHRIJVING

Inschrijvers die deze uitnodiging hebben ontvangen en in aanmerking willen komen voor het beheer en de exploitatie van het Hoofdbad, kunnen hun inschrijving uiterlijk tot 14 juli 2011 om 12.00 uur bij de eerder genoemde contactpersoon namens de gemeente Zwolle indienen. De vormvereisten voor de inschrijving zijn uiteengezet in paragraaf 2.11. Om in aanmerking te komen voor gunning van de opdracht dient de inschrijving tenminste uit de in paragraaf 2.1 genoemde onderdelen te bestaan en te voldoen aan de in paragraaf 3.1 gestelde minimumeisen.

Indien niet of niet geheel wordt ingestemd met alle procedurele eisen en/of stukken onvolledig worden ingediend, zal de gemeente Zwolle besluiten de inschrijving niet verder te beoordelen en uit te sluiten van verdere deelname aan de procedure. Vermeldt duidelijk op de enveloppe of doos dat het hier een inschrijving betreft voor de aanbesteding van het Hoofdbad en dat deze niet voor de openingsdatum zoals eerder in deze uitnodiging is weergegeven mag worden geopend. Gaarne de volgende tekst opvallend op de enveloppe of doos gebruiken: 'VERTROUWELIJK: NIET OPENEN VÓÓR 12 UUR OP 14 JULI 2011'. Te laat ingediende inschrijvingen worden niet in behandeling genomen. Risico van vertraging, zoekraken en/of onvoldoende frankering berust te allen tijde bij de inschrijver. De gemeente verstuurt de inschrijvers een bevestiging van ontvangst.

4.4. BESCHRIJVING VAN HET PROCES

De uitgifte van de concessie voor diensten, met betrekking tot het beheer de exploitatie van het Hoofdbad, vindt plaats in overeenstemming met de algemene beginselen van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie. De toetsing en beoordeling van de inschrijvingen zal uiteindelijk leiden tot de keuze voor één inschrijver, die daarna de opdracht krijgt gegund.

Toetsing van de inschrijving

De inschrijvingen worden door de adviescommissie getoetst op volledigheid (zie paragraaf 2.1) en op het voldoen aan de minimeisen, zoals beschreven in paragraaf 3.1. Indien een inschrijver op één van deze onderdelen niet voldoet, dan wordt diens inschrijving uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure.

Presentatie

De inschrijvers, die een volledige inschrijving hebben ingediend en die voldoen aan de gestelde minimeisen, worden in de gelegenheid gesteld zichzelf te presenteren en een toelichting te geven op de voorgestelde visie en aanpak ten aanzien van de vijf geformuleerde kwaliteitscriteria (zie paragraaf 4.5). De presentatie als zodanig is geen gunningscriterium en dient slechts ter toelichting en verduidelijking van de inschrijving.

De presentatie vindt plaats ten overstaan van de gunningscommissie en de adviescommissie en dient te bestaan uit een powerpointpresentatie, te geven door een vertegenwoordiger van de betreffende inschrijver. De leden van de gunningscommissie en de adviescommissie worden na de presentatie in de gelegenheid gesteld vragen te stellen ter verdere toelichting en verduidelijking van de inschrijving.

Toetsing en beoordeling van de inschrijving

Nadat de inschrijvingen zijn toegelicht en verduidelijkt, worden de inschrijvingen inhoudelijk beoordeeld op de gunningcriteria prijs en kwaliteit, zoals beschreven in paragraaf 4.5. Het gunningscriterium kwaliteit is daarbij onderverdeeld in vijf subgunningscriteria. Bij de beoordeling van de gunningcriteria wordt een puntenwaarderingsstelsel gehanteerd, zoals vermeld in paragraaf 4.5.

De inschrijver met de hoogste totaalscore op de gunningcriteria prijs en kwaliteit wordt aangemerkt als voorlopige voorkeurskandidaat. In geval van gelijke scores, geldt de financieel aantrekkelijkste aanbieding. Alle inschrijvers ontvangen schriftelijk en gelijktijdig bericht van zowel het voornemen tot gunning als de definitieve gunning.

Met de voorlopige voorkeurskandidaat worden één of enkele verificatiegesprekken gevoerd, waarin van beide kanten wordt bezien of zowel de inhoudelijke als de financiële en juridische kaders van de aanbieding, respectievelijk de procedure voor beide partijen helder zijn en contractueel tot overeenstemming kan worden gekomen. De verificatiegesprekken zijn toetsend van aard en bevatten geen enkele mogelijkheid tot aanpassing van de inschrijving. Op basis van de jaarrekening 2010 wordt getoetst of de continuïteitsgarantie van acht (8) kalendermaanden kan worden gewaarborgd, die er in voorziet dat door het moederconcern de bestaande contractuele en financiële verplichtingen van de inschrijver voor deze periode worden nagekomen.

Indien de verificatie succesvol verloopt zal politiek-bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden, hetgeen resulteert in een formeel voornemen tot gunning en vervolgens na het verstrijken van de beroepstermijn tot definitieve gunning. Mocht niettemin tijdens de verificatie blijken dat misverstanden bestaan over de in de aanbestedingsinformatie opgenomen zaken die niet overbrugbaar zijn met instandhouding van de aangeboden prijs en/of kwaliteit, dan worden één of meerdere verificatiegesprekken gevoerd met de op één na gunstigste inschrijver. Alle inschrijvers ontvangen in dat geval schriftelijk en gelijktijdig bericht dat de verificatie met de gunstigste inschrijver met negatief resultaat is afgesloten.

Na het verstrijken van de termijn, waarbinnen een rechtsmiddel tegen een gunningsbeslissing kan worden aangewend, of indien een rechtsmiddel is ingesteld, na uitspraak van de rechter in kort geding, zullen de huur- en exploitatieovereenkomst worden gesloten.

Voorbehoud van niet-gunning

De gemeente Zwolle behoudt zich te allen tijde het recht voor om na ontvangst en beoordeling van de inschrijvingen niet tot gunning over te gaan.

4.5. BEOORDELING EN GUNNING

Om daadwerkelijk een transparante aanbesteding gebaseerd op rechtvaardigheid gestalte te geven, wordt in deze paragraaf uiteengezet op welke wijze de ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld en hoe tot een objectieve voorkeursbepaling en gunning wordt gekomen.

Gunningscriteria algemeen

De opdracht wordt gegund aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving. Voor de bepaling van de economisch meest voordelige inschrijving dient enerzijds de benodigde financiële bijdrage van de gemeente en anderzijds een kwalitatieve onderbouwing op basis van een bedrijfsplan.

De economisch meest voordelige inschrijving is de inschrijving, die na optelling van de scores op de gunningscriteria prijs en kwaliteit de hoogste totaalscore heeft behaald. De maximale scores op de gunningscriteria prijs en kwaliteit zijn als volgt bepaald:

Criterion	Punten
Prijs	Maximaal 70 punten
Kwaliteit	Maximaal 30 punten
Totaal	Maximaal 100 punten

In geval van gelijke scores, geldt de financieel aantrekkelijkste aanbidding. In het vervolg van deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze de score op de criteria prijs en kwaliteit wordt bepaald.

Gunningcriterium prijs

De prijs wordt bepaald door het gemiddelde van de door de inschrijver geraamde exploitatiebijdrage voor de jaren 1 tot en met 10, inclusief de eenmalige opstartkosten, die door de inschrijver worden ingebracht ten behoeve van alle voorbereidende werkzaamheden tot aan de start van de exploitatie van het Hoofdbad (alles prijspeil 2011). Kosten van de inschrijver, die niet in de geraamde exploitatiebijdrage of de eenmalige opstartkosten zijn verwerkt, worden niet geaccepteerd en leidt tot het terzijde leggen van de inschrijving.

De inschrijver met de laagste prijs krijgt het maximaal te behalen aantal van 70 punten. Aan de overige inschrijvers zullen minderpunten worden toegekend op basis van hun procentuele afwijking ten opzichte van de beste inschrijver.

Rekenvoorbeeld beoordeling prijs:

Partij	Exploitatiebijdrage (jaar 1 tot en met 10)	Eenmalige opstartkosten	Beoordelingsbasis (gemiddeld jaarbedrag)	Score op prijs
A.	€ 1.000.000,-	€ 50.000,-	€ 105.000,-	70,0
B.	€ 1.100.000,-	€ 20.000,-	€ 112.000,-	$105/112 \times 70 = 65,6$
C.	€ 1.250.000,-	€ 40.000,-	€ 129.000,-	$105/129 \times 70 = 57,0$
D.	€ 1.400.000,-	€ 30.000,-	€ 143.000,-	$105/143 \times 70 = 51,4$

Gunningcriterium kwaliteit

Inschrijvers dienen in het bedrijfsplan (zie paragraaf 2.1) duidelijk en overzichtelijk puntsgevijs aandacht te besteden aan de hieronder genoemde kwaliteitscriteria om voor een scoretoekenning op deze subgunningcriteria in aanmerking te komen.

	Subgunningcriteria kwaliteit	Punten
1	Bedrijfsvoering	1-5
2	Marketing en Promotie	1-5
3	Inrichting en inventaris	1-5
4	Personeelsbeleid	1-5
5	Maatschappelijk verantwoord ondernemen	1-5

Bij de behandeling van de vijf subgunningcriteria dienen de inschrijvers bij ieder criterium in te gaan op de volgende onderwerpen:

- welke visie heeft de inschrijver op de specifiek Zwolse (huidige en toekomstige) omstandigheden, waarin het Hoofdbad geëxploiteerd moet worden;
- welke specifieke aanpak wordt voor het Hoofdbad voorgestaan om de door de inschrijver beoogde doelen terzake van het desbetreffende subgunningcriterium te realiseren en te borgen.

De voorgestelde specifieke aanpak voor het realiseren en borgen van de beoogde doelen zal onderdeel uitmaken van de exploitatieovereenkomst en zal onderwerp van gesprek zijn bij het periodiek overleg tussen gemeente en exploitant.

De adviescommissie komt gezamenlijk tot een score per subgunningcriterium. De scoretoekenning komt tot stand op basis van een onderlinge vergelijking van de ingediende inschrijvingen. De navolgende puntentelling wordt gehanteerd:

- 1=onvoldoende;
- 2=matig;
- 3=voldoende;
- 4=goed;
- 5=uitstekend.

NB Om voor gunning in aanmerking te komen, geldt dat door inschrijvers op het criterium kwaliteit een minimale score van in totaal 15 punten moet worden behaald. Met andere woorden: er moet sprake zijn van gemiddeld een voldoende op de vijf kwaliteitscriteria. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen worden terzijde gelegd.

Na de waardering van de inschrijvers op de vijf kwaliteitscriteria, krijgt de inschrijver met de hoogste score 30 punten. Aan de overige inschrijvers zullen naar rato minderpunten worden toegekend.

Rekenvoorbeeld score op kwaliteitscriteria en totaalscore:

Partij	Score op prijs	Score op kwaliteitscriteria	Totaalscore
A.	70,0	$5+2+3+4+3 = 17 \times 30/21 = 24,3$	$70,0+24,3=94,3$
B.	65,6	$5+4+4+3+5 = 21$ maakt 30,0 (maximale aantal punten)	$65,6+30,0=95,6$
C.	57,0	$3+3+4+3+3 = 16 \times 30/21 = 22,9$	$57,0+22,9=79,9$
D.	51,4	$4+4+3+4+4 = 19 \times 30/21 = 27,1$	$51,4+27,1=78,5$

De adviescommissie brengt aan de gunningcommissie vervolgens advies uit over de scoretoekenning op het gunningcriterium prijs en op het gunningscriterium kwaliteit (inclusief de scoretoekenning op de vermelde subgunningcriteria onder kwaliteit).

4.6. INDICATIEF TIJDPAD EN PLANNING

In navolgend overzicht worden de verschillende fasen van de procedure met bijbehorende beoogde tijdsplanning weergegeven. Opgemerkt wordt dat het werkelijke tijdspad enigszins kan afwijken al naar gelang de snelheid waarmee de verschillende fasen kunnen worden doorlopen alsmede de eventuele noodzaak tot het voeren van verificatiegesprekken met meer dan één kandidaat.

activiteit	datum
verstrekken uitnodiging tot inschrijving	Week 19
deadline vragenronde 1	Week 21
verstrekken Nota van Inlichtingen 1	Week 22
deadline vragenronde 2	Week 24
verstrekken Nota van Inlichtingen 2	Week 25
deadline ontvangst inschrijvingen	Week 28
presentaties aan gunnings- en adviescommissie	Week 36
(voorlopige) voorkeursbepaling	Week 37
voeren van verificatiegesprekken	Week 39
voornemen tot gunning	Week 40
beroepstermijn	
gunning	Week 43

BIJLAGE 1: Programma van Eisen en Bestekstekeningen Hoofdbad

BIJLAGE 2: Achtergrondinformatie Hanzebad en AA-bad

Bezoekersaantallen

Bezoekers Hanzebad	2007	2008	2009	2010	2011 (schating)
- recreatief	144.151	145.726	140.333	131.203	136.000
- doelgroepen	29.210	28.139	25.503	21.717	25.400
- zwemlessen	35.221	34.064	29.290	23.601	29.000
- scholen	24.548	24.247	25.761	24.239	25.000
- verenigingen/groepen	15.464	17.072	15.878	13.880	15.000
totaal:	248.594	249.248	236.765	214.640	230.400

Bezoekers AA-bad	2007	2008	2009	2010	2011 (schating)
- recreatief	20.464	19.677	18.623	15.173	18.000
- doelgroepen	29.854	13.856	12.720	11.358	12.460
- zwemlessen	31.689	29.426	29.613	27.545	29.000
- scholen	14.685	21.834	23.659	23.632	23.500
- verenigingen/groepen	23.665	28.822	27.566	28.532	27.500
totaal:	120.357	113.615	112.181	106.240	110.460

Bezoekers Hanzebad + AA-bad	2007	2008	2009	2010	2011 (schating)
- recreatief	164.615	165.403	158.956	146.376	154.000
- doelgroepen	59.064	41.995	38.223	33.075	37.860
- zwemlessen	66.910	63.490	58.903	51.146	58.000
- scholen	39.233	46.081	49.420	47.871	48.500
- verenigingen/groepen	39.129	45.894	43.444	42.412	42.500
totaal:	368.951	362.863	348.946	320.880	340.860

Tarieven

Tarieven per 1 januari 2011	Hanzebad	AA-bad
<u>Recreatiezwemmen</u>		
los bad kind t/m 3 jaar	€ 1,35	€ 1,35
los bad t/m 12 jaar	€ 3,75	€ 3,00
los bad 13 jaar en ouder	€ 4,95	€ 3,75
los bad 65+	€ 3,75	€ 3,00
zwemmen en zonnen	€ 7,50	
12-badenkaart t/m 3 jaar	€ 13,50	€ 13,50
12-badenkaart t/m 12 jaar	€ 37,50	€ 30,00
12-badenkaart 13 jaar en ouder	€ 49,50	€ 37,50
12-badenkaart 65+	€ 37,50	€ 30,00
50-bonnenboekje t/m 12 jaar	€ 150,00	€ 96,00
50-bonnenboekje 13 jaar en ouder	€ 202,00	€ 148,00
50-bonnenboekje 65+	€ 150,00	€ 96,00
50-bonnenboekje t/m 12 jaar wedstrijd/dal	€ 96,00	
50-bonnenboekje 13 jaar en ouder wedstrijd/dal	€ 148,00	
50-bonnenboekje 65+ wedstrijd/dal	€ 96,00	
los bad t/m 12 jaar wedstrijd/dal	€ 3,00	
los bad vanaf 13 jaar wedstrijd/dal	€ 3,75	
los bad 65+ wedstrijd/dal	€ 3,00	
12-badenkaart t/m 12 jaar wedstrijd/dal	€ 30,00	
12-badenkaart 13 jaar en ouder wedstrijd/dal	€ 37,50	
12-badenkaart 65+ wedstrijd/dal	€ 30,00	
<u>Doelgroepen</u>		
los bad MBVO	€ 5,80	€ 4,80
10-badenkaart MBVO	€ 38,75	€ 38,75
proefles aquajogging	€ 7,90	€ 7,90
10-lessenkaart aquajogging	€ 57,00	€ 57,00
proefles aquarobic	€ 7,90	€ 7,90
10-lessenkaart aquarobic	€ 57,00	€ 57,00
los kaartje zwangerschapszwemmen	€ 7,90	
10-lessenkaart zwangerschapszwemmen	€ 55,50	
los kaartje B.P.K. zwemmen	€ 6,90	€ 6,90
10-lessenkaart B.P.K. zwemmen	€ 55,50	€ 55,50
los kaartje trimzwemmen		€ 5,35
10-lessenkaart trimzwemmen		€ 43,00
proefles aquavaria		€ 7,90
10-lessenkaart aquavaria		€ 57,00
<u>Schoolzwemmen</u>		
schoolzwemmen per uur (regulier onderwijs)	€ 200,57	€ 200,57
schoolzwemmen per leerling (speciaal onderwijs)	€ 3,20	€ 3,20
vangnetregeling	€ 3.500,00	
<u>Particulier leszwemmen</u>		
los zwemleskaartje	€ 5,30	€ 5,30
10-zwemlesbadenkaart	€ 43,00	€ 43,00
1-uur zwemles		€ 10,60
5-zwemlesbadenkaart 1 uur les	€ 43,00	€ 43,00
10-zwemleskaart volwassenen		€ 58,00
los zwemleskaartje zaterdag		€ 11,20
5-zwemlesbadenkaart zaterdag		€ 49,75
diplomazwemmen	€ 18,00	€ 18,00
<u>Collectieve verhuur</u>		
wedstrijdbad (bestaande verenigingen)	€ 88,00	€ 88,00
instructiebad (bestaande verenigingen)	€ 59,00	€ 59,00
vergaderzaal		€ 11,00
<u>Diversen</u>		
diplomategel	€ 10,00	€ 10,00
zwemvleugels	€ 9,50	€ 9,50
slofjes	€ 0,50	€ 0,50
kledingkastjes (lockers)		€ 0,10
stoomcabines	€ 1,00	
geurbaden	€ 1,00	
zonnebank 10 minuten	€ 3,20	€ 3,20
zonnebank 20 minuten		€ 6,40
20-strippenkaart zonnebank	€ 59,50	€ 59,50
inschrijfgeld doelgroepen/zwemlessen	€ 5,00	€ 5,00

Gebruiksroosters

Openstellings- en activiteitenrooster Hanzebad			
<u>Maandag</u>	<u>Wedstrijdbad</u>	<u>Instructiebad</u>	<u>Recreatiebad</u>
	07.00-08.00 A-les + vrij zwemmen 08.00-10.00 banen zwemmen 10.00-11.30 MBvO 11.30-13.00 banen zwemmen 13.00-15.15 school zwemmen 15.45-16.15 B-les + vrij zwemmen 16.15-18.30 A-les + vrij zwemmen 18.30-21.15 vereniging 21.15-22.30 banen zwemmen	07.00-08.00 A-les 08.30-09.30 MBvO 09.30-11.00 baby peuter kleuter 11.00-12.00 MBvO 12.00-13.00 vrij zwemmen 13.00-15.15 school zwemmen 15.15-15.45 vrij zwemmen 15.45-18.30 A-les 18.30-20.30 aquarobic 20.30-22.30 vrij zwemmen	09.00-18.00 vrij zwemmen 19.00-22.30 vrij zwemmen
<u>Dinsdag</u>	<u>Wedstrijdbad</u> 07.00-08.00 A-les + vrij zwemmen 08.00-09.00 banen zwemmen 09.00-11.30 school zwemmen 11.30-13.00 banen zwemmen 13.00-15.15 school zwemmen 15.45-16.15 B-les + vrij zwemmen 16.15-18.30 A-les + vrij zwemmen 18.30-20.30 vereniging 20.30-22.30 banen zwemmen	<u>Instructiebad</u> 07.00-08.00 A-les 08.30-09.30 MBvO 09.30-11.00 baby peuter kleuter 11.00-12.30 MBvO 12.30-13.00 vrij zwemmen 13.00-15.15 school zwemmen 15.15-16.15 vrij zwemmen 16.15-18.30 A-les 18.30-20.30 aquarobic 20.30-22.30 vrij zwemmen	<u>Recreatiebad</u> 09.00-18.00 vrij zwemmen 19.00-22.30 vrij zwemmen
<u>Woensdag</u>	<u>Wedstrijdbad</u> 07.00-08.00 B-les + vrij zwemmen 08.00-10.15 banen zwemmen 10.15-11.00 aquajogging 11.00-11.30 vrij zwemmen 11.30-13.00 banen zwemmen 13.00-14.00 Cles + therapie zwemmen 14.00-17.15 vrij zwemmen 17.15-18.00 aquajogging 18.00-20.30 vereniging 20.30-22.30 banen zwemmen	<u>Instructiebad</u> 07.00-08.30 vrij zwemmen 08.30 09.30 MBvO 09.30.10.30 baby peuter kleuter 11.00-12.00 MBvO 12.00-18.00 vrij zwemmen 18.30-19.30 aquarobic 19.30-21.00 zwangerschapswemmen 21.30-22.30 vrij zwemmen	<u>Recreatiebad</u> 09.00-18.00 vrij zwemmen 19.00-22.30 vrij zwemmen
<u>Donderdag</u>	<u>Wedstrijdbad</u> 07.00-08.00 A-les + vrij zwemmen 08.00-09.00 banen zwemmen 09.00-11.30 school zwemmen 11.30-13.00 banen zwemmen 13.00-15.15 school zwemmen 15.45-16.15 B-les + vrij zwemmen 16.15-18.30 A-les + vrij zwemmen 18.30-21.00 vereniging 21.00-22.30 vrij zwemmen	<u>Instructiebad</u> 07.00-08.00 A-les 08.30-09.30 MBvO 09.30-11.00 baby peuter kleuter 11.00-12.30 MBvO 12.30-13.00 vrij zwemmen 13.00-15.15 school zwemmen 15.15-16.15 vrij zwemmen 16.15-18.30 A-les 18.30-20.30 aquarobic 20.30-22.30 vrij zwemmen	<u>Recreatiebad</u> 09.00-18.00 vrij zwemmen 19.00-22.30 vrij zwemmen
<u>Vrijdag</u>	<u>Wedstrijdbad</u> 07.00-08.00 A-les + vrij zwemmen 08.00-09.00 banen zwemmen 09.00-11.30 school zwemmen 11.30-13.00 banen zwemmen 13.00-15.15 school zwemmen 15.45-16.15 B-les + vrij zwemmen 16.15-18.30 A-les + vrij zwemmen 18.30-19.30 vereniging 19.30-22.30 vrij zwemmen	<u>Instructiebad</u> 07.00-08.00 A-les 08.00-08.30 vrij zwemmen 08.30-09.30 MBvO 09.30-11.00 baby peuter kleuter 11.00-12.30 MBvO 12.30-13.00 vrij zwemmen 13.00-15.15 school zwemmen 15.15-15.45 vrij zwemmen 15.45-18.30 A-les 18.30-20.30 aquarobic 20.30-22.30 vrij zwemmen	<u>Recreatiebad</u> 09.00-18.00 vrij zwemmen 19.00-22.30 vrij zwemmen
<u>Zaterdag</u>	<u>Wedstrijdbad</u> 07.45-12.00 vereniging 12.00-16.30 vrij zwemmen	<u>Instructiebad</u> 08.30-10.30 baby peuter kleuter 10.30-16.30 vrij zwemmen	<u>Recreatiebad</u> 09.30-16.30 vrij zwemmen
<u>Zondag</u>	<u>Wedstrijdbad</u> 09.30-16.30 vrij zwemmen	<u>Instructiebad</u> 09.30-16.30 vrij zwemmen	<u>Recreatiebad</u> 09.30-16.30 vrij zwemmen

Openstellings- en activiteitenrooster AA-bad		
<u>Maandag</u>	<u>Wedstrijd-/recreatiebad</u> 07.00-08.00 1 baan A-les 07.00-09.30 banen zwemmen 09.30-11.30 school zwemmen 11.30-13.00 banen zwemmen 12.15-12.45 2 banen A-les 13.00-15.45 school zwemmen 15.45-17.45 banen zwemmen 15.45-17.45 2 banen A-les 17.45-22.30 vereniging	<u>Instructiebad</u> 07.00-08.00 A-les 08.45-09.30 baby peuter kleuter 09.30-11.30 school zwemmen 12.15-12.45 A-les 13.00-15.00 school zwemmen 15.45-17.45 A-les 17.45-18.45 vereniging
<u>Dinsdag</u>	<u>Wedstrijd-/recreatiebad</u> 07.00-08.00 1 baan A-les 07.00-09.45 banen zwemmen 09.45-10.30 MBvO 10.45-11.30 school zwemmen 11.30-13.00 banen zwemmen 12.15-12.45 2 banen A-les 13.00-15.45 school zwemmen 15.45-18.15 banen zwemmen 15.45-18.15 2 banen A-les 18.15-22.30 vereniging	<u>Instructiebad</u> 07.00-08.00 A-les 09.00-09.45 baby peuter kleuter 10.45-11.30 school zwemmen 12.15-12.45 A-les 13.00-15.00 school zwemmen 15.45-18.15 A-les
<u>Woensdag</u>	<u>Wedstrijd-/recreatiebad</u> 07.00-08.00 2 banen B-les 07.00-10.00 banen zwemmen 10.00-10.45 trim zwemmen 10.45-11.30 MBvO 11.30-13.00 dames uur 13.15-14.15 school zwemmen 14.00-16.30 banen zwemmen 15.30-16.30 2 banen C-les 16.30-17.15 aquajogging 17.15-18.00 A-les volwassenen 18.15-22.45 vereniging	<u>Instructiebad</u> 08.45-11.00 baby peuter kleuter 14.00-15.30 vrij zwemmen
<u>Donderdag</u>	<u>Wedstrijd-/recreatiebad</u> 07.00-08.00 1 baan A-les 07.00-10.00 banen zwemmen 10.00-11.30 school zwemmen 11.30-13.00 banen zwemmen 12.15-12.45 2 banen A-les 13.00-15.45 school zwemmen 15.45-16.45 banen zwemmen 15.45-17.45 2 banen A/B/C-les 17.45-18.45 vereniging 18.45-20.15 aquavaria 20.15-22.00 banen zwemmen	<u>Instructiebad</u> 07.00-08.00 A-les 09.00-09.45 baby peuter kleuter 10.00-11.30 school zwemmen 11.30-12.15 vrij zwemmen 12.15-12.45 A-les 13.00-14.45 school zwemmen 15.45-17.15 A-les 17.15-18.00 baby peuter kleuter 18.30-19.15 baby peuter kleuter
<u>Vrijdag</u>	<u>Wedstrijd-/recreatiebad</u> 07.00-08.00 1 baan A-les 07.00-09.45 banen zwemmen 09.45-10.30 aquavaria 10.30-11.30 school zwemmen 11.30-13.00 banen zwemmen 12.15-12.45 2 banen A-les 13.00-15.00 school zwemmen 15.00-18.15 banen zwemmen 15.45-18.15 2 banen A/B-les 18.15-23.00 vereniging	<u>Instructiebad</u> 07.00-08.00 A-les 09.00-09.45 baby peuter kleuter 10.00-11.30 school zwemmen 12.15-12.45 A-les 13.00-15.00 school zwemmen 15.45-18.15 A-les
<u>Zaterdag</u>	<u>Wedstrijd-/recreatiebad</u> 07.45-08.45 vereniging 09.00-12.15 A-les	<u>Instructiebad</u> 09.00-12.15 baby peuter kleuter
<u>Zondag</u>	<u>Wedstrijd-/recreatiebad</u> 08.45-12.30 banen zwemmen 12.45-13.45 vereniging 17.00-20.00 vereniging	<u>Instructiebad</u> 08.45-12.30 vrij zwemmen

BIJLAGE 3: Samenwerkingsovereenkomst Hogeschool Windesheim

In de samenwerkingsovereenkomst, die de gemeente Zwolle met Hogeschool Windesheim heeft afgesloten, zijn over het maatschappelijk gebruik van het Satellietbad de volgende afspraken vastgelegd:

- Hogeschool Windesheim garandeert de openstelling voor de navolgende bezoekers voor minimaal het navolgend aantal uren op voor deze zwemactiviteiten gebruikelijke uren:
 - doelgroepen zwemmers voor 16 uur per week;
 - recreatieve (banen) zwemmers voor 8 uur per week;
- Hogeschool Windesheim garandeert de openstelling voor schoolzwemonderwijs gedurende een periode van 10 jaar voor minimaal de scholen die gevestigd zijn in Zwolle Zuid. De gemeente Zwolle zal het gebruik van het Satellietbad voor het schoolzwemonderwijs door scholen in Zwolle Zuid stimuleren door deze scholen in te (laten) roosteren voor schoolzwemonderwijs in het Satellietbad;
- Hogeschool Windesheim heeft het recht uitsluitend marktconforme tarieven te rekenen (niet hoger) voor instructiezwemmen en therapiezwemmen. Marktconform betekent gelijkwaardig aan de tarieven die in andere Zwolse zwembaden en zwembaden in de omgeving van Zwolle worden gerekend. Hogeschool Windesheim legt deze tarieven op aan eventuele derden zoals bijvoorbeeld zwemschool en fysiotherapeuten en zorgverzekeraars, wanneer een deel van de exploitatie aan deze derden wordt uitbesteed;
- Hogeschool Windesheim garandeert, dat zij voor het gebruik van het Satellietbad door doelgroepen en recreatieve zwemmers tarieven zal rekenen die gelijk zijn aan de tarieven die thans in het Hanzebad en Aa-bad, dan wel – na opening van het Hoofdbad – door de exploitant van het Hoofdbad worden gehanteerd;
- Hogeschool Windesheim garandeert, dat voor het gebruik van het Satellietbad voor schoolzwemonderwijs dezelfde tarieven zullen worden gehanteerd als de tarieven die door de exploitant van het Hoofdbad worden gehanteerd. De schoolzwemtarieven zullen tevens moeten passen binnen de vergoedingssystematiek die de gemeente hanteert bij de vergoeding van het schoolzwemonderwijs.

BIJLAGE 4: Model exploitatiebegroting

EXPLOITATIEBEGROTING HOOFDBAD	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	totaal jaar 1 t/m 10
BEZOEKERSAANTALLEN - recreatief zwemmen - doelgroepen - particuliere zweminstructie - verenigingen/groepen											
totaal bezoekers:											
BATEN - recreatief zwemmen - doelgroepen - particuliere zweminstructie - verenigingen/groepen - overige zwembaten - horeca - overige inkomsten											
totaal baten:											
KOSTEN - personeelskosten - gas en electra (zie paragraaf 3.2 leidraad) - water en chemicaliën - dagelijks onderhoud (zie art. 12.1 huurovereenkomst) - belastingen en verzekeringen - administratie en beheer - afschrijving inventaris (zie art. 14 huurovereenkomst) - schoonmaakkosten - marketing en promotie - kantoorkosten - inkoop horeca - huur - winst/risicofee	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
totaal kosten:											
exploitatiebijdrage gemeente:											
	EENMALIGE OPSTARTKOSTEN:										A
	GRONDSLAG FINANCIËLE BEOORDELING:										B
											A+B/10

BIJLAGE 6: Eigen verklaring

Onderstaande verklaring dient door een vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder te worden ondertekend [zie onder kop 'Bestuurder(s)' op het uittreksel uit het handelsregister], dus niet door een gevolmachtigde / procuratiehouder]

Let op: Let op: In geval van inschrijving door een samenwerkingsverband/combinatie dient iedere deelnemer aan het samenwerkingsverband/combinatie afzonderlijk deze verklaring in te vullen en te ondertekenen.

Naam bedrijf :
Adres :
Postcode en plaats :
hierna te noemen: **inschrijver**.

inschrijver verklaart dat niet één van de onderstaande omstandigheden op hem, inschrijver, van toepassing is:

- A** - dat jegens hem bij een onherroepelijk vonnis of arrest een veroordeling om een of meer van de hieronder opgegeven redenen is uitgesproken: op grond van artikel 140, 177, 177a, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter, tweede lid, 416, 417, 417bis, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht;
- B** - dat hij in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, zijn werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem een surseance van betaling of een akkoord geldt of dat hij in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving,
- zijn faillissement of liquidatie is aangevraagd of tegen hem een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving, aanhangig is gemaakt,
 - jegens hem een rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsgedragsregels,
 - hij in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan,
 - hij niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd, of van Nederland,
 - hij niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland, of
 - hij zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die ingevolge aanbestedingsprocedures kunnen worden verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

inschrijver verklaart dat hij op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst binnen 8 dagen bewijsstukken dienaangaande ingevolge artikel 46 Bao zal overleggen.

Plaats:

Datum:

Naam:

Functie:

Handtekening:

BIJLAGE 7: Waarborgverklaring

Dit formulier dient door de inschrijver naar waarheid te worden ingevuld en dient te worden ondertekend door een persoon die blijkens het handelsregister of een volmacht van degene die blijkens het handelsregister bevoegd is om inschrijver te vertegenwoordigen en om namens inschrijver dit formulier te ondertekenen.

Om voor gunning van de opdracht in aanmerking te kunnen komen, dient de inschrijver zich bereid te verklaren en in staat te zijn een zekerheidsstelling c.q. financiële waarborg voor de exploitatie van het Hoofdbad af te geven, die is opgebouwd uit de volgende componenten:

- het inbrengen van eigen vermogen (niet zijnde de inventaris) in de exploitatie ter hoogte van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro);
- een verdere voeding uit winstreserveringen van het weerstandsvermogen tot een totaal eigen vermogen is bereikt van € 250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro);
- een continuïteitsgarantie van acht (8) kalendermaanden, die er in voorziet dat het moederconcern de bestaande contractuele en financiële verplichtingen van de inschrijver voor deze periode worden nagekomen.

Het weerstandsvermogen wordt aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening, waarvan uitsluitend betalingen mogelijk zijn na schriftelijke toestemming van de gemeente.

Getekend voor akkoord:

Naam inschrijver:	
Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	
Datum:	

BIJLAGE 8: Huurovereenkomst

BIJLAGE 9: Exploitatieovereenkomst

BIJLAGE 10: Toegepaste energiebesparende maatregelen

In deze bijlage wordt een korte toelichting gegeven op de diverse energiebesparende maatregelen die in het Hoofdbad worden getroffen. Het betreft de volgende maatregelen:

1. Lage weerstand filters type Vac Flow
2. Debietregeling op ventilatoren zwembaden
3. HR WTW op ventilatie
4. HR elektromotoren
5. Badwatercondensoren op de ontvochtigings WP
6. Warmteterugwinning uit douchewater
7. Stopzetten overloopgoten in de nacht
8. Verbeteren isolatie ramen en puien
9. Verbeteren van de schilisolatie
10. Grijs water systeem
11. Advanced Oxidation System
12. Zonneboiler
13. PV panelen

1. Vac Flow Filters

De filters die het zwembadwater filteren, hebben een zekere weerstand, die door de badwaterpompen moet worden overwonnen. Vac Flow Filters zijn een nieuw type filters met een aanzienlijk lagere weerstand, waardoor minder energie nodig is om het water door deze filters te persen. Dit resulteert in een lager energieverbruik van de zwembadpompen.

2. Debietregeling op de ventilatoren van de zwembaden

De ventilatoren van de zwembaden zijn gedimensioneerd op de maximale vochtproductie van het bad, in combinatie met de hoogste luchtvochtigheid van de buitenlucht. Deze omstandigheden doen zich gedurende een beperkte tijd per jaar voor, in ca. 80% van de tijd volstaat 50 – 75% van het debiet. Door de luchtopbrengst van de ventilatoren te regelen, kan aanzienlijk op het elektraverbruik worden bespaard.

3. Hoog rendement Warmte Terug Winning op de ventilatie.

Voor de ventilatie is als basis uitgegaan van gebalanceerde ventilatie met 70% warmteterugwinning. Door de warmteterugwinning van 70%, is het gasverbruik voor het opwarmen van de ventilatielucht nog slechts 30% van het verbruik zonder warmteterugwinning. Door het verbeteren van de warmteterugwinning tot ca. 80% kan het gasverbruik verder worden terug gebracht.

4. HR elektromotoren

In het zwembad zijn veel, vrij forse, elektromotoren aanwezig, voor de aandrijving van pompen en ventilatoren. In een elektromotor treed een zeker verlies op, niet alle elektriciteit kan worden omgezet in aandrijfkraft. Naast standaardmotoren zijn er ook Hoog Rendement motoren beschikbaar, waarbij de omzetting met minder verlies plaatsvindt en er dus elektriciteit bespaard wordt.

5. badwatercondensoren op de ontvochtigings-warmtepompen

De warmte-inhoud van de waterdamp in de afvoerlucht van het zwembad is groot, doordat in het zwembad veel water verdampt. Het zwembad is daarom uitgerust met warmtepompen die de warmte aan deze waterdamp onttrekken, door de damp te condenseren. De warmte wordt gebruikt om de zwembaden te verwarmen, maar daarmee kan slechts een deel van de warmteopbrengst worden benut. Door de warmtepompen uit te rusten met zgn. badwatercondensoren, kan de warmte naar het badwater worden afgevoerd, waardoor meer warmte kan worden teruggewonnen.

6. Warmteterugwinning uit douchewater

Het douchewater wordt, na gebruik, op het riool geloosd met een temperatuur van ca. 25 – 28 °C. Door de warmte eerst aan dit water te onttrekken en, via een warmtepomp, te gebruiken om het badwater te verwarmen, kan aanzienlijk op het gasverbruik van de badwaterverwarming worden bespaard.

7. stopzetten van de overloopgoten in de nacht

De overloopgoten in het zwembad hebben tot doel de drijvende vervuilingen af te voeren uit het bad. Doordat het water over een rand in de goot “valt” ontstaat hier extra verdamping. In de nachturen is deze “afroming” van het oppervlak niet nodig, door het aanbrengen van zgn. compensatiekleppen kan de afroming worden uitgeschakeld. De compensatiekleppen zorgen er voor dat het badwater kan blijven circuleren, zodat filtering, verwarming en desinfectie gewaarborgd blijven. Extra voordeel is de absolute rust van de waterspiegel, door de oppervlaktespanning van het water wordt de verdamping verder terug gedrongen, waardoor de ontvochtigings-warmtepompen minder verdampingswarmte hoeven terug te winnen en er dus op elektriciteit wordt bespaard.

8/9. Verhogen isolatiewaardes

Door de isolatie van de wanden, vloeren, daken en beglazing te verhogen naar $R_c=5$, wordt de warmtebehoefte lager. Van dubbel glas wordt vaak gedacht dat dit goed isoleert, het tegendeel is echter waar. Dubbel glas isoleert ongeveer even slecht als een ongeïsoleerde spouwmuur. Het warmteverlies door de beglazing is daardoor hoog en is verantwoordelijk voor ca. 30 - 40% van het totale warmteverlies van het gebouw. De maatregelen leiden tot een besparing op het gasverbruik voor de verwarming.

10. grijs watersysteem

Voor toiletspoeling wordt normaliter drinkwater gebruikt. Het energieverbruik en de kosten voor de productie en transport van drinkwater zijn aanzienlijk. Door voor het spoelen van de toiletten grondwater te gebruiken kan de afname van drinkwater worden gereduceerd.

11. Advanced oxidation system

In zwembaden wordt het water gereinigd en gedesinfecteerd met chloor. Chloor is een gevaarlijk en milieubelastend middel, waarvan het gebruik bij voorkeur moet worden beperkt. Door een deel van de werking van het chloor, de oxidatie van organische vervuiling, met andere middelen te doen, wordt het chloorverbruik verlaagd. AOS gebruik waterstof-perioxide in combinatie met ultraviolet licht om de vervuiling te oxideren, de peroxide vervalst daarbij tot water. Bijkomend voordeel is de vermindering van chloorverbindingen in het water en de lucht, wat het zwemklimaat beduidend verbeterd.

12 Zonneboiler

Op de voorbouw van het zwembad wordt een zonneboiler van 200 m² (bruto oppervlak) aangebracht. De zonneboiler kan tot 75% van de warmtebehoefte van het douchewater leveren.

13 PV panelen

Op het dak van de zwembaden worden PV panelen aangebracht. Deze panelen vallen buiten de exploitatie van het Hoofdbad en worden door de gemeente geëxploiteerd. De opbrengst van deze panelen wordt gemeten, het kostenvoordeel wordt in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage.

BIJLAGE 11: Sociaal plan

EXPLOITATIE HOOFDBAD GEMEENTE ZWOLLE

BEDRIJFSPLAN



14 JULI 2011
OPTISPORT EXPLOITATIES BV
GORINCHEM

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Optisport in het kort	3
	1.3 Opzet van de aanbidding	4
2	Onze Visie	6
	2.1 Zwolle en het Hoofdbad	6
	2.2 Algemene trends en ontwikkelingen	7
	2.3 Ontwikkelingen Zwolle	7
	2.4 Demografische ontwikkelingen	8
	2.5 Concurrentie analyse	8
	2.6 Verzorgingsgebied Hoofdbad	10
	2.7 Omgevingsanalyse Hoofdbad	11
	2.8 Samenvatting Analyse	12
3	Bedrijfsvoering	13
	3.1 Bezoekersprognose	13
	3.2 Openstelling	14
	3.3 Activiteiten & Producten	14
	3.4 Tarieven	19
	3.5 Onderhoud	19
	3.6 Overleg met gebruikers & gemeente	20
	3.7 Beheerstructuur	20
4	Marketing & Promotie	22
	4.1 Doelstellingen en strategie	22
	4.2 Doelgroepen	24
	4.3 Activiteiten richting doelgroepen	25
	4.4 Budget	26
5	Inrichting & Inventaris	27
	5.1 Uitstraling Hoofdbad	27
	5.2 Spelmateriaal	27
	5.3 Fitness ruimte	27
	5.4 Aanschaf inventaris	28
6	Personeelsbeleid	29
	6.1 Ontwikkelingskansen en groeimogelijkheden	29
	6.2 Deskundigheid, klantvriendelijkheid en enthousiasme	30
	6.3 Samenwerking ROC Landstede	31
7	Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen	32
	7.1 Visie Optisport	32
	7.2 MVO in het Hoofdbad	34
	7.3 Landelijke ontwikkelingen	34
8	Afsluiting	36

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Eind 2012 wordt in Zwolle het meest duurzame zwembad van Nederland opgeleverd, het nieuwe Hoofdbad. Een prachtig nieuw bad ter vervanging van de nu nog bestaande baden het Hanzebad en AA bad. Met de komst van het nieuwe Hoofdbad, in combinatie met het nieuwe Satellietbad en de zwemschool in Stadshagen, verkrijgt Zwolle een optimale spreiding van zwembad. Daarnaast beschikt de gemeente in de nieuwe situatie over een mooi, nieuw recreatief zwembadgedeelte.

De gemeente Zwolle heeft het voornemen om de exploitatie van het nieuwe Hoofdbad uit te besteden aan een professionele marktpartij. Dit gebeurt via een openbare Europese aanbesteding op basis van concessie van diensten. De looptijd van het contract is 10 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met een periode van 5 of 10 jaar. De exploitatie wordt risicodragend uitbesteed dus tegen een vooraf overeengekomen vaste bijdrage in het exploitatietekort de exploitatie op zich. Optisport Exploitaties B.V. is zeer geïnteresseerd in de exploitatie van het Hoofdbad en biedt graag haar diensten aan.

1.2 Optisport in het kort

Optisport Exploitaties heeft sinds de start van de onderneming in 1994 een gestage groei doorgemaakt. Optisport richt zich op de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van sportaccommodaties, sociaal-culturele centra en horecavoorzieningen. Daarmee opereert zij op het snijvlak van markten en is daarmee een belangrijke partner voor gemeenten die gedeeltelijk commerciële en maatschappelijk krachtige voorzieningen van hoog niveau willen aanbieden aan hun inwoners.

Inmiddels heeft Optisport met ruim 60 gemeenten in Nederland overeenkomsten gesloten voor het beheer en de exploitatie van meer dan 150 sport- en welzijnsaccommodaties. Hieronder ruim 60 zwembaden, waaronder een aantal zeer bekende zoals het Sloterparkbad en Bijlmersportcentrum in Amsterdam. Maar ook bijvoorbeeld alle zwembaden in Breda en Almere. Ook is Optisport vorig jaar gestart als exploitant van de gloednieuwe en grootste sportboulevard van Nederland in Dordrecht.



Het type voorzieningen waarop Optisport haar expertise richt, betreft (combinaties van):

- Zwembaden
- Tennis- / squashcentra
- Sporthallen / gymzalen
- Horecagelegenheden
- Fitnesscentra
- IJsbanen
- Theatervoorzieningen
- Zalencentra
- Buurthuizen
- Brede Scholen

De managementstructuur van Optisport is afgestemd op de grootte en de diversiteit van de accommodaties. De groepsdirectie is in handen van de algemeen en financieel directeur. Vestigingen vallen onder de verantwoordelijkheid van de algemeen directeur.

De algemeen directeur, commercieel directeur, financieel directeur, HRM-manager en operationeel managers vormen samen het managementteam. De dagelijkse leiding voor elke vestiging wordt ingevuld door een locatiemanager.

Filosofie

Het brede segment leisure en (preventieve) zorg zal in het (vergrijzende) Europa van de komende decennia een enorme ontwikkeling doormaken, met als gevolg dat sport en gezondheid steeds belangrijker worden. Om goed op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen heeft Optisport een duidelijke visie en missie ontworpen.

De filosofie van Optisport is gericht op het voortdurend streven naar een vooraanstaande en voorttrekkende positie in de markt. Op deze filosofie is onze missie afgestemd: wij willen een geïnspireerd expert zijn in de markt voor sport en leisure in Nederland. Op basis van kennis, kunde en ondernemerschap bieden we een herkenbare toegevoegde waarde.

Bij privatisering van maatschappelijke voorzieningen worden vaak overeenkomsten gesloten voor perioden van 10, 20 of soms wel 30 jaar. Daarbij is het van belang dat op basis van heldere afspraken een duurzame relatie ontstaat tussen de gemeente als opdrachtgever en de exploitant. De gemeente moet erop kunnen vertrouwen dat de exploitatie van de voorzieningen onder de vooraf gestelde voorwaarden en conform gemaakte afspraken verloopt. In dit kader streven wij er altijd naar een uitdagende maar zeker ook passende en realistische aanbieding uit te brengen.

Wanneer u kiest voor Optisport als exploitant van het Hoofdbad, kiest u voor een professionele partner en betrouwbare marktpartij! Dit wordt onder meer aangetoond, doordat:

- géén van onze vestigingen in staat van faillissement heeft verkeerd of verkeert;
- Optisport een financieel gezonde en sterke partij is;
- wij een hoge mate van klantentevredenheid weten te realiseren. In dit kader kunt u contact opnemen met de gemeenten, waar wij voorzieningen in exploitatie hebben.

1.3 Opzet van de aanbieding

De aanbieding is opgezet aan de hand van de kwaliteitscriteria zoals genoemd in de aanbestedingsleidraad:

In *hoofdstuk 2* wordt de markt waarin het nieuwe Hoofdbad zich gaat bevinden beschreven. Naast algemene en demografische ontwikkelingen wordt ingegaan op specifieke trends voor Zwolle en de kenmerken van concurrerende zwembaden.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de bedrijfsvoering zoals wij die voorstaan met daarin een bezoekersprognose, het activiteitenaanbod, tarieven, onderhoud en beheersstructuur.

In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op het onderwerp marketing & communicatie met achtereenvolgens een beschrijving van de doelstellingen, doelgroepen, activiteiten en het budget.

Hoofdstuk 5 gaat dieper in op de inrichting & inventaris.

In *hoofdstuk 6* presenteren wij het personeelsbeleid van Optisport.

Hoofdstuk 7 gaat uitgebreid in op Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen en de visie van Optisport daarop.

Wij sluiten de aanbieding af met *hoofdstuk 8*.

2. Onze Visie

In dit hoofdstuk geven wij onze visie op de markt voor het Hoofdbad. In dit kader schetsen wij eerst een beeld van het zwembad. Vervolgens gaan wij in op de omgevingsfactoren die van invloed zijn op de exploitatie van het zwembad, zoals algemene trends en ontwikkelingen, demografische ontwikkelingen en het aanbod van concurrerende voorzieningen.

2.1 Zwolle en het Hoofdbad

Zwolle is een stad met historie. De stad is ontstaan in 1040 en heeft met de 75 meter hoge “Peperbus” een markante toren die al van ver te zien is. Zwolle is de hoofdstad van de provincie Overijssel.

Zwollenaren worden ook wel blauwvingers genoemd. Enerzijds omdat zij meeneed gepleegd zouden hebben ten opzichte van de Hertog van Gelre. Een andere verklaring kwam later omdat de eeuwige rivalen, de Kampenaren, de prijs voor de aankoop van het klokkenspel uit de Grote Kerk in Zwolle in vierduitstukken betaalden. De Zwollenaren kregen blauwe vingers van het tellen van de koperen munten. Tegenwoordig zien de Zwollenaren de naam als een geuzen naam en worden er ieder jaar de blauwvingerdagen georganiseerd.



Peperbus

De gemeente Zwolle realiseert het nieuwe Hoofdbad ter vervanging van bestaande zwembaden te weten het Hanzebad en het AA-bad. Het nieuwe bad komt te liggen in het noord oosten van Zwolle, vlakbij de wijk Berkum op het industrieterrein de “Vrolijkheid”. Het Hoofdbad krijgt de volgende faciliteiten:

- Wedstrijdbassin 25 x 21 meter;
- Wedstrijdbassin 25 x 17 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem, een één meter duikplank en een drie meter duikplank;
- instructiebassin 10 x 20 meter met een volledig beweegbare bodem;
- recreatie gedeelte van circa 425 m2 met onder meer;
 - peuterbad;
 - grote en kleine glijbaan;
 - klimwand;
 - waterval;
 - stroomversnelling;
- horecavoorziening, zowel “nat” als “droog”;
- verenigingsruimte met multifunctionele ruimte en fitness;
- parkeerplaats, met 200 gratis parkeerplaatsen voor bezoekers.

Bij het eerste wedstrijdbassin wordt een tribune gerealiseerd voor 300 personen. Daarnaast worden in dit bassin voorzieningen aangebracht voor synchroonzwemmen. In beide wedstrijdbassins worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van langebaan zwemmen, zwemtrainingen en waterpolo.

Verenigingen krijgen de beschikking over een eigen ruimte. Direct naast deze ruimte ligt nog een multifunctionele ruimte. Vlak bij de verenigingsruimte wordt een aparte ingang gerealiseerd voor verenigingen, scholen en personeel. Het Hoofdbad wordt het meest duurzame zwembad van Nederland. Dit wordt gerealiseerd door onder andere driedubbel glas, led verlichting, zonnecellen en een biomassacentrale.

Naar onze mening is de vormgeving van het nieuwe Hoofdbad zeer fraai waarbij de doorkijk vanuit de wedstrijdbaden naar het recreatiegedeelte een zeer ruimtelijk gevoel geeft. Gekeken vanuit de exploitatie zien wij de volgende voordelen:

- centrale gelegen horeca, gekoppeld aan de receptie;
- goede zichtlijnen voor toezichthouders;
- bassins die af te scheiden zijn;
- goede faciliteiten voor verenigingen;
- aantrekkelijke recreatieve voorzieningen;
- frisse uitstraling;
- centrale ligging tussen scholen, ziekenhuizen en sportfaciliteiten met een goed bereikbaarheid.

2.2 Algemene trends en ontwikkelingen

Om consumentengedrag beter te kunnen begrijpen en daar op in te kunnen spelen is het van belang inzicht te hebben in landelijke trends en ontwikkelingen. Voor zwembaden zien wij de volgende relevante ontwikkelingen:

- consumenten eisen kwaliteit, veiligheid, gemak en comfort;
- consumentenwensen worden grilliger en de vraag naar diversiteit en afwisseling stijgt;
- de aandacht voor gezondheid gaat onverminderd door, niet alleen vanuit de burgers maar ook vanuit de overheid, zorgverzekeraars en bedrijven;
- de kredietcrisis laat nog steeds zijn sporen na, onder andere bij gemeenten en verenigingen die moeite hebben met het vinden van sponsors;
- de exploitatie van zwembaden staat als gevolg hiervan onder druk. Daarnaast wordt dit veroorzaakt door sterk stijgende kosten (bijvoorbeeld energie), verscherping van de wetgeving en toegenomen concurrentie van andere vormen van vrijetijdsbesteding;
- er is een toenemende behoefte aan individueel en ongeorganiseerd sporten.

Optisport speelt op deze trends in door haar productaanbod voortdurend te evalueren en waar mogelijk en voorziend in een behoefte, nieuwe activiteiten en beleid te ontwikkelen en te implementeren (zie paragraaf 3.3, Activiteiten & Producten op blz.14).

2.3 Ontwikkelingen Zwolle

Naast de landelijke trends zijn er ook een aantal trends en ontwikkelingen in Zwolle zelf waarbij wij graag willen aansluiten.

- Het programma Zwolle Gezonde Stad wil de gezondheid bevorderen van de inwoners van Zwolle waarbij vooral ingezet wordt op 0-19 jarigen in de wijken Diezerpoort en Holtenbroek. De kracht van het programma is dat publieke en private organisaties samenwerken om gezond gewicht te bevorderen bij de jeugd.
- "www.zwollesportonbepert.nl" is een website waarop de sportmogelijkheden voor gehandicapten in Zwolle te vinden zijn. De site Zwolle sport onbepert is een initiatief van de gemeente Zwolle en in het Jaar van de gehandicaptensport (2009) tot stand gekomen. De doelstelling is dat iedereen in Zwolle mee kan doen aan sport, ook gehandicapten.

- De organisatie Zwolle Marketing is bedoeld om de stad beter vindbaar en zichtbaar te maken. Ambities zijn imagoverbetering, toename van economische bestedingen en het creëren van draagvlak onder partners in de stad. Congresstad Zwolle biedt professioneel advies bij de organisatie van een congres of zakelijke bijeenkomst in Zwolle.
- In de sportnota van de gemeente Zwolle 2006-2011 geeft de gemeente aan dat ze gaan voor zowel breedtesport als topsport. Eén van de acties genoemd in de sportnota is het stimuleren van samenwerkingsverbanden tussen scholen, sportverenigingen, GGD en Travers (een welzijns- / adviesorganisatie die ook kinderopvang aanbied).

2.4 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Zwolle telt in totaal ruim 120.000 inwoners (1 januari 2011, bron cbs.). Het aantal 65-plussers ligt in Zwolle lager dan het landelijk gemiddelde. Het aandeel van de categorieën 0-20 jaar en 20-65 jaar ligt iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Zwolle is dus een relatief jonge gemeente.

Leeftijdscategorie	Absoluut		Percentages	
	Nederland	Zwolle	Nederland	Zwolle
0 tot 20 jaar	3.913.919	29.342	23%	24%
20 tot 65 jaar	10.147.034	75.266	61%	63%
65 jaar of ouder	2.594.946	15.747	16%	13%
Totaal leeftijden	16.655.799	120.355	100 %	100 %

De prognose is dat de totale bevolking van Zwolle in de komende 10 jaar stijgt tot boven de 130.000. Vooral het aantal ouderen stijgt in deze periode explosief. Op termijn zal rekening gehouden moeten worden met deze stijging bij het aanbod van (doelgroep) activiteiten.

Ten behoeve van de vraag naar zwemlessen kijken wij specifiek naar de ontwikkeling van de leeftijdscategorie 5-jarigen. In de gemeente Zwolle neemt dit aantal in de komende 10 jaar licht af.

	Absoluut			Indexcijfers, 2012 = 100		
	2012	2017	2022	2012	2017	2022
5 jaar	1.651	1.616	1.576	100	98	96
0 tot 20 jaar	29.235	30.805	31.109	100	105	106
20 tot 65 jaar	75.087	77.481	78.926	100	103	105
65 jaar of ouder	16.891	20.055	23.415	100	119	139
Totaal leeftijden	121.213	128.341	133.450	100	106	110

2.5 Concurrentie analyse

Het Hoofdbad zal concurrentie ondervinden van zowel baden in Zwolle als buiten Zwolle. In Zwolle wordt er naast het Hoofdbad door Hogeschool Windesheim een nieuw Satellietbad ontwikkeld in Zwolle-zuid. Dit Satellietbad krijgt de beschikking over instructiebassins van 25 x 12,5 meter en van 20 x 10 meter en een therapiebad van 15 x 10 meter. In de wijk Stadshagen wordt door Aqua Concepten een commerciële zwemschool gestart met een instructiebassin van 20 x 8 meter. Beide baden zullen vooral concurrentie vormen op gebied van instructiezwemmen aangezien er bij beide baden geen recreatief gedeelte komt.

Daarnaast ligt er vlakbij het Hoofdbad, in de wijk Wipstrip, een openluchtbad. Dit bad bestaat uit twee 50-meterbaden, twee 40-meterbaden en twee peuterbaden.

Verder zijn er een aantal duikplanken, een glijbaan en horeca. Dit bad zal uiteraard in de zomerperiode een grote concurrent vormen voor bezoekers op recreatief gebied. De 6.000 leden van het zwembad zorgen middels vrijwilligerswerk voor het laag houden van de exploitatiekosten.

Naast de concurrentie vanuit Zwolle zelf liggen er in de omgeving ook een aantal baden die op verschillende gebieden concurreren met het Hoofdbad. Onderstaand zijn deze baden op kaart aangegeven. In Bijlage 2, Concurrentie op blz.41 is een tabel met een uitgebreide beschrijving en de tarieven per zwembad te vinden.



- A. Openluchtwembad Gerner, Dalfsen
- B. Zwembad De Watermulder, Hattum
- C. Subtropisch zwembad De Veldkamp, Wezep
- D. Zwembad De Sonneberch, IJsselmuiden
- E. Openluchtwembad De Meule, Nieuwleusen
- F. Zwembad Bestevaer, Genemuiden
- G. Zwembad De Broene 'eugte', Staphorst
- H. De Steur, Kampen
- I. Heuveltjesbosbad, Balkbrug

De afstanden tot concurrerende baden buiten Zwolle is vrij groot. Voor doelgroepen en instructiezwemmen verwachten we dan ook weinig concurrentie van buiten Zwolle. Op recreatief gebied zal de concurrentie wat groter zijn. Dit geldt vooral in de zomer, gezien de buitenbaden in Dalfsen, Hattum, Nieuwleusen en Balkbrug, naast het al eerder genoemde openluchtbad in Zwolle zelf.

Verder zal het Hoofdbad op recreatief gebied moeten concurreren met het subtropisch zwembad in Wezep en De Steur in Kampen. Deze laatste heeft veruit de meeste faciliteiten, maar ligt op relatief grote afstand. Uiterlijk 31 december 2015 wordt in Kampen een nieuw zwembad geopend ter vervanging van De Steur. Dit bad krijgt twee bassins van 25 bij 15 meter.

2.6 Verzorgingsgebied Hoofdbad

Om een goede prognose te kunnen maken van het aantal bezoekers voor het Hoofdbad is het van belang om het verzorgingsgebied van het Hoofdbad te bepalen. Dit verzorgingsgebied bestaat uit de verschillende wijken in Zwolle, gelet op de concurrerende baden van Hogeschool Windesheim en de zwemschool Aquaconcepten, en uit steden / dorpen in de omgeving van Zwolle. Het verzorgingsgebied verschilt per activiteit. Zoals hierboven beschreven is immers voor recreatief bezoek het Hoofdbad het enige bad in Zwolle. Daarnaast is er voor instructiezwemmen wel een strikte indeling van Zwolle te maken.

2.6.1. Verzorgingsgebied Zwolle

Zwolle bestaat uit 17 wijken. De wijk Stadshagen is de groeiwijk van Zwolle. De komende tijd zal hier ook Stadshagen II gebouwd worden waardoor het aantal inwoners stijgt naar circa 30.000. Schelle en Itersum vormen samen Zwolle Zuid. Deze wijk is met ruim 30.000 inwoners een van de grootste van Zwolle. De andere grote wijken zijn Assendorp en AA-landen met beide rond de 13.000 inwoners. AA-landen is grootste wijk die vlakbij het Hoofdbad ligt.

Gelet op de geografische ligging en de toekomstige faciliteiten van het Hoofdbad en de baden van Hogeschool Windesheim en de Zwemschool kan een globale indeling gemaakt worden van het verzorgingsgebied. Voor het Hoofdbad bestaat dit uit de wijken Diezerpoort, Wipstrip, Vechtlanden, Berkum, Marsweteringlanden, Holtenbroek en AA landen. Deze indeling geldt vooral voor instructiezwemen. Het totaal aantal inwoners in het verzorgingsgebied per bad is te zien in de onderstaande tabel. Hierbij is gekeken naar totaal aantal inwoners, inwoners van 65 jaar en ouder en het aantal 5-jarigen.

	Inwoners	5 jaar	65 jaar en ouder
Satellietbad	49.577	565	5.393
Zwemschool Aqua Concepten	25.407	474	2.000
Hoofdbad	45.034	447	8.172

Voor de volledige analyse van het verzorgingsgebied zie bijlage 1, Verzorgingsgebied op blz.38.

2.6.2 Verzorgingsgebied Omgeving

Het Hoofdbad komt te liggen in het noord oosten van Zwolle. Gezien de grootte van het bad en de recreatieve voorzieningen zal het bad ook bezoekers uit de omgeving van Zwolle trekken. Aan de noord oost kant van Zwolle liggen de volgende plaatsen:

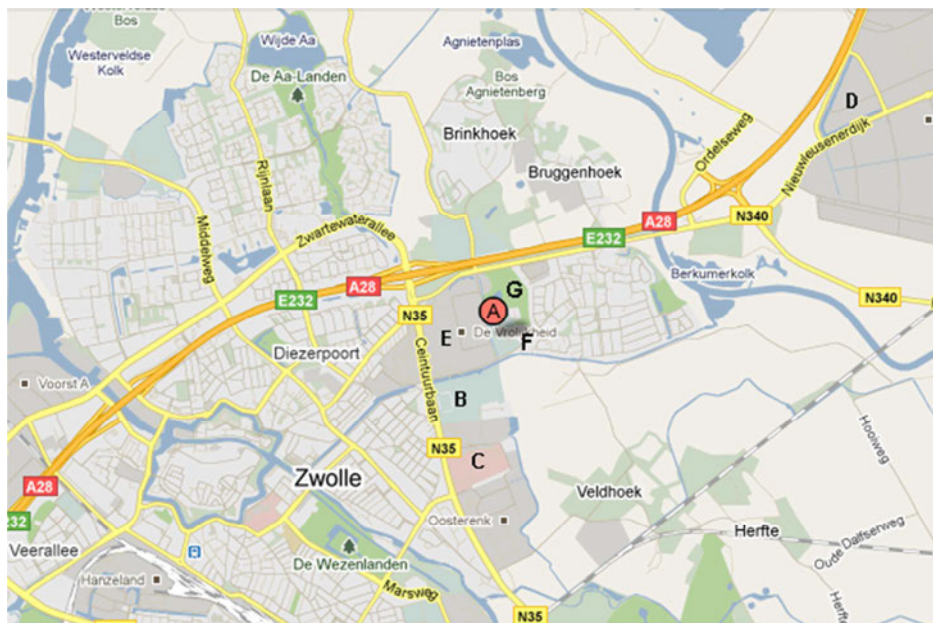
Plaats	Gemeente	Inwoners	5 jaar	Afstand tot Hoofdbad
Hasselt	Zwartwaterland	6.959	102	12,1 km
Dalfsen	Dalfsen	7.736	104	12,4 km
Nieuwleusen	Dalfsen	<u>5.913</u>	<u>80</u>	17,0 km
	Totaal	20.608	184	

In deze drie plaatsen liggen alleen buitenbaden (zie voor de concurrentie analyse paragraaf 2.5 Concurrentieanalyse, op blz.8). Naast de zomerperiode zijn de inwoners voor doelgroep activiteiten en zwemlessen dus aangewezen op andere binnenbaden. In Genemuiden ligt op 6,7 km van Dalfsen wel een overdekt zwembad. Daarnaast ligt in Staphorst, op ongeveer 8 km van Nieuwleusen, het binnenbad De Broene 'eugte'.

Het totale verzorgingsgebied komt met de samenvoeging van het gebied in Zwolle en het gebied in de omgeving van Zwolle uit op in totaal 65.642 inwoners waarvan 631 kinderen in de leeftijd van 5 jaar.

2.7 Omgevingsanalyse Hoofdbad

Het nieuwe Hoofdbad komt in het noord oosten van Zwolle te liggen naast de wijk Berkum, zie onderstaande kaart.



A= Locatie Hoofdbad

In de directe omgeving liggen verschillende bedrijven en organisaties waar Optisport graag samenwerkingsverbanden mee aangaat. In deze paragraaf worden deze organisaties kort benoemd. Een uitwerking van de samenwerkingsmogelijkheden is te vinden in de komende hoofdstukken.

B. Stadion FC Zwolle: FC Zwolle is een betaald voetbal organisatie die op dit moment speelt in de Jupiler League, het op één na hoogste niveau in Nederland. In 2009 is een nieuw stadion in gebruik genomen. In dit stadion zit onder andere een hotel gevestigd.

C. Locatie Sophia Isala Ziekenhuis: naast het stadion van FC Zwolle ligt een locatie van het Isala Ziekenhuis. Het Isala ziekenhuis heeft in totaal 9 locaties en 5300 medewerkers. Een samenwerkingsverband biedt mogelijkheden voor revalidatie van patiënten in het Hoofdbad en kinderopvang en sportmogelijkheden voor medewerkers.

D. V/d Valk Hotel: het v/d Valk concern gaat een nieuw hotel bouwen ten noordoosten van Zwolle langs de snelweg A28, aan het begin van bedrijventerrein Hessenpoort. Het hotel krijgt meer dan 200 kamers, een horecavoorziening, vergader- en congresaccommodatie en eigen parkeergelegenheid.

E. ROC Landstede: Dit ROC ligt direct achter het Hoofdbad en biedt op deze locatie de opleidingen Mooi&Mode, Sport&Bewegen en Vrij&gastvrij. Landstede is erg begaan met sport, dit blijkt onder andere uit de sponsoring van Landstede Basketbal en Landstede Volleybal. Landstede biedt ook kinderopvang aan. Een andere grote aanbieder voor kinderopvang in Zwolle is Allio.

F. Sportpark Vegtlust: Op dit sportpark voetbalt de vereniging VV Berkum. In totaal heeft deze vereniging ongeveer 950 leden waaronder veel jeugdleden.

G. Vegtluster Bos: Een park van 12,5 ha groot met een vijver, trapvelden en fietspaden.

2.8 Samenvatting Analyse

In deze paragraaf geven wij kort aan wat de belangrijkste punten zijn uit voorgaande analyse. Deze vormen de basis voor de bedrijfsvoering en het beleid zoals omschreven in de komende hoofdstukken.

- accommodatie is zeer geschikt voor verenigingen, horeca is centraal gelegen en het bad heeft goede zichtlijnen;
- samenwerkingsmogelijkheden met ROC Landstede, Isala ziekenhuis, FC Zwolle en nabijgelegen recreatieve voorzieningen zoals hotels;
- dichtbijgelegen sportaccommodaties waardoor er mogelijkheden tot samenwerking ontstaan;
- weinig concurrentie op recreatief gebied (uitgezonderd de zomerperiode), groot verzorgingsgebied;
- een sterke stijging van het aantal senioren in Zwolle in de komende tien jaar. Dit betekent een aanpassing in het aanbod voor doelgroep activiteiten en hiermee samenhangen een andere focus in de promotie;
- organisaties en initiatieven als Zwolle Marketing, Zwolle Gezonde Stad en de website www.zwollesportonbeperkt.nl bieden kansen om bij aan te sluiten.

3. Bedrijfsvoering

In dit hoofdstuk geven we aan hoe Optisport de bedrijfsvoering van het Hoofdbad ziet. In onze visie moet het Hoofdbad middenin de Zwolse samenleving komen te staan. Dit betekent dat we graag optimale omstandigheden willen creëren voor alle doelgroepen, waaronder de verenigingen.

Daarnaast moet er een breed aanbod zijn van verschillende activiteiten en willen we graag actief samenwerken met maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven in Zwolle.

De aanpak om dit te realiseren wordt in onderstaande paragrafen besproken door achtereenvolgens in te gaan op de bezoekersprognose, openstelling, activiteiten & producten, tarieven, onderhoud, overlegstructuren en de beheersstructuur.

3.1 Bezoekersprognose

De basis voor de openstelling en bedrijfsvoering van het Hoofdbad is de bezoekersprognose. Deze bezoekersprognose is primair gebaseerd op de marktanalyse in het voorgaande hoofdstuk, rekening houdend met de bezoekersaantallen van het Hanzebad en AA-bad (bijlage 2 van aanbestedingsleidraad).

In jaar 1 van exploitatie verwachten wij de volgende bezoekersaantallen te kunnen realiseren:

Recreatief		
Doelgroep activiteiten		
Instructiezwemmen		
Scholen		
Verenigingen		
Totaal		

Een mooi, nieuw bad met aantrekkelijke recreatieve voorzieningen heeft, zeker in de beginperiode, veel aantrekkingskracht. De glijbaan en het peuterbad zullen veel gezinnen met jonge kinderen trekken. De wat oudere kinderen zullen het Hoofdbad vooral bezoeken vanwege de klimwand, de glijbaan en het speelmateriaal in het instructiebad dat we graag zoveel mogelijk bij het recreatief gedeelte willen betrekken.

'Zwemmen leer je zo' is het zwemlesconcept van Optisport. Met dit concept heeft Optisport een ijzersterk concept in handen wat betreft instructiezwemmen. Dit concept wordt met veel succes in meer dan 50 baden door heel Nederland gehanteerd. De aantrekkingskracht van dit concept is dan ook groot. Aangezien het aantal 5-jarigen in Zwolle in de komende 10 jaar met 4 % terugloopt (zie de demografische analyse op blz.8) hebben we in de bezoekersprognose wel rekening gehouden met een terugloop in het bezoek van instructiezwemmen. Daarnaast neemt ook de concurrentie toe door onder andere de zwemschool in Stadshagen. Echter door een actieve promotie en ons krachtige concept willen we deze daling zoveel beperken.

Op het gebied voor doelgroep activiteiten zullen wij verschillende, vernieuwende activiteiten gaan aanbieden in het Hoofdbad. Welke dit precies zijn is terug te vinden in paragraaf 3.3 Activiteiten & Producten op blz.14.

3.2 Openstelling

De toegankelijkheid van het zwembad voor inwoners van de gemeente Zwolle wordt grotendeels bepaald door de programmering van activiteiten die plaats vinden in het Hoofdbad. In deze paragraaf gaan we nader in op het openstellingsrooster.

Aan de basis van het openstellingsrooster liggen de uren waarop verenigingen op dit moment gebruik maken van het Hanzebad en AA-bad. Dit hebben we zo goed mogelijk geprobeerd samen te voegen in één bad zodat verenigingen van het zwembad gebruik kunnen maken zoals zij gewend zijn. Indien het vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk zal zijn om hierin te schuiven, zal dit uiteraard in overleg met de betreffende gebruiker gebeuren.

In het concept rooster hebben we tevens geprobeerd zoveel als mogelijk rekening te houden met wensen van de (georganiseerde) gebruikers zoals vermeld op pagina 13 van de aanbestedingsleidraad. Na gunning is echter nader overleg nodig om te kijken in hoeverre dit gelukt is en waar er wijzigingen wenselijk zijn. De uren voor Landstede en Deltion zijn niet meegenomen in de aanbieding naar aanleiding van de wijziging in de eerste nota van inlichtingen.

Optisport zal ook het organiseren van wedstrijden door verenigingen faciliteren en waar mogelijk stimuleren. Daartoe is in het rooster voldoende ruimte vrij gelaten in de weekenden voor verenigingen om hun wedstrijden te houden. Immers hoe meer activiteiten in het bad hoe meer het zwembad gaat leven binnen de gemeenschap.

Voor de andere activiteiten als het instructiezwemmen en doelgroep activiteiten is gekeken naar de potentie zoals hierboven is beschreven. Daar is het aantal openstellingsuren op aangepast. In het rooster komen deze activiteiten dagelijks op vaste tijden terug zodat bezoekers precies weten wanneer ze terecht kunnen.

Banen zwemmen wordt verspreid over de gehele dag mogelijk gemaakt in blokken van 1 ½ tot 2 uur. Dit wordt vraaggericht aangeboden, in de praktijk zullen we daarom kijken welke tijden het beste aansluiten op de vraag. De minimale openstelling van drie uur voor banenzwemmen op werkdagen zoals gevraagd door de gemeente zal in ieder geval gewaarborgd worden. Voor recreatief zwemmen is het Hoofdbad iedere avond open van 19.00 uur tot 22.00. Op woensdag en vrijdag is het recreatiebad 's middags al geopend vanaf 13.30 uur. In het weekend is er recreatief zwemmen van 9.30 uur tot 16.30 uur.

Voor het volledige conceptrooster, zie bijlage 5, Concept openstellingsrooster op blz.50.

3.3, Activiteiten & Producten

Optisport erkent als geen ander de maatschappelijke functie van de vele zwembaden die zij exploiteert. Een zwembad is een ontmoetingsplaats, een plek waar iedereen herinneringen aan heeft en een plek om aan een vitaliteit en gezondheid te werken. Mensen die regelmatig sporten en bewegen zijn vitaler, voelen zich beter, blijven langer mobiel en voelen zich over het algemeen gelukkiger dan niet sportende medemensen.

Vandaar dat Optisport graag in een goed en aantrekkelijk activiteitenprogramma investeert en heel bewust en doordacht activiteiten aanbiedt voor alle lagen en leeftijden van de bevolking. Dit realiseren wij aan de hand van de *Optisport Cliënt Cycle*, opgenomen in bijlage 3 op blz.42. Dit is een dynamisch model, gericht op verschillende doelgroepen, van jong tot oud. Het doel van dit model is de gasten "voor het leven" te binden aan het zwembad door op alle momenten en voor alle leeftijden een programma op maat aan te bieden.

Daarmee is ons aanbod voortdurend onderhevig aan ontwikkelingen, afgestemd op trends en uiteraard in het geval van Zwolle op de lokale markt. De mix van activiteiten die in de gemeente Zwolle wordt aangeboden is maatwerk en wordt gewogen afgestemd op de levensfase waarin de inwoners zich bevinden. Vanwege het dynamische karakter van de markt besteden wij binnen dit model voortdurend aandacht aan innovatie van ons activiteitenaanbod.

In het Hoofdbad wil Optisport voor het ontwikkelen van activiteiten die bestemd zijn voor specifieke doelgroepen samenwerken met ROC Landstede. Het ROC biedt in Zwolle de opleiding Sportbewegings coördinator aan met verschillende specialisaties zoals bijvoorbeeld bewegingsagoog. Voor een bewegingsagoog is het doelstelling om sport- en bewegingsactiviteiten te ontwikkelen en te begeleiden voor doelgroepen die moeite hebben met bewegen. Aangezien ROC Landstede naast het Hoofdbad ligt is samenwerking met deze partij het meest logisch. Echter indien er mogelijkheden om elkaar te versterken zijn willen we ook nader kijken naar een samenwerking met ROC Deltion en Hogeschool Windesheim.

In het Hoofdbad willen we de volgende activiteiten aanbieden:

3.3.1, Instructiezwemmen

Instructiezwemmen zullen we aanbieden via het Optisport "zwemmen leer je zo" plan. Dit plan is een helder en vastomlijnd lesprogramma aan de hand waarvan kinderen professioneel en op eigentijdse wijze zwemles krijgen binnen de randvoorwaarden van het zwem ABC. Met behulp van onze nieuwe "zwemmen leer je zo" -methode kunnen ouders kiezen uit een breed scala aan zwemlesproducten. Van de op maat gesneden turbo- en vakantie cursussen met diplomagarantie tot de laagdrempelig toegankelijke basis ABC-lessen. Onze visie is maatwerk: zwemlessen afgestemd op de wensen en mogelijkheden van het kind en de ouders. De mascottes Zed en Sop moedigen de kinderen aan vanaf de eerste zwemles tot aan het halen van het zwemdiploma. Met dit vernieuwde zwemlesaanbod verwachten wij een sterke marktpositie te kunnen verwerven in Zwolle en omgeving.



3.3.2, Activiteiten voor doelgroepen

Voor doelgroep activiteiten wordt ons Aqua sport programma aangeboden. Hierbij werken wij conform het binnen de fitnessbranche zeer bekende Les Mills-systeem, waardoor de kwaliteit van de lessen in alle zwembaden van Optisport gewaarborgd wordt. Voorbeelden van activiteiten die wellicht in Zwolle kunnen plaatsvinden zijn Aqua-power, Aqua-pilates en Aqua-robic. De instructeurs krijgen elk kwartaal een training voor de nieuwe opzet van de les met nieuwe muziek om de activiteiten vernieuwend en aantrekkelijk te houden. Binnen het Aqua sport programma van Optisport bekijken wij voortdurend of deze geschikt is voor jongere en oudere deelnemers. Waar nodig wordt een high- en low-impact variant ontwikkeld en aangeboden.

AquaSlank: in samenwerking met een diëtist is een programma ontwikkeld waarin deelnemers middels workshops advies krijgen over voeding en daarnaast gedurende 10 weken een actief afslankprogramma in het water volgen. De cursus wordt tot 100% vergoed door zorgverzekeraars. Op dit moment zijn wij een soortgelijke activiteit aan het ontwikkelen voor kinderen met overgewicht/obesitas.

Swimba: om de zwembaden aantrekkelijk te houden en te maken voor met name de jong volwassenen (leeftijd 16 – 25 jaar) volgen wij waar mogelijk de belangrijkste ontwikkelingen in de sportbranche. Een goed voorbeeld hiervan is Zumba, de laatste populaire trend op fitnessgebied. Speciaal voor Optisport is de natte variant "Swimba" ontwikkeld.

Zwemmen voor gehandicapten: In Zwolle en in de nabijheid van het Hoofdbad worden veel activiteiten voor gehandicapten georganiseerd. Zo is er de site Zwolle Sport Onbepaald met een overzicht van alle activiteiten in Zwolle. In de directe omgeving van het Hoofdbad kan er bij VV Berkum aan G-voetbal gedaan worden en zijn er op sportpark Pelikaan verschillende activiteiten zoals bijvoorbeeld G-Hockey trainingen.

Met het Hoofdbad sluiten we hier graag bij aan en willen we zwemmen voor gehandicapten gaan aanbieden. Gedacht kan worden aan baantjes trekken, hydrofit of aquarobics doen, zwemles volgen en diploma's halen of alleen ontspannen in warm water. Uiteraard moet dit ontwikkeld worden en zijn we hierbij wel afhankelijk van vrijwilligers die kunnen helpen. Verder zullen uiteraard het in Zwolle al bekende Zwangerschapswemmen, Baby Peuter Kleuter zwemmen en het Meer Bewegen Voor Ouderen (MBVO) aangeboden worden.

Bovenstaande programma's en activiteiten staan garant voor kwaliteit. Het aantal bezoekers zal hierdoor aantrekken en bezoekers zijn in het algemeen ook bereid om voor kwaliteit te betalen.

3.3.3 Recreatief zwemmen

Bezoekers voor recreatief zwemmen bestaan uit verschillende groepen met verschillende behoeften. Voor ouders met kleine kinderen is vooral een aantrekkelijk peuter- / kleuterbad en een familiegljbaan belangrijk. De wat oudere kinderen (vanaf 10 jaar) zoeken naar uitdagende activiteiten als een snelle gljbaan, klimwand of springplanken. Ouderen mensen, boven 65 jaar, zoeken vooral naar een sociale bezigheid en vinden wellness faciliteiten belangrijk, maar willen ook graag actief maar veilig sporten.

Ouders met kinderen zullen vooral gebruik maken van het peuterbad en het ondiepe gedeelte van het recreatiebad. Daarnaast is de gljbaan uitermate geschikt voor deze groep. Voor de ouderen zijn er met de bruisbanken en de whirlpools al aardig wat faciliteiten aanwezig.

Oudere kinderen zullen vooral gebruik willen maken van de klimwand en de springplanken. Beide items zijn dan ook belangrijke publiekstrekkingen voor deze groep. Indien het instructiebad niet bezet is door doelgroep activiteiten of verenigingen, zullen we ook zoveel mogelijk het instructiebad bij het recreatieve gedeelte betrekken. In de dit gedeelte komen dan vloten, ballen etc. zodat vooral de oudere kinderen zich ook daar prima kunnen vermaken.

Bij het recreatiebad is nog een ruimte nader in te delen. Wij denken er aan om in deze ruimte een virtuele surfruimte te creëren. Hierbij betalen bezoekers per spel een bijdrage.

Graag onderzoeken wij in overleg met de gemeente in een later stadium de mogelijkheid om nog enkele attracties als bandenglijbanen e.d. toe te voegen. Dit kan in een vervolgfase de aantrekkingskracht van het bad extra verhogen. Voor financiering hiervan kan daarbij wellicht deels gekeken worden naar "crowdfunding"¹ of door bijvoorbeeld een separate bijdrage te vragen voor het gebruik van de toegevoegde gljbanen.

3.3.4 Sport BSO

Naast bovengenoemde activiteiten voor doelgroepen willen wij graag in samenwerking met bestaande organisaties voor kinderopvang als Landstede en Allio een Sport BSO ontwikkelen, waarbij kinderen tijdens de uren voor Buitenschoolse Opvang onder andere zwemles kunnen volgen. Wanneer kinderen over een goede gezondheid beschikken kunnen ze zich zowel geestelijk als lichamelijk goed ontwikkelen. Voldoende bewegen is een belangrijke factor voor een goede ontwikkeling van de gezondheid.

¹ Definitie: "financiering in de vorm van vele kleine investeringen vanuit een social network."

Met de Sport BSO wil Optisport bijdragen aan de gezondheid van de kinderen en tegelijkertijd kunnen we ouders ontlasten door te zorgen dat de kinderen in opvangtijd hun zwemdiploma halen. Kinderen hoeven in het weekend niet apart meer naar zwemles.

Onder andere in onze vestiging in Breda is onlangs met succes een pilot gestart in samenwerking met een lokale kinderopvangorganisatie. Hier kunnen de kinderen naast zwemles ook schaatsles en tennises volgen. In het concept rooster is nog geen tijd ingeruimd voor sport BSO, dit zal gedaan zodra er concrete afspraken gemaakt zijn met een organisatie die kinderopvang aanbiedt.

3.3.5 Kinderfeestjes voor iedereen

Wat is leuker voor kinderen dan het geven van een feestje in het zwembad? Voor het Hoofdbad in Zwolle ontwikkelen we graag kinderfeestjes op maat. Dit betekent dat we naast het 'standaard' feestje ook andere varianten willen aan bieden. Hiervoor willen we graag samenwerken met bijvoorbeeld FC Zwolle en Landstede basketbal en volleybal. Een voorbeeld feestje zou kunnen zijn:

Basketbal Feestje

- Basketbal clinic door speler Landstede basketbal in de sporthal van Landstede.
- Friet met snack en limonade in het Hoofdbad.
- Onbeperkt zwemmen in het Hoofdbad.
- Een eigen basketbalshirt kleuren.
- Een medaille voor alle kinderen en een basketbal met handtekeningen voor de jarige.



3.3.6 Optisport Company Card

Met de Company Card biedt Optisport bedrijven de unieke mogelijkheid om medewerkers voordelig te laten sporten in het Hoofdbad. Het bedrijf schaft abonnementen aan waardoor medewerkers onbeperkt gebruik kunnen maken van de faciliteiten van het Hoofdbad. Enerzijds is dit product voor bedrijven een uitgelezen kans om iets te doen voor haar medewerkers op het gebied van secundaire arbeidsvoorwaarden. Anderzijds is dit een verantwoorde stimulans voor medewerkers om gezond te leven en regelmatig te bewegen. Medewerkers die regelmatig sporten en bewegen hebben over het algemeen een lager ziekteverzuim.

In Zwolle willen we graag samenwerken met een nabijgelegen fitnessschool zodat medewerkers niet alleen kunnen zwemmen, maar ook kunnen fitnessen. Potentiele afnemers van de Company Card zijn grote bedrijven die in Zwolle gevestigd zijn als het Isala ziekenhuis, Univé en Wehkamp.



3.3.7 Sportief zakendoen & Evenementen

Het Hoofdbad moet, menen wij ook dé locatie worden voor sportieve, zakelijke of feestelijke bijeenkomsten van het bedrijfsleven in Zwolle en omgeving. Graag bieden wij arrangementen aan waarbij bedrijven enerzijds sportief bezig zijn en anderzijds gebruik maken van de horeca- en vergaderfaciliteiten van het Hoofdbad.

Bij een sportieve break willen we niet alleen denken aan zwemmen. Graag gaan we ook de samenwerking aan met het nabijgelegen sportpark De Pelikaan waar activiteiten aangeboden kunnen worden als paardrijden en beachsport. De ontwikkeling van de events kunnen wij in samenwerking met het eventcentrum van ROC Landstede oppakken, daarnaast zal onze Sales & Event manager waar nodig de locatie ondersteunen.

Op het gebied van evenementen zien we ook de duurzaamheid van het Hoofdbad als een kans om bijvoorbeeld seminars te organiseren over dit onderwerp. Graag zullen we in overleg met de gemeente groepen ontvangen die meer wil weten over een duurzaam zwembad.

Om het bedrijfsleven van Zwolle nog meer te betrekken bij het Hoofdbad willen we tevens netwerkbijeenkomsten organiseren in het Hoofdbad. Hierbij willen we gebruik maken van bestaande netwerken in Zwolle als Jong Zakelijk en Zwolle BtoB netwerk. Ook willen we het Zwolse bedrijfsleven nauw betrekken bij de Marketing & Promotie, zie hiervoor hoofdstuk 4 Marketing & Promotie op blz.22. Deze samenwerking kan uitgebreid worden door het bieden van promotiemogelijkheden. Uitgangspunt hierbij is dat er geen permanente reclame uitingen in het pand aangebracht worden.

3.3.8 Revalidatie zwemmen

Hoewel het nieuwe Satellietbad de beschikking krijgt over een therapie bad willen ook wij kijken naar de mogelijkheden in het Hoofdbad voor revalidatiezwemmen. Hierbij ligt een samenwerking met het Isala ziekenhuis voor de hand. De locatie Sophia ligt immers vlakbij het Hoofdbad en een bezoek aan het Hoofdbad voor revalidatiezwemmen is voor de patiënten van deze locatie dan ook logischer dan 'ver' te reizen naar het Satellietbad.

Hierbij willen we kijken naar de samenwerkingsmogelijkheden met Hogeschool Windesheim. Graag wisselen we kennis uit, initiëren we gezamenlijke promotieactiviteiten en wellicht zijn er mogelijkheden dat Optisport de zwemlessen gaat geven in het Satellietbad.

3.4 Tarieven

De exploitant is vrij om de tarieven van het Hoofdbad naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen. Hierbij geldt een uitzondering voor de tarieven voor verenigingen/groepen, hiervoor moeten de tarieven blijven gelden die het moment van opening van het Hoofdbad in het Hanzebad en AA-bad gelden (jaarlijks aangepast met CPI).

Mede gebaseerd op de prijzen van de baden in de omgeving en de huidige tarieven in het Hanzebad en AA-bad willen we de volgende tarieven gaan hanteren:

- Recreatief los bad volwassenen	€ 5,10
- Recreatief los bad jeugd	€ 4,10
- Doelgroep activiteiten	€ 5,50 en € 7,50 per les
- Zwemlessen	€ 7,50 per les van drie kwartier
- Verenigingen	€ 88,- voor het wedstrijdbassin (excl. BTW) € 59,- voor het instructiebassin (excl. BTW)

3.5, Onderhoud

Een duurzaam zwembad vraagt ook om duurzaam onderhoud. Duurzaam onderhoud betekent voor Optisport tijdig onderhoud met duurzame materialen en met leveranciers die maatschappelijk verantwoord ondernemen hoog in het vaandel hebben staan (zie ook hoofdstuk 7 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen op blz.32).

Conform de aanbestedingsleidraad is er een verdeling van het onderhoud, waarbij de eigenaar, in dit geval de gemeente, verantwoordelijk is voor het groot onderhoud, terwijl de huurder, de exploitant, verantwoordelijk is voor het dagelijks onderhoud. Het onderhoud wat niet door specialisten hoeft te worden uitgevoerd wordt binnen Optisport door de eigen mensen gedaan. Meer specialistische zaken worden uitbesteed aan onderhoudspartners.

Over het dagelijks onderhoud zal zoals gevraagd door de gemeente twee maal per jaar overleg worden gevoerd met het Expertisecentrum afdeling Bouw- en Installaties. Graag stemmen wij met deze afdeling ook af dat het periodiek groot en vervangingsonderhoud in principe wordt verricht op momenten dat zo min mogelijk hinder wordt ondervonden in de exploitatie van de accommodatie.

Met betrekking tot de vervanging van de inventaris hebben wij de benodigde kosten hiervoor opgenomen in de begroting in de post afschrijvingen. Daarnaast hebben wij voor aanschaf van losse inventaris een maximale eenmalige investering opgenomen van € 361.902,-. Dit betreft de losse inventaris zoals genoemd in de inventaris lijst die verstrekt is na de 2^e nota van inlichtingen. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanschaf van de vaste inventaris.

Met betrekking tot de gebouwen en de inventaris hanteren wij als uitgangspunt dat het pand bedrijfsklaar wordt opgeleverd en dat de gemeente er zorg voor draagt dat bij aanvang van de exploitatie door Optisport de accommodatie aan de vigerende wetgeving voldoet, dan wel zorg draagt voor dispensatie daarvoor. Vervangingen en aanpassingen in of aan de accommodatie en daarbij behorende vaste inventaris (zoals omschreven in bijlage 4 van de huurovereenkomst) als gevolg van gewijzigde (overheids) regelgeving op het gebied van milieu, arbeidsomstandigheden en veiligheid komen voor rekening van de gemeente.

3.6 Overleg met gebruikers & gemeente

Verenigingen zijn belangrijke gebruikers van het zwembad. Zij dragen in grote mate bij aan een optimale bezetting van het bad. Een goede samenwerking tussen verenigingen enerzijds en de exploitant anderzijds is dan ook essentieel. Om dit te bereiken is een goede, structurele communicatie van groot belang. Ten aanzien van deze groep hanteren wij een open communicatielijijn. Wanneer nodig vindt via korte lijnen overleg plaats.

We voldoen dan ook graag aan de wens van de gemeente Zwolle om één keer per jaar een overleg te organiseren met de georganiseerde gebruikers zoals verenigingen. We zijn bij onze andere accommodaties niet anders gewend en hebben gemerkt dat deze open overlegstructuur heeft geleid tot een goede verstandhouding met de betreffende belangrijke gebruikersgroepen.

Met de gemeente vindt zoals gewenst in het eerste jaar ieder kwartaal overleg plaats mede op basis van een managementrapportage. Daarna zal dit teruggebracht worden tot twee keer per jaar. Naast de managementrapportage zullen alle gegevens besproken worden zoals gevraagd door de gemeente in de aanbestedingsleidraad.

Klanttevredenheidsonderzoeken vormen een belangrijk middel om de tevredenheid over de accommodatie en de exploitatie te meten, eventuele knelpunten en kansen te signaleren en verbeteracties te formuleren. Zoals gevraagd door de gemeente Zwolle zullen we minimaal eens in de twee jaar dit onderzoek uitvoeren onder de gebruikers van het Hoofdbad.

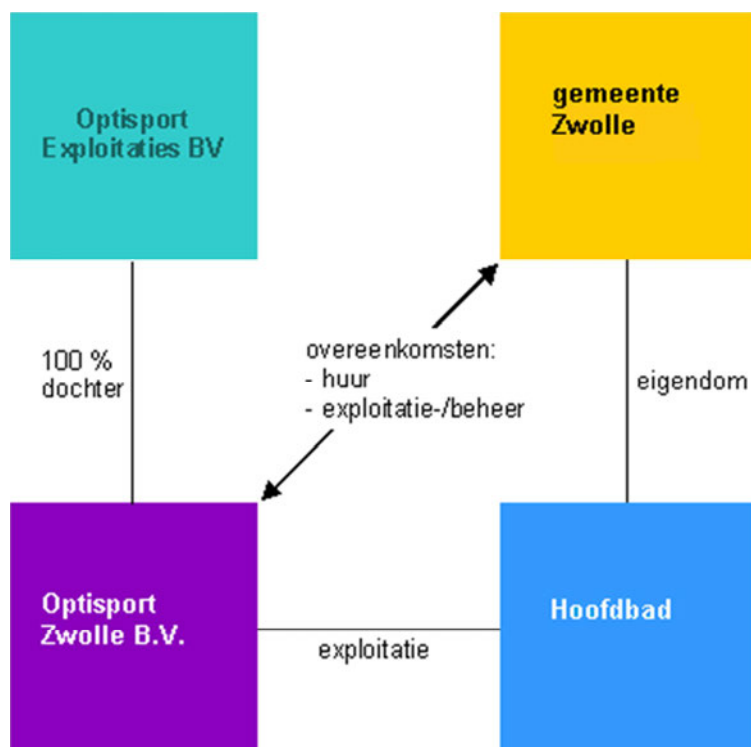
Daarbij hanteren wij een standaardvragenlijst die inzicht geeft in welke aspecten de bezoeker belangrijk vindt en hoe deze aspecten vervolgens worden beoordeeld. Op basis hiervan kunnen conclusies worden getrokken over welke punten aandacht behoeven en welke prioriteiten gesteld moeten worden. Dit betreft onder meer onderwerpen als openstelling, type activiteiten, klantvriendelijkheid, hygiëne en communicatie.

Door een standaardvragenlijst te hanteren is het mogelijk om de resultaten te vergelijken met voorgaande onderzoeken en andere vergelijkbare accommodaties. De resultaten van de enquêtes worden centraal op het hoofdkantoor van Optisport geanalyseerd en vervolgens terug gerapporteerd aan de locatiemanager. Deze bespreekt dit vervolgens met de medewerkers met als doel verbeterpunten te formuleren en een plan van aanpak op te stellen om knelpunten op te lossen en kansen te benutten. Door de enquête iedere twee jaar te herhalen kunnen ook de vorderingen worden gevolgd. De resultaten en het verbeterplan worden tevens teruggekoppeld aan de gemeente.

3.7 Beheerstructuur

Indien de exploitatie van het Hoofdbad aan Optisport wordt gegund wordt hiervoor een 100% dochteronderneming opgericht: Optisport Zwolle BV. De gemeente is eigenaar van het zwembad en verhuurt deze aan Optisport Zwolle BV. Tussen de gemeente Zwolle en Optisport Zwolle worden overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de huur, exploitatie en beheer.

De beheersstructuur zal er dan als volgt uitzien:



Ten behoeve van de weerstand van de lokale vennootschap zal Optisport Exploitaties B.V. een eigen vermogen in brengen in Optisport Zwolle B.V. van € 200.000,-. Dit bedrag zal gevoed worden uit winstreserveringen tot € 250.000,- en is bedoeld als zekerheidstelling c.q. financiële waarborg. Daarnaast geeft Optisport Exploitaties B.V. een continuïteitsgarantie af van acht kalendermaanden die er in voorziet dat de bestaande contractuele verplichtingen voor deze periode worden nagekomen.

4. Marketing & Promotie

In het voorgaande hoofdstuk hebben we uitdagende verwachtingen voor de bezoekersaantallen neergelegd en tevens toegelicht welke activiteiten er zullen plaats vinden in het Hoofdbad. In dit hoofdstuk gaan we in op de marketing & promotie met betrekking tot deze activiteiten.

Het beleid bestaat uit twee onderdelen. Enerzijds worden vanuit het hoofdkantoor vele landelijke marketing acties georganiseerd. Hier kunnen de vestigingen van 'mee profiteren'. Daarnaast worden er ook specifiek voor het Hoofdbad lokaal acties geïnitieerd en georganiseerd.

Het Marketing & Promotie plan bestaat uit de strategie en doelstellingen, de doelgroepen, specifieke activiteiten op marketing gebied en tot slot het budget.

4.1. Doelstellingen en strategie



Korte termijn

In het eerst jaar van de exploitatie moeten de volgende bezoekersaantallen gerealiseerd worden:

Recreatief		[REDACTED]
Doelgroep activiteiten		
Instructiezwemmen		
Scholen		
Verenigingen		
Totaal		

Recreatief zwemmen

Het doel is om het in het eerst jaar van de exploitatie 145.000 bezoekers op recreatief gebied te halen. Specifieke doelgroepen binnen de recreatieve bezoekers zijn jongeren en gezinnen met kinderen. Met name in de vakanties, op woensdagmiddag en in het weekend wordt gebruik gemaakt van het recreatiebad. Het is dan ook logisch om acties in deze periodes te ondernemen. In de vakanties treden vakantieprogrammeringen in werking, waarbij de openstelling uitgebreid wordt en attractieve activiteiten worden georganiseerd voor de jeugd.

Gedurende het schoolseizoen vindt een School-van-de-Weekverkiezing plaats. Elke week wordt een andere "basisschool van de week" gekozen. Leerlingen van deze school krijgen toegang tot het Hoofdbad tegen gereduceerd tarief (middels kortingsbonnen). Daarnaast worden specifieke prijsacties gevoerd op de recreatief onaanlokkelijke dagen (maandag - vrijdag met uitzondering van woensdag), zodat op deze dagen meer recreatieve bezoekers worden binnengehaald.

Doelgroep activiteiten / instructiezwemmen

Doel is om in het eerste jaar in totaal 30.000 bezoekers voor doelgroep activiteiten naar het Hoofdbad te trekken. Speerpunt bij de promotie van de doelgroep activiteiten is per doelgroep verschillend, maar komt neer op sociale gezelligheid, sportiviteit of gezondheid. Ouderencentra worden benaderd om 50+-folders te plaatsen, consultatiebureaus om ouder-en-kind-folders te plaatsen etc.

Een tweede speerpunt bij de promotie is het benadrukken van de wijkgerichtheid van de voorziening. Instructiezwemmen wordt (met name) aangeboden aan de jongste jeugd in het verzorgingsgebied van het Hoofdbad. Middels specifieke promotie en informatie (korte tot geen wachtlijsten) wordt de doelgroep benaderd (scholen worden benaderd om folders te plaatsen)

Verder zal in de eerste periode hard gewerkt worden aan de productbekendheid. De inwoners van Zwolle dienen te weten welke activiteiten in het nieuwe zwembad worden aangeboden en waar zij voor nadere informatie terecht kunnen. Daarbij zal de focus ook gericht zijn op het ‘meenemen’ van de huidige bezoekers van het Hanzebad en AA bad naar het nieuwe Hoofdbad.

Concrete doelstellingen korte termijn, 1-2 jaar:

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

Middellange termijn

Op de middellange termijn richt de marketingstrategie zich op het aangaan van samenwerkingsverbanden met andere aanbieders van recreatieve producten en het versterken van de marktpositie binnen Zwolle en de regionale recreatieve markt.

Bij samenwerkingsverbanden binnen de recreatieve markt wordt gedacht aan de volgende mogelijkheden:

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

[REDACTED]

Samenwerkingsverbanden hoeven niet alleen beperkt te blijven tot de recreatieve markt. Twee concrete voorbeelden daarvan zijn:

- Samenwerking met ROC Landstede voor stages van leerlingen, het ontwikkelen van nieuwe producten en het gebruik maken van bad. Er is reeds overleg geweest met de opleidingsdirecteur van de opleiding Sport & Bewegen en de genoemde opties zijn reële mogelijkheden.
- Samenwerking met het Isala ziekenhuis voor revalidatiezwemmen, BSO en zoals eerder genoemd wellicht voor afname van de Company Card.

Op doelgroepen/instructie gebied worden de volgende mogelijkheden onderzocht:

- Het introduceren van voordeelsystemen (mogelijkheid tot klantenbinding). Door middel van interne spaarsystemen wordt extra korting op entreebewijzen voor doelgroep activiteiten gegeven;
- Het gebruiken van direct marketing. Dit betekent dat er een databestand aangelegd wordt van alle bezoekers aan doelgroep en instructiezwemmen. Via direct mail wordt de juiste informatie naar de juiste bezoeker gestuurd.

Concrete doelstellingen middellange termijn, 2-3 jaar:

- [REDACTED]

Lange termijn

Op de lange termijn is het de bedoeling om de doelstellingen van de korte en middellange termijn volledig te hebben uitgebouwd. Dit betekent ook dat Hoofdbad midden in de Zwolse samenleving moet staan door samenwerkingsverbanden met scholen, ziekenhuizen en de recreatiebranche.

[REDACTED]

Concrete doelstellingen lange termijn, 3-6 jaar:

- [REDACTED]

4.2. Doelgroepen

De volgende communicatiedoelgroepen worden onderscheiden:

- [REDACTED]

4.3. Activiteiten richting doelgroepen

Om overzichtelijk weer te geven welke activiteiten richting welke doelgroepen ondernomen worden is dit in onderstaande matrix gezet.

Doelgroepen	Huidige klanten AA bad en Hanzebad	Potentiele klanten	Pers	Bedrijven
Activiteiten				
Folders / flyers	X			
Direct mailing	X			
Themaweek vakantie		X		
Vrijkaartjes verenigingen		X		
Informatiepakket		X		
Folders bij dokterspraktijken, verloskundigen etc.	X	X		
Advertenties met kortingsbon	X	X		
Free Publicity Stentor, VVV magazine	X	X	X	
Website Hoofdbad	X	X		
Huis aan huis krant (voorbeeld bijlage 7 op blz.51)	X	X		
Persbericht m.b.t opening, aantal bezoekers etc.	X	X	X	X
School van de week	X	X		
Open dag				
Organiseren netwerkbijeenkomsten				X
Brochures richting bedrijfsleven				X
Opzetten sport BSO	X	X		X

Daarnaast profiteert het Hoofdbad mee van de landelijke marketing acties van Optisport. Enkele voorbeelden daarvan zijn:

- 
- 
- 
- 
- 

Voor een volledige planning van de marketing acties in het eerste jaar van exploitatie zie bijlage 4 Marketing Planning op blz.43. Voor voorbeelden van marketing acties van Optisport zie bijlage 7 op blz. 51.

4.4 Budget

Het budget voor de marketing & promotie van het Hoofdbad is vast gesteld op ██████,- per jaar. Dit is gebaseerd op de budgetten en ervaringen bij onze andere accommodaties. Daarnaast is dit budget ook marktconform als gerekend wordt met het kengetal van █ van de begrote recreatieve omzet en █ van de begrote overige zwemomzet. Dit komt totaal ██████. Waar nodig en mogelijk zullen we ook leveranciers en partners mee laten betalen aan acties.

Op het hoofdkantoor heeft Optisport de beschikking over een centrale Marketing & Communicatie afdeling. Deze afdeling geeft de afzonderlijke locaties ondersteunt, coördineert de landelijke acties en draagt zorg voor de uitvoering. Een gedeelte van de post voor administratie en beheer zoals opgenomen in de begroting is dan ook voor dekking van de kosten die de Marketing & Promotie afdeling gaat maken voor het Hoofdbad.

5. Inrichting & Inventaris

De inrichting & inventaris van een zwembad vormen een belangrijk onderdeel van het beeld dat bezoekers hebben bij het pand. Belangrijk is dan ook dat de inrichting & inventaris aansluit bij de (gewenste) uitstraling van het pand. Optisport kiest daarnaast voor duurzame voorzieningen met een lange levensduur en lage kosten wat betreft onderhoud, uiteraard rekening houdend met het beschikbare budget.

In dit hoofdstuk geven we graag aan hoe we bovenstaande uitgangspunten toepassen op het inrichting & inventaris van het Hoofdbad.

5.1 Uitstraling Hoofdbad

Het Hoofdbad wordt het meest duurzame zwembad van Nederland. Dit komt niet alleen terug in het daadwerkelijke energieverbruik door de gebruikte installaties, maar ook in de uitstraling van het zwembad. Deze uitstraling is te omschrijven als natuurlijk, modern en rustig. De uitstraling van de inrichting en inventaris van het zwembad dient hier naadloos op aan te sluiten. Daarbij dient een goede afweging te worden gemaakt tussen kwaliteit, uitstraling, gebruiksdoel en budget.

Concreet betekent dit dat er voor het meubilair gekozen wordt voor duurzame materialen met dezelfde rustige kleuren als van het bad zelf. Wat betreft materiaalkeuze zal niet gekozen worden voor plastic, maar juist ook voor natuurlijk materialen als hout. Mogelijke voorbeelden zijn:



5.2 Spelmateriaal

De inventaris voor spelmateriaal is belangrijk om vooral voor de oudere kinderen extra speelmogelijkheden te bieden. Tijdens de openingstijden voor recreatief zwemmen zal het instructiebassin ook zoveel mogelijk geopend zijn als waterspeeltuin. Voor spelmateriaal is in de investeringsbegroting ook budget opgenomen. Hiermee zullen vloten, ballen, slalomlinten, drijfbanden, duikringen, flexifloats, drijvers, spelmateriaal etc. aangeschaft worden.

5.3 Fitness ruimte

De aanschaf van de fitnessapparatuur is voor rekening van de exploitant. De aanschaf zal in overleg gebeuren met de verenigingen aangezien de fitnessruimte met name bedoeld is als faciliteit voor de verenigingen. Optisport exploiteert op 13 locaties verspreid door het land fitness clubs. De kennis en kunde die wij hier hebben op gedaan zullen we graag inzetten om tot een zo optimale benutting te komen van de fitnessruimte. Als vaste leverancier van onze fitnessclubs hebben we een raamovereenkomst gesloten met TechnoGym voor de aanschaf van fitness apparatuur. Uiteraard zal ook het Hoofdbad kunnen profiteren van deze gunstige condities en de hoogwaardige kwaliteit van de apparatuur van TechnoGym.

5.4 Aanschaf inventaris

Inrichting & inventaris zal aangeschaft worden conform de investeringsbegroting in bijlage 5 op blz.45. Hieronder is een korte samenvatting weergegeven.

Ruimte	Bedrag
Entrees / Centrale hal	
Toiletgroepen	
Personeelsruimten	
Horeca	
Extra ruimten	
Overige ruimten	
Bassins	
Kleedruimten	
Algemeen	
Totaal	

Deze inventaris zal zoveel mogelijk aangeschaft worden bij “duurzame leveranciers”, zie hoofdstuk 7 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen op blz. 32. Het projectmanagement van Optisport zal, in nauwe samenwerking met de gemeente, voor de opening van het Hoofdbad tijdig starten met de aanschaf van alle benodigde inventaris.

6. Personeelsbeleid

De dienstverlening aan u en onze klanten staat of valt met de kwaliteit van onze medewerkers. Exploiteren is een arbeidsintensief proces en de medewerkers zijn dan ook één van de belangrijkste bouwstenen van onze organisatie. Met de groei van onze onderneming weten wij als geen ander hoe belangrijk het is voortdurend te blijven investeren in en communiceren met onze medewerkers.

In Zwolle zullen we een aantal mensen overnemen van de stichting SEZZ. Wij realiseren ons dat de overgang naar een andere onderneming voor de medewerkers die momenteel werkzaam zijn bij deze stichting een grote verandering betekent. Alle exploitaties van Optisport Exploitaties zijn echter voortgekomen uit een bedrijfsovername of door privatisering van een gemeentelijke afdeling. Wij bezitten op dit punt inmiddels alle kennis die nodig is om dit traject snel en zorgvuldig te doorlopen. De 'harde' kant van de privatisering is voor ons inmiddels routinewerk. De menselijke kant van een dergelijk proces wordt dat nooit en vraagt nadrukkelijke aandacht van zowel Optisport als van de huidige werkgevers.

In onderstaande paragrafen geven we aan hoe ons personeelsbeleid eruit ziet.

6.1. Ontwikkelingskansen en groeimogelijkheden

[Redacted text block]

[Redacted text block]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

Medewerkers hebben binnen Optisport een scala aan doorgroeimogelijkheden. Zij kunnen in vele richtingen opleidingen volgen, snuffelstages lopen en worden daarin gecoacht en begeleid. Met meer dan 150 vestigingen kunnen wij voldoende flexibiliteit en ruimte bieden om medewerkers indien gewenst door te laten groeien of omscholen naar hogere of andere functies. Vacatures worden daartoe ook altijd eerst intern uitgezet.

[Redacted text block containing multiple paragraphs of blacked-out content]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

6.3 Samenwerking ROC Landstede

Zoals eerder toegelicht willen we intensief gaan samenwerken met het naastgelegen ROC Landstede. Naast het ontwikkelen van activiteiten en organiseren van evenementen willen we graag van het Hoofdbad een gecertificeert stagebedrijf maken. Studenten van de opleidingen Sport & Bewegen en Vrij & Gastvrij kunnen hierdoor praktijkervaring opdoen en kunnen profiteren van de begeleiding van onze professionele medewerkers. Op bepaalde momenten kunnen we daardoor minder (betaald) personeel inzetten.

7. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Het Hoofdbad wordt het meest duurzame zwembad van Nederland. Dit verdient ook de meest duurzame exploitant van Nederland. Als exploitant van meer dan 150 maatschappelijke accommodaties staat Optisport middenin de maatschappij en heeft Optisport dus veel ervaring met maatschappelijk verantwoord ondernemen.

In dit hoofdstuk gaan we eerst in op de visie van Optisport op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Daarna kijken we naar de specifieke toepassing daarvan in het Hoofdbad.

7.1 Visie Optisport

Als exploitant van zwembaden staat Optisport midden in de samenleving. Een zwembad is immers een ontmoetingsplaats en een plek waar iedereen herinneringen aan heeft. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) is dan ook vanzelfsprekend voor Optisport. Voor Optisport is MVO het evenwicht tussen People, Planet en Profit. Een duurzame bedrijfsvoering is onze manier om de gezondheid en veiligheid te verbeteren, de impact op het milieu te verminderen en om voor onze opdrachtgevers een zo laag mogelijke bijdrage in de exploitatie te realiseren.



7.1.1 People

Optisport hecht veel waarde aan de gezondheid van haar bezoekers. Mensen die regelmatig sporten en bewegen zijn vitaler, voelen zich beter, blijven langer mobiel en voelen zich over het algemeen gelukkiger dan niet sportende medemensen.

Vandaar dat Optisport graag in een goed en aantrekkelijk activiteitenprogramma investeert en bewust en doordacht activiteiten aanbiedt voor alle lagen en leeftijden van de bevolking. Dit realiseren wij aan de hand van de *Optisport Cliënt Cycle*, opgenomen in bijlage 3, op blz.42. Dit is een dynamisch model, gericht op de verschillende doelgroepen, van jong tot oud. Het doel van dit model is de gasten "voor het leven" te binden aan het zwembad, op alle momenten en voor alle leeftijden een programma op maat aan te bieden en zodoende een leven lang actief te houden.

Goed zorgen voor mensen is ook zorgen voor een veilige en hygiënische accommodatie. Dit is niet alleen belangrijk voor onze bezoekers maar ook voor onze eigen medewerkers. Optisport is voortdurend bezig om deze aspecten te waarborgen en te verbeteren.



Optisport heeft er daarom voor gekozen haar processen te normaliseren en standaardiseren en vast te leggen in een handboek. Toetsing gebeurt door middel van een geautomatiseerd kwaliteitssysteem en periodieke audits door een auditor. Dat dit zijn vruchten afwerpt blijkt uit het feit dat alle accommodaties van Optisport het keurmerk Veilig & Schoon hebben.²

Optisport ziet haar medewerkers als één van de belangrijkste bouwstenen van haar organisatie. Met de groei van onze onderneming weten wij als geen ander hoe belangrijk het is voortdurend te blijven investeren in en communiceren met onze medewerkers. Naast de primaire arbeidsbehoeften als goede arbeidsvoorwaarden en cao, gestructureerde communicatie en een eerlijke beoordelingsmethodiek vinden wij het ook van belang dat alle medewerkers de kans krijgen zich verder te ontwikkelen en waar mogelijk door te groeien. Jaarlijks worden tijdens de functioneringsgesprekken met de afzonderlijke medewerkers een opleidingsplan en eventuele doorgroeimogelijkheden besproken. Vanuit de Optisport Academy bieden wij de medewerkers vervolgens een pakket aan interne en externe opleidingen aan. Het scala aan doorgroeimogelijkheden is met meer dan 150 vestigingen eindeloos.

7.1.2 Planet

Optisport tracht door actief beleid de impact van haar activiteiten op het milieu te beperken. De grootste impact heeft het energieverbruik van de accommodaties. Sportaccommodaties gebruiken immers in het algemeen veel energie. Centraal binnen het beleid om het energieverbruik te verminderen is het bewustmaken van de medewerkers en bezoekers om zuinig met energie en water om te gaan. Dit levert soms al een besparing op van vijf procent op de energiekosten. In dit kader organiseren wij workshops voor managers, in samenwerking met onze energieleveranciers en deskundigen, om energieverbruiken en -kosten te managen. Daarnaast wordt tijdens het periodiek regio-overleg tussen de managers ruim aandacht besteed aan energie en de besparingsmogelijkheden daarop.

Binnen Optisport worden verder periodiek energie-scans uitgevoerd, waarbij het energieverbruik in de accommodaties wordt gebenchmarkt. Ook onderzoeken wij de mogelijkheden tot investeringen in energiebesparende maatregelen. Simpele voordelen van energiebesparende maatregelen zijn bijvoorbeeld het hanteren van bewegingssensoren voor verlichting, het toepassen van LED-verlichting, zelfsluitende, met drukknop uitgeruste waterkranen en het gebruikmaken van frequentieregelaars. Ook grotere projecten onderzoeken wij graag in samenwerking met onze energiepartners.

In geval van nieuwbouw van zwembaden en vervanging van installaties is Optisport voortdurend op zoek naar nieuwe, energiezuinige en milieuvriendelijke technieken. Een voorbeeld hiervan is het toepassen van zoutelektrolyse voor waterzuivering, zonne-energie en bio-energie. Natuurlijk beperken wij ons niet alleen tot het besparen op energieverbruik. Wij streven ernaar om duurzaamheid een integraal onderdeel te laten zijn van alle bedrijfsprocessen!

Binnen ons inkoopbeleid hebben wij ons tot doel gesteld de norm van Senter Novem te realiseren: 100% van inkoop duurzaam in 2015. Wij verwachten dit te bereiken door middel van een (gestandaardiseerd) inkoopproces met aandacht voor integriteit in alle stadia, volledige beheersing en controle op processen alsmede het realiseren van besparingen. Mede met behulp van inkoopplatform RICN wordt toegezien op inkoop bij duurzame leveranciers.

² Uitgegeven door de stichting Zwembadkeur, zie www.zwembadkeur.nl

Optisport neemt deel aan de Green Key: hét internationale keurmerk voor bedrijven in de toerisme- en recreatiebranche op het gebied van milieuzorg. Doelstelling is het sparen van het milieu door minder gas, water en elektra te verbruiken en minder afval te produceren. De aangeboden kwaliteit en comfort binnen de accommodaties dienen daarbij uiteraard gewaarborgd te blijven.

7.1.3 Profit

Optisport is in Nederland marktleider in het risicodragend exploiteren van accommodaties. Risicodragend houdt in dat de opdrachtgever een vaste bijdrage per jaar betaald voor een vooraf overeengekomen periode. Door markgericht ondernemerschap en de synergievoordelen van het exploiteren van meer dan 150 accommodaties zorgt Optisport ervoor dat deze exploitatiebijdrage fors lager is dan de kosten van exploitatie in eigen beheer door de opdrachtgever.

Schommelingen in de exploitatie komen volledig voor rekening van Optisport. Hierdoor ontstaan er geen verrassingen voor de opdrachtgever door bijvoorbeeld tegenvallende cijfers. Markgericht ondernemerschap betekent voor Optisport verantwoord ondernemen, het ontwikkelen van nieuwe activiteiten, slim omgaan met kosten en weloverwogen investeren en het zoeken naar samenwerkingsverbanden met bedrijven zoals verzekeraars en lokale organisaties.

7.2 MVO in het Hoofdbad

De punten zoals hierboven worden uiteraard toegepast in het Hoofdbad Het uitgebreid aanbod aan activiteiten zoals wij voorstaan is terug te vinden in paragraaf 3.3 Activiteiten & Producten op blz.14. Het personeelsbeleid in hoofdstuk 6 op blz. 29.

Het toepassen van energie besparende maatregelen en energie scans zijn niet van toepassing voor het Hoofdbad aangezien deze maatregelen reeds verwerkt zijn in het Hoofdbad en het energieverbruik door alle maatregelen naar alle waarschijnlijkheid dermate laag is dat deze niet te vergelijken is met andere baden. Wel is het goed om te weten dat Optisport als exploitant al uitgebreide ervaring heeft met energie zuinig werken en er alles aan zal doen om het maximale effect uit alle investeringen te halen. Duurzaam inkopen is ook bij het Hoofdbad vanzelfsprekend.

Zoals u kunt zien in onze financiële aanbieding leggen wij een zeer ambitieuze aanbieding neer waarbij de financiële bijdrage voor de gemeente tot een minimum is beperkt. Hierbij zien we de duurzaamheid als een sterk punt van het Hoofdbad en zullen we dit (mede) aangrijpen om het zwembad op de kaart te zetten.

7.3 Landelijke ontwikkelingen

In mei 2011 is de landelijke nota gezondheidsbeleid van minister Edith Schippers van Volksgezondheid, Welzijn en Sport verschenen. Deze nota verschijnt iedere vier jaar en geeft aan wat de landelijke prioriteiten zijn op gezondheids gebied. In deze nota zijn de speerpunten uit de nota van 2006, overgewicht, diabetes, depressie, roken en schadelijk alcoholgebruik overgenomen. Het kabinet houdt deze speerpunten vast, maar legt daarbij het accent op bewegen. *“Bewegen is goed voor zowel de lichamelijke als de geestelijke gezondheid en hangt positief samen met de andere speerpunten. Ongewone leefgewoonten komen namelijk vaak in combinatie voor: mensen die minder bewegen eten vaker ongezond, roken vaker en drinken vaker excessief alcohol. Bewegen leidt tot minder depressie en diabetes. Met de nadruk op bewegen leggen we ook een verbinding tussen het gezondheidsbeleid en de ambitie Vitaal Nederland als onderdeel van het Olympisch Plan 2028.”*

De nota stelt ook dat zorg en preventie in eerste instantie de verantwoordelijkheid is van de mensen zelf. Sporten, als belangrijk onderdeel daarvan, moet wel in de onmiddellijke omgeving kunnen. Hierbij wordt gesteld dat het *“primair de verantwoordelijkheid is van zorgverzekeraars, zorgaanbieders, gemeenten en, niet te vergeten, patiënten en cliënten om dit lokaal op te pakken.”* Het kabinet streeft er ook naar dat er voor iedere Nederlander een passend, veilig en toegankelijk sport- en beweegaanbod in de buurt aanwezig is. *“Om in te kunnen spelen op de vraag van bewoners, zowel in de stad als op het platteland, is het van belang dat de sportsector en gemeenten lokaal samenwerken met het onderwijs, kinderopvang, welzijn, zorg, woningcorporaties en het bedrijfsleven.”*

In Zwolle heeft Hogeschool Windesheim het lectoraat De Gezonde Stad. Centraal hierin staat de gezondheid en welzijn van de Zwolse jeugd. Overgewicht bij kinderen is één van de belangrijkste gezondheidsrisico's. Het lectoraat wil de factoren bestuderen en beïnvloeden die in de stad van belang zijn voor een gezonde leefstijl bij 0 tot 19-jarigen. Deze kennis wordt dicht bij de praktijk ontwikkeld, op het niveau van de stad of de wijk. Om kennisontwikkeling te stimuleren tussen instellingen in de stad werkt het lectoraat samen met bijvoorbeeld scholen, thuiszorginstellingen, huisartsen, de Isala klinieken en de GGD. Ook werkt het lectoraat nauw samen met het Onderzoekscentrum Preventie Overgewicht Zwolle (OPOZ) van Windesheim. Verder is er samenwerking met de Vrije Universiteit en natuurlijk de gemeente Zwolle.

De visie van Optisport zoals omschreven in de voorgaande hoofdstukken sluit naadloos aan op de visie van het kabinet in de nota gezondheidsbeleid en samenwerking zoals het lectoraat De Gezonde Stad die voorstaat. Voldoende beweging is voor iedereen belangrijk. Samenwerking en clustering met lokale organisaties biedt hierbij veel kansen. Samenwerken kan de activiteiten versterken en zorg en sport toegankelijker maken. Optisport zoekt dan ook overal waar mogelijk naar samenwerkingsverbanden, specifiek hebben we hier al de samenwerking met Isala ziekenhuis, ROC Landstede, kinderopvangorganisaties en de nabijgelegen sportverenigingen genoemd. Graag brengen we onze visie in de praktijk, om (ook) de inwoners van Zwolle in beweging te brengen!

8. Afsluiting

In voorgaande hoofdstukken hebben wij met veel plezier onze aanbieding gepresenteerd. Wij zijn zeer enthousiast geworden over de mogelijkheden in het Hoofdbad en hebben veel zin om onze ideeën in de praktijk te brengen.

Om duidelijk weer te geven dat onze aanbieding voldoet aan alle uitgangspunten en randvoorwaarden zoals gesteld in paragraaf 3.2 van de aanbestedingsleidraad en de nota's van inlichtingen hebben we onderstaande checklist opgesteld.

Optisport huurt het Hoofdbad met huurtermijn gelijk aan de exploitatieovereenkomst.	V
Optisport draagt zorg voor aanschaf, onderhoud en vervanging van de losse inventaris en voor deel van het onderhoud en vervanging van de vaste inrichting zoals genoemd in de inventarislijst.	V Zie bijlage 5 op blz.45.
Losse inventaris in eigendom van verenigingen / scholen wordt niet aan Optisport overgedragen. Optisport stemt ermee in dat deze losse inventaris binnen het Hoofdbad blijft en vrij beschikbaar is voor deze groepen.	V
Optisport is verplicht het Hoofdbad ingericht te houden op een wijze die geen afbreuk doet aan de architectonische kwaliteit van de accommodatie.	V
Gemeente en Optisport dragen de kosten voorkomend uit de eigenaar-respectievelijk huurdersverplichting. Alle 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, Optisport.	V
Optisport betaalt jaarlijks een huurprijs voor het Hoofdbad. De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van CPI, reeks alle huishoudens, categorie 09416. Uitgangspunt is BTW belaste huur, de huur is als PM post in de begroting opgenomen.	V
Na 18 maanden exploitatie gaat het risico voor verbruik en tarief van energie (gas- en elektra) over naar Optisport.	V
De eerst 6 maanden van exploitatie geldt als leer- en testperiode voor het gebruik van de installaties van het Hoofdbad met instructie door de gemeente aan de technische medewerkers van Optisport. Optisport rapporteert de eerste 18 maanden van exploitatie maandelijks de energie- en water verbruiken, rapportage van bewaakte parameters, gehanteerde bedieningsprotocollen en overzicht bedieningshandelingen, bezoekersaantallen per week, afwijkende situaties en geplande en uitgevoerde verbeteracties ter beperking van het verbruik.	V
Optisport verplicht zich het Hoofdbad op het (kwaliteits-) niveau ten tijde van de aanvaarding van het Hoofdbad te houden.	V
Optisport neemt voor zijn rekening de in het plaatselijk gebruik of volgens de wet als 'gering en dagelijks' aangemerkte reparaties en onderhoud, conform artikel 12 lid 1 en lid 2 van de huurovereenkomst. Over uitvoering van het dagelijks onderhoud vindt tweemaal per jaar overleg plaats met de eenheid Expertisecentrum afdeling Bouw en Installaties.	V
Optisport is verplicht het Hoofdbad te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening, inhoudende dat het bad 52 weken per jaar (uitgezonderd sluitingsperiodes voor onderhoud) opengesteld is.	V
Verenigingen en groepen krijgen zoveel mogelijk gelegenheid gebruik te maken van het Hoofdbad volgens de gebruiksroosters van het Hanzebad en AA bad. Toekomstige aanpassingen geschiedt in overleg tussen Optisport en gebruikersgroepen. Verenigingen / groepen en scholen uit Zwolle hebben voorrang bij de ingebruikgeving van het Hoofdbad boven andere potentiële nieuwe gebruikers.	V

Optisport draagt zorg voor een passend aanbod van doelgroep activiteiten.	V
De klanten die op het moment van ingebruikname van het Hoofdbad particuliere zwemles genieten in het Hanzebad en AA bad krijgen zoveel mogelijk de gelegenheid om op dezelfde tijden de lessen te continueren in het Hoofdbad.	V
Op werkdagen wordt er minimaal 3 uur per dag en verspreid over de dag gelegenheid geboden tot banen zwemmen Op woensdagmiddag is het recreatiebad minimaal 3 uur open, op zaterdag vier uur en op zondag zes uur. In de aanbieding is geen rekening gehouden met gebruik door Landstede en Deltion, wel zoveel mogelijk met de wensen van de georganiseerde gebruikers. Na gunning zal nader overleg plaats moeten vinden over de definitieve gebruiksuren.	V Zie bijlage 6 concept rooster op blz.50.
Met schoolzwemmen is geen rekening gehouden.	V
De verenigingsruimte wordt kosteloos aan de verenigingen ter beschikking gesteld tijdens de uren dat zij gebruik maken van de zwemzaal. Het staat een vereniging vrij over de verenigingsruimte te beschikken vanaf een uur voor het gebruik tot een uur na het gebruik van de zwemzaal.	V
Optisport brengt geen (permanente) reclame uitingen aan in het Hoofdbad zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.	V
Optisport kijkt maximaal 5 keer per jaar af van het reguliere openingsrooster ten behoeve van commerciële activiteiten. De spreiding is zodanig dat niet meer dan tweemaal per jaar dezelfde vereniging of groep hoeft te wijken voor commerciële activiteiten of evenementen.	V
Bij ingebruikname van het Hoofdbad gelden voor verenigingen / groepen de dan in het Hanzebad en AA bad geldende tarieven. Voor klanten particuliere zweminstructie van het Hanzebad of het AA bad geldt dat ze tot het eerstvolgende diploma de lessen kunnen volgen tegen de tarieven die op het moment van overgang gelden in het Hanzebad en AA bad.	V
Optisport neemt personeel over op basis van het Sociaal Plan, bijlage 11 bij de aanbestedingsleidraad.	V
Optisport stelt het parkeerterrein gratis ter beschikking aan bezoekers van het Hoofdbad.	V
Optisport zal tweemaal per jaar overleg voeren met de gemeente. De gemeente krijgt daarnaast de beschikking over de jaarrekening en jaarverslag van Optisport. In het eerste jaar van exploitatie zal de frequentie verhoogd worden één keer per kwartaal.	V
Optisport zal in ieder geval jaarlijks overleg voeren met de georganiseerde gebruikers.	V
Eens in de twee jaar zal Optisport een representatief klanttevredenheidsonderzoek onder de diverse gebruikersgroepen van het Hoofdbad.	V
Optisport verplicht zich te voldoen aan alle wettelijke voorschriften en regelgevingen en is verantwoordelijk voor de hygiëne, veiligheid en toezicht in het Hoofdbad. Optisport zal zorg dragen dat het Hoofdbad binnen zo kort mogelijk termijn beschikt over het keurmerk Veilig & Schoon en draagt zorg voor een correcte naleving van het protocol Vrolijk & Veilig.	V
Optisport zal niet (onderdelen van) het Hoofdbad aan derden uit besteden zonder schriftelijke goedkeuring van de gemeente.	V
Optisport vrijwaart de gemeente Zwolle van alle aansprakelijkheden, in welke vorm en onder welke benaming ook gedaan, die Optisport zelf of derden zouden kunnen doen gelden als gevolg van het hebben, het gebruiken of het doen gebruiken van het Hoofdbad.	V

Bijlage 1 Verzorgingsgebied

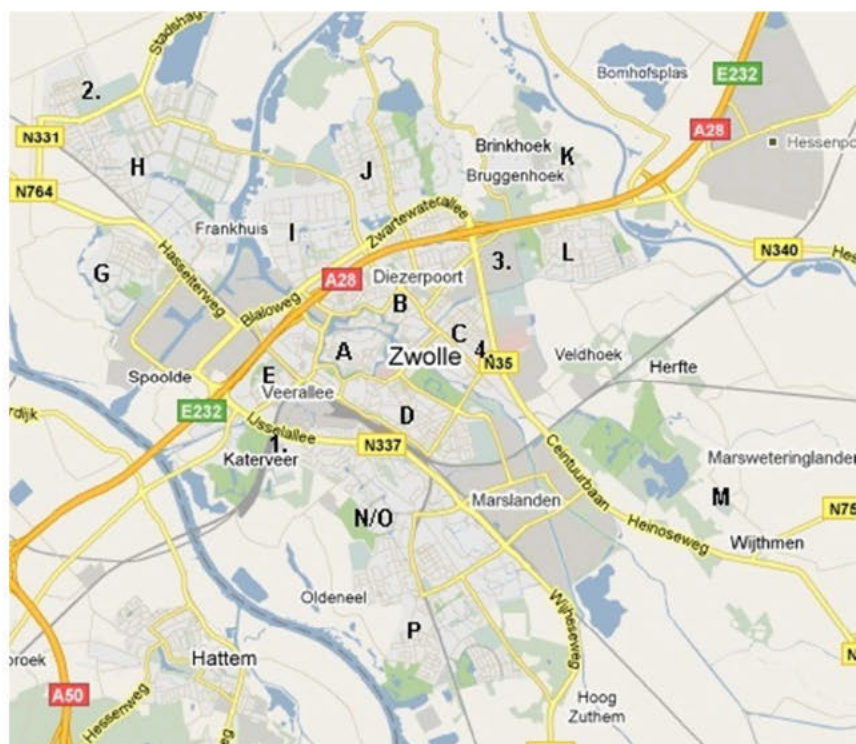
Naast het Hoofdbad wordt door er door Hogeschool Windesheim een nieuw Satellietbad ontwikkeld in Zwolle Zuid. Dit Satellietbad krijgt de beschikking over instructiebassins van 25 x 12,5 meter en van 20 x 10 meter en een therapiebad van 15 x 10 meter. In de wijk Stadshagen wordt door Aqua Concepten een commerciële zwemschool gestart met een instructiebassin van 20 x 8 meter. Deze ontwikkelingen zijn van belang om te potentie te bepalen voor het bezoek aan het Hoofdbad. Hiervoor is een analyse gemaakt van de verschillende wijken in Zwolle en daarmee is het verzorgingsgebied bepaald voor het Hoofdbad. Dit verzorgingsgebied geldt vooral voor het bezoek voor instructie en doelgroepactiviteiten. De bezoekers voor recreatief zijn vooral aangewezen op het Hoofdbad aangezien de andere baden geen recreatief gedeelte krijgen.

In onderstaande tabel is per wijk in Zwolle de ontwikkeling te zien van het aantal inwoners. Daarnaast is tevens het aantal inwoners van 65 jaar of ouder en een schatting van aantal 5 jarigen te zien per wijk.

Op de bijbehorende kaart is ook de ligging van de wijken ten opzichte van de verschillende zwembaden te zien.

	inwoners op 1 januari						
	2008	2009	2010	2011	2011	2011	
A. Wijk 10 Binnenstad	2.857	2.856	2.981	3.091	290	81	11
B. Wijk 11 Diezerpoort	9.212	9.409	9.593	9.719	1309	538	71
C. Wijk 12 Wipstrik	6.142	6.172	6.231	6.329	1057	597	78
D. Wijk 13 Assendorp	12.269	12.270	12.368	12.612	1401	893	117
E. Wijk 14 Kamperpoort-Veerallee	2.746	2.742	2.545	2.551	324	206	27
F. Wijk 20 Poort van Zwolle	386	382	380	385	47	37	5
G. Wijk 21 Westenholte	5.106	5.141	5.101	5.139	638	575	75
H. Wijk 22 Stadshagen	17.090	18.311	19.484	20.268	1.362	3.216	421
I. Wijk 30 Holtenbroek	9.260	9.237	9.392	9.540	1348	820	107
J. Wijk 31 Aa landen	13.198	13.148	13.041	13.091	2841	1.057	139
K. Wijk 32 Vechtlanden	1.035	1.032	1.015	993	221	83	11
L. Wijk 40 Berkum	4.417	4.299	4.255	4.218	1208	390	51
M. Wijk 41 Marsweteringlanden	1.086	1.089	1.110	1.144	188	89	12
N. Wijk 50 Schelle	15.640	15.532	15.460	15.233	1576	1.596	209
O. Wijk 51 Ittersum	15.081	15.238	15.237	15.203	1570	1.671	219
P. Wijk 52 Soestweteringlanden	871	875	864	887	232	63	8
Zwolle Totaal	116.396	117.733	119.057	120.403	6.541	11.912	1.507

Bron: buurtmonitor.zwolle.nl



1. Satellietbad Hogeschool Windesheim
2. Zwemschool Aqua Concepten
3. Hoofdbad
4. Openluchtbad

Gelet op bovenstaande geografische ligging en de toekomstige faciliteiten van de genoemde baden kan een globale indeling gemaakt worden van het verzorgingsgebied van de verschillende zwembaden. Dit is gedaan in onderstaande tabel.

Het aantal inwoners in het verzorgingsgebied van het Satellietbad is het grootst, het verzorgingsgebied van de zwemschool is qua aantal inwoners het kleinst. Het aantal 5 jarigen is in verhouding juist wel erg groot groot in het verzorgingsgebied van de Zwemschool. Het Hoofdbad heeft te maken met veel mensen in de categorie 65 jaar en ouder. In het verzorgingsgebied van het Satellietbad wonen zowel veel 5 jarigen als ouderen.

Satellietbad	Inwoners		
A. Binnenstad	3.091	10	290
D. Assendorp	12.612	112	1.401
E. Kampervoort - Veerallee	2.551	26	324
N/O. Zwolle Zuid	30.436	409	3.146
P. Soestweteringlanden	887	8	232
Totaal	49.577	565	5.393
Zwemschool Aqua Concepten	Inwoners		
H. Stadshagen	20.268	402	1.362
G. Westenscholte	5.139	72	638
Totaal	25.407	474	2.000

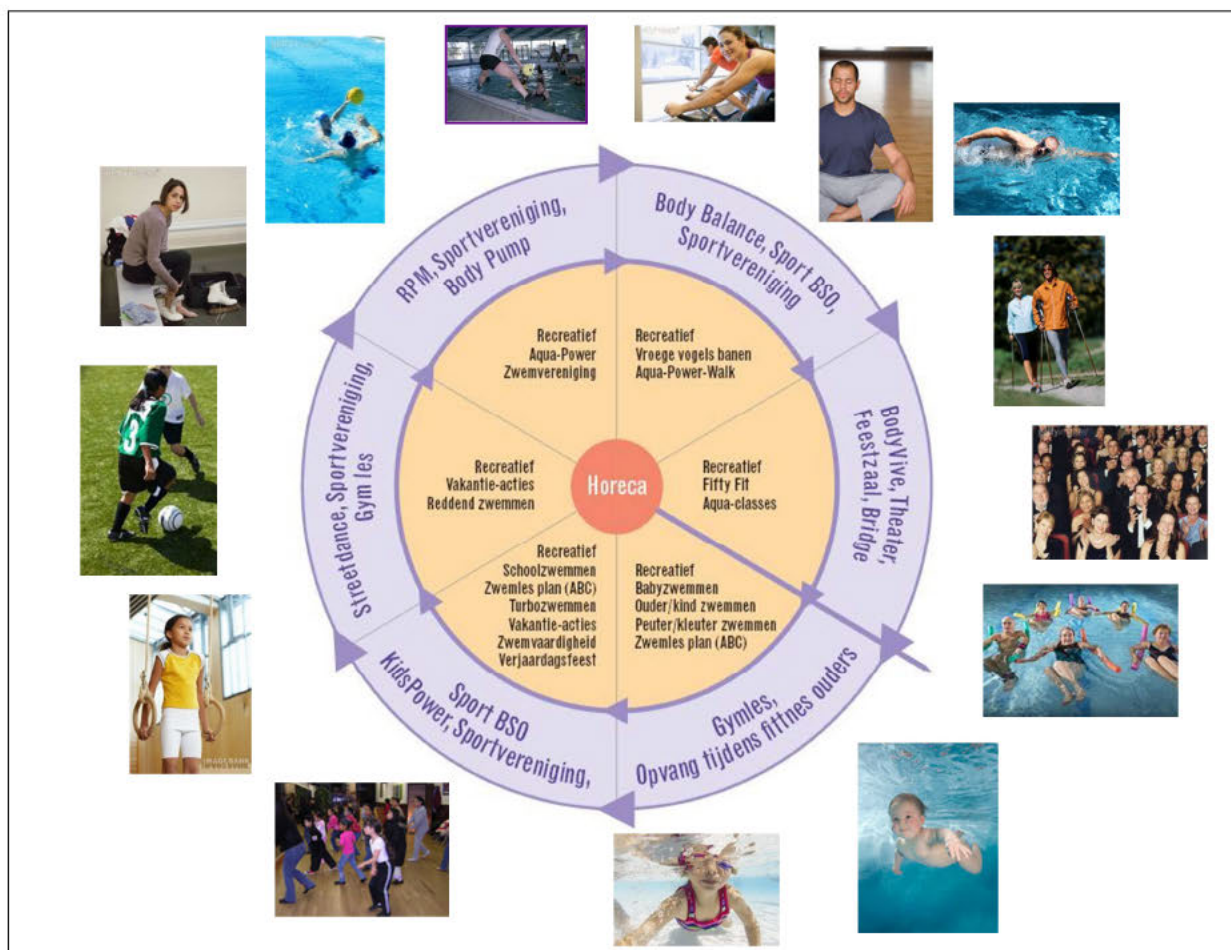
Hoofdbad		Inwoners		
B. Diezerpoort		9.719	67	1.309
C. Wipstrip		6.329	75	1.057
K. Vechtlanden		993	10	221
L. Berkum		4.218	49	1.208
M. Marsweteringlanden		1.144	11	188
I. Holtenbroek		9.540	103	1.348
J. Aa landen		13.091	132	2.841
	Totaal	45.034	447	8.172

Bijlage 2 Concurrentie

plaats	Naam	kenmerken	tarieven*	afstand
Dalfsen	Openluchtwembad Gerner	Buitenbad - 25-meterbad - bassin 18 x 35m - horeca	los bad volw € 3,95 los bad jgd € 2,75 zwemles € 1,07* doelgroep € 3,00	11,5 km.
Hatterm	Zwembad De Watermulder	Buitenbad - natuurbad met zandstrand Binnenbad - 25-meterbad -recreatiebad	los bad volw € 2,80 los bad jgd € 2,40	13,6 km
Wezep	Subtropisch zwembad De Veldkamp	Binnenbad - 25-meterbad - recreatiebad - peuterbad - glijbaan - horeca	los bad volw € 4,40 los bad jgd € 4,40 zwemles € 6,23 * doelgroep € 6,00	13,6 km
IJsselmuiden	Zwembad De Sonneberch	Binnenbad - 25-meterbad - horeca	los bad volw € 4,40 los bad jgd € 4,00 zwemles € 8,65 doelgroep € 5,80	16,6 km
Nieuwleusen	Openluchtwembad De Meule	Buitenbad - 25-meterbad - bassin 18 x 35m	los bad volw € 3,95 los bad jgd € 2,75 zwemles € 1,07* doelgroep € 3,00	16,8 km
Genemuiden	Zwembad Bestevaer	Binnenbad - wedstrijdbad - instructiebad	los bad volw € 3,20 los bad jgd € 2,20 zwemles € 5,34 doelgroep € 5,-	16,8 km
Staphorst	Zwembad De Broene 'eugte'	Binnenbad - 25-meterbad - recreatiebad - kleuterbad Buitenbad - Bassin 14x20 m	los bad volw € 3,50 los bad jgd € 2,80 zwemles € 5,71 doelgroep € 8,-	19,2 km
Kampen	De Steur	Binnenbad - 50-meterbad - instructiebad - recreatie-, peuterbad Buitenbad - 50-meter + 30-meterbad - Horeca - Zonnebanken, Whirlpools, Stoomcabines, Kruidenbaden	los bad volw € 5,20 los bad jgd € 4,20 zwemles € 8,65 doelgroep € 5,80	22,5 km
Balkbrug	Heuveltjesbosbad	Buitenbad - L –vormig bassin - 25-meter bad - peuterbad - 2 glijbanen - speeltuin	los bad volw € 4,00 los bad jgd € 4,00 zwemles € 5,78	23,6 km

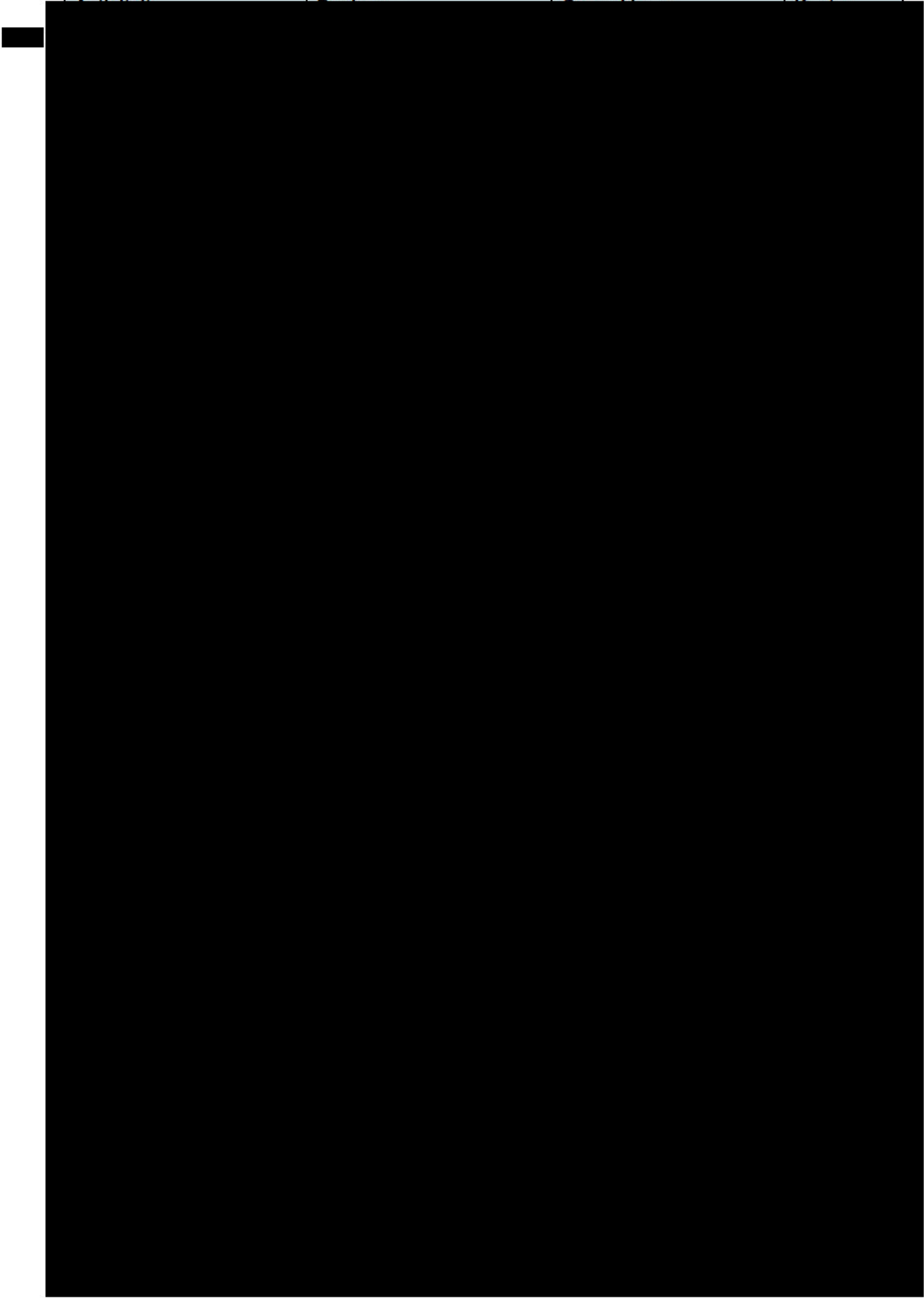
* Zwemlestarif omgerekend naar een gemiddeld tarief voor een les van 3 kwartier

Bijlage 3 Optisport Client Cycle



Bijlage 4, Marketing planning

Voor opening



Persbericht bezoek 1 ^e half jaar	Pers		
Verspreiden flyer Zwemmen leren doe je zo Huis aan huis	Potentiele bezoekers instructie zwemmen	Verspreiden heel Zwolle, oplage 55.000 huishoudens	€ 3.100,-
Themaweek zomervak./ activiteiten vakantieperiode (bij slecht weer).	Potentiele en huidige bezoekers recreatief zwemmen (jongeren)	In samenwerking met ROC Landstede.	€ 500,-
Advertentie De Stentor met kortingsbonnen, gehele regio	Potentiele bezoekers doelgroep activiteiten / instructiezwemmen / recreatief zwemmen	1/4 pagina op zaterdag	€ 3.700,-
Kwartaal 4			
Activiteit	Doelgroep	Opmerking	Kosten
Advertentie De Stentor met kortingsbonnen regio Zwolle	Potentiele bezoekers doelgroep activiteiten / instructie- en recreatief zwemmen	½ pagina, zaterdag	€ 2.300,-
Vrijkaarten Verenigingen deel 4	Potentiele en huidige bezoekers recreatief zwemmen (jongeren)	4 nieuwe verenigingen	-
Themaweek kerstvakantie / activiteiten vakantieperiode	Potentiele en huidige bezoekers recreatief zwemmen (jongeren)	In samenwerking met ROC Landstede	€ 500,-
Schoen zetten, cadeau is o.a. vrijkaartje Hoofdbad	Potentiele en huidige bezoekers, kinderen	Scholen benaderen, opkomst 300 kinderen	€ 1 500,-
Totale kosten			€ 24.000,-

Bijlage 5, Inrichting & Inventaris

	Aantal
Entrees/Centrale Hal	
Kassasysteem software	1
pinautomaat	2
tafels	2
stoelen	2
telefoon	1
fax	1
computer	2
vals geld lamp	1
afzetlint	1
lampen	4
Toiletgroepen	
<i>toiletten droog gedeelte</i>	
toiletborstel	9
Handdroger	4
Prullenbak	4
<i>toilet minder validen, droog gedeelte</i>	
toiletborstel	1
Handdroger	1
Prullenbak	1
Personeelsruimten	
<i>kantoren</i>	
bureau's	5
stoelen	5
printer	5
kopieerapparaat	
Kast	3
Ladenblok	5
<i>Personeelsruimte</i>	
tafel	2
stoelen	8
bureau's	2
Berging voor sportbenodigdheden	1
kast	1
postvakjes	1
koffieautomaat	1
Wasmachine	1
Droger	1
<i>kleedruimte personeel</i>	
Toiletborstel	1
Zeepautomaat	

prullenbak	1	€
Handdroger	1	€
		Tot
Horeca		
<i>horeca droog</i>		
tafels	16	€
stoelen	64	€
barkruk	8	€
Boxen	2	€
Kassa		huu
valsgeldlamp	1	€
servies	1	€
bestek	1	€
kinderstoelen	4	€
<i>natte horeca</i>		
Tafels	14	€
Stoelen	56	€
Boxen	2	€
Kinderstoelen	4	€
<i>keuken</i>		
Servies (borden)	64	€
Bestek (mes, lepel, vork)	64	€
Keukengereedschap	1	€
Magnetron	1	€
Tosti apparaat	1	€
<i>magazijn en containerruimte</i>		
vuilopslag / vuilcontainer	1	€
Tot		
Extra ruimten		
<i>multifunctionele ruimte</i>		
Tafels	4	€
Stoelen	16	€
<i>algemene vergaderruimte</i>		
tafel	2	€
stoelen	10	€
whiteboard	1	€
flip-over	1	€
klok	1	€
<i>verenigingsruimte</i>		
tafels	22	€
stoelen	88	€
koelkast	1	€
koffiezetapparaat	1	€
magazijninrichting / opslag	1	€

vuilopslag / vuilcontainer	1	€
Totaal		
Overige ruimten		
<i>werkkasten</i>		
schoonmaakapparatuur / materiaal	1	€
magazijninrichtingen / opslag	1	€
schrobzuigmachine (klein + groot)	1	€
stofzuiger	2	€
1-schijfsmachine	1	€
slangewagen	1	€
werkwagen	1	€
hogedrukreiniger	1	€
Doseerunit schoonmaakmiddelen		b
<i>berging algemeen</i>		
magazijninrichtingen / opslag	1	€
<i>technische ruimten (klimaat, waterbehandeling)</i>		
Bureau	1	€
Bureaustoel	1	€
elektrisch handgereedschap	1	€
zaagtafel	1	€
kast	3	€
handgereedschap	1	€
opvangbakken chloor etc.	1	€
stellingen	2	€
uitlijn apparaten	1	€
compressor	2	€
werkplaatsinrichting	1	€
fotometer	2	€
steiger	1	€
bouwlampen	3	€
Bassins binnenbad		
<i>wedstrijd bassin 8 baans</i>		
Speelmateriaal / lesmateriaal	1	€
mini waterpolodoelen	1	€
Trainingslijnen	12	€
Kieferlijnen	16	€
rekken voor opslag	1	€
karren voor speelmateriaal / antikplaten	1	€
Duikzeilen	2	€
Tonnen	10	€
waterpolodoelen	1	€
<i>wedstrijd bassin 6 baans</i>		
Speel- / lesmateriaal	1	€
Rekken / karren / kasten	1	€
duikzeilen	2	€

waterpolodoelen	1	€
<i>instructie-ldoelgroepenbassin</i>		
zitbanken	40	€
Karren / bakken / rekken	1	€
Draagbare geluidsinstallatie met cd speler	1	€
microfoon incl snoeren	1	€
<i>recreatiebassin</i>		
Ligstoelen	21	€
Tafels	2	€
Aankleedkussen	4	€
speelmateriaal / lesmateriaal	1	€
Planten e.d.	1	€
<i>peuterbad</i>		
Speel- / lesmateriaal	1	€
Toiletborstels	2	€
Handdrogers	1	€
Prullenbakken	1	€
<i>EHB0-ruimten</i>		
tafels	2	€
stoelen	2	€
behandeltafel	1	€
kast	1	€
AED	2	€
1e hulptas	1	€
verbandtrommel	1	€
brancard	1	€
<i>Badmeesterpost / docentenruimte</i>		
Tafels	1	€
Stoelen	4	€
<i>Fitnessruimte</i>		
CD Speler	1	€
fitnesstoestellen	1	€
<i>Jury ruimte</i>		
Tafels	2	€
Stoelen	4	€
<i>Bergingen bassins</i>		
Magazijninrichtingen / opslag	1	€
<i>Bergingen vereniging</i>		
Magazijninrichtingen / opslag	1	€
		T

Kleedruimten		
<i>toiletten natgedeelte</i>		
Toiletborstel	10	€
Handdrogers	5	€
Prullenbak	5	€
<i>MVA Kleedruimte</i>		
Inventaris douchezitting etc.	1	€
		T
Algemeen		
Afvalbakken gehele pand	20	€
garderobes	1	€
plantenbakken	10	€
Portofoons + opladers	1	€
headsets	2	€
Telefoons	4	€
computers	7	€
centrale antenne installatie	1	€
		T

Totaal alle af

Bijlage 6 Concept openstellingsrooster

	Wedstrijdbad 6-baans	Wedstrijdbad 8-baans	Instructiebad	Recreatiebad
Maandag	15.45-18.00 Instructie 18.00-22.45 Verenigingen	07.30-09.00 Banen zwemmen 16.30-18.00 Banen zwemmen 18.30-21.15 Verenigingen	09.00-11.15 Doelgroep activiteiten 11.15-12.45 Banen zwemmen 17.45-18.45 Verenigingen 19.30-21.00 Doelgroep activiteiten 21.00-22.00 Banen zwemmen	19.00-22.00 Vrij zwemmen
Dinsdag	15.45-18.00 Instructie 18.15-22.30 Verenigingen	07.30-09.00 Banen zwemmen 11.15-12.45 Banen zwemmen 16.30-18.00 Banen zwemmen 18.00-20.00 Verenigingen 20.00-22.00 Banen zwemmen	09.00-11.15 Doelgroep activiteiten 19.30-21.00 Doelgroep activiteiten 21.00-23.00 NUL	19.00-22.00 Vrij zwemmen
Woensdag	14.45-17.45 Instructie 18.15-22.45 Verenigingen	07.30-09.00 Banen zwemmen 16.30-18.00 Banen zwemmen 18.00-20.30 Verenigingen 20.30-22.00 Banen zwemmen	09.00-11.15 Doelgroep activiteiten 11.30-14.00 Doelgroep activiteiten 14.00-18.00 Vrij zwemmen 19.30-21.00 Doelgroep activiteiten	13.30-22.00 Vrij zwemmen
Donderdag	09.00-11.15 Doelgroep activiteiten 15.45-18.00 Instructie 18.00-19.00 Verenigingen 20.00-22.00 Banen zwemmen	07.30-09.00 Banen zwemmen 11.15-12.45 Banen zwemmen 16.30-18.00 Banen zwemmen 18.30-21.00 Verenigingen	19.30-21.00 Doelgroep activiteiten	19.00-22.00 Vrij zwemmen
Vrijdag	09.00-11.15 Doelgroep activiteiten 15.45-18.00 Instructie 18.30-19.30 Verenigingen 19.30-23.30 Duikcentrum	07.30-09.00 Banen zwemmen 11.15-12.45 Banen zwemmen 18.15-23.00 Verenigingen	13.30-19.00 Vrij zwemmen 19.30-21.00 Doelgroep activiteiten 21.00-22.00 Banen zwemmen	13.30-22.00 Vrij zwemmen
Zaterdag	07.45-08.45 Verenigingen 09.00-12.00 Instructie	07.45-12.00 Verenigingen	09.00-11.15 Doelgroep activiteiten 12.00-16.30 Vrij zwemmen	09.30-16.30 Vrij zwemmen
Zondag		09.00-12.00 Banen zwemmen 12.45-13.45 Verenigingen 17.00-20.00 Verenigingen	09.30-16.30 Vrij zwemmen	09.30-16.30 Vrij zwemmen

Bijlage 7 Voorbeelden Marketing



In de maand mei worden alle vrouwen die Optisport bezoeken in het zomerse gezet. In de binnenzijde van deze folder staan de diverse acties waarvan zij gebruik kunnen maken.



1544_Optisport_vz.indd 1

26-4-10 16:1

SWIMBA
Latin Aqua Class

SCHRIJF JE VANDAAG NOG IN BIJ DE RECEPTIE
OF KIJK OP
WWW.SWIMBA.NL

26-4-10 16:1



Groene Kruisweg 21
3202 ST Spijkenisse
T 0181-624600
www.optisport.nl/rivierabad



4 MAANDEN A-CURSUS



REGULIERE A-CURSUS



10 WEKEN B EN C-CURSUS



ZWEMMEN LEER JE ZO!

Myrthe heeft zojuist een **4 maanden A-cursus** afgerond. Dit betekent dat ook uw kind nog dit jaar een A-diploma kan halen. De lessen vinden elke dinsdag en donderdag plaats en duren anderhalf uur per keer.

In de regio Spijkenisse leer je goed en snel zwemmen in het Rivierabad!

Eerste les: 7 september 2010
Afwemfeest: 18 december 2010
Prijs: € 695,- (all-inclusive)

Thomas en Max volgen **elke week 45 minuten** zwemles in het Rivierabad. De lessen kunnen maandag t/m vrijdag van 15.45 - 18.00 uur worden gevolgd. Dit betekent dat er altijd wel een geschikt tijdstip is.

In de regio Spijkenisse leer je goed zwemmen in het Rivierabad!

Eerste les: In overleg (wachlijst ca. 3 mnd)
Afwemfeest: 7 x per jaar
Prijs: € 28,65 per vier weken

Sophie volgt een **10 weken B en C-cursus** in het Rivierabad. Dit betekent dat ze elke woensdag lessen van 2 uur volgt om het complete Zwem ABC diploma te halen. Sophie zal dit jaar zowel haar B als C-diploma behalen.

In de regio Spijkenisse leer je goed en compleet zwemmen in het Rivierabad!

Eerste les: 1 september 2010
Afwemfeest: 17 november 2010
Prijs: € 300,- (all-inclusive)

SOCIAAL PLAN

**Voor de medewerkers van de
Stichting Exploitatie Zwembaden Zwolle**

Zwolle, 25 maart 2010

De ondergetekenden:

1. de werkgever: Stichting Exploitatie Zwembaden Zwolle (SEZZ),
vertegenwoordigd door de heer T. Bouwhuis, voorzitter van het bestuur;
2. de werknemersorganisaties: ABVAKABO en CNV Publieke Zaak,
vertegenwoordigd door de heren
F. Carbo, bestuurder Abvakabo en
S. Harkema, adviseur CNV Publieke Zaak;
3. de gemeente Zwolle,
vertegenwoordigd door de heer S.J.C. Cnossen, wethouder

overwegende dat;

- de raad van de gemeente Zwolle op 5 oktober 2009 het programma van eisen heeft vastgesteld voor het ontwerp en de bouw van het nieuwe hoofdbad en ingestemd heeft met de samenwerkingsovereenkomst met de hogeschool Windesheim ten behoeve van de realisatie en exploitatie van een satellietbad met therapiebad op de campus van Windesheim;
- dat de bouw en de exploitatie worden aanbesteed;
- dat er rekening mee gehouden moet worden dat de huidige Stichting Exploitatie Zwembaden Zwolle (SEZZ) niet opnieuw de exploitatie van het nieuwe zwembad gaat verzorgen;
- dit gevolgen heeft voor het personeel van de SEZZ;
- het college van burgemeester en wethouders in een brief d.d. 5 juli 2007 aan het bestuur van de SEZZ de volgende uitgangspunten voor het sociale beleid voor het personeel van de SEZZ heeft vastgelegd dat:
 - o er geen sprake zal zijn van gedwongen ontslagen;
 - o daar waar dit aan de orde is, in de eerste plaats zoveel mogelijk gebruik gemaakt zal worden van afvloeiing door natuurlijk verloop;
 - o alle mogelijkheden verkend worden en een maximale inspanning geleverd wordt om werk voor het huidige personeel te waarborgen.
- het met het oog op de start van de aanbestedingprocedure voor de exploitatie, voorjaar 2010, van belang is voorzieningen te treffen ter uitvoering van de uitgangspunten voor het sociaal beleid en ter bescherming van de belangen van het personeel;
- de raad het college bij motie op 5 oktober 2009 verzocht heeft de regie te nemen en voor eind 2009 of uiterlijk in de 1^e maand van 2010 te komen met een gedegen Sociaal Plan voor alle SEZZ medewerkers;

komen het volgende Sociaal plan overeen.

Namens

1. de werkgever SEZZ

2. de werknemersorganisaties

3. de gemeente Zwolle

T. Bouwhuis,
voorzitter bestuur

F. Carbo,
bestuurder Abvakabo

S.J.C. Cnossen,
wethouder

S. Harkema
adviseur CNV Publieke Zaak

Daar waar in dit Sociaal Plan wordt gesproken over "medewerker, hem en hij" wordt tevens bedoeld "medewerkster, haar en zij".

1

Dit Sociaal plan is bedoeld:

- ter uitvoering van de in de brief van 5 juli 2007 door het college van B&W vastgestelde uitgangspunten voor Sociaal beleid;
- als onderdeel van de aanbestedingsleidraad ten behoeve van de aanbesteding van de exploitatie van het nieuwe hoofdbad;
- als leidraad voor de invulling van artikel 3 lid 10 van de Samenwerkingsovereenkomst realisatie en exploitatie satellietbad tussen gemeente Zwolle en Hogeschool Windesheim.

2

Er zullen geen gedwongen ontslagen plaatsvinden als gevolg van de aanbesteding en de overgang van de exploitatie van het hoofdbad en de samenwerkingsovereenkomst met Windesheim, tenzij er sprake is van de situaties genoemd onder 12.

3

In de aanbestedingsleidraad voor de exploitatie worden bepalingen opgenomen op grond waarvan de nieuwe exploitant verplicht is medewerkers van de SEZZ over te nemen volgens het principe mens-volgt-functie, op basis van gelijke dan wel gelijkwaardige primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden. Het resultaat wordt een inkomenspositie/salarisperspectief (waaronder doorloop naar maximum functieschaal) en arbeidsvoorwaardenpakket vergelijkbaar met de huidige rechtspositie. De wetsbepalingen inzake Overgang Onderneming zijn daarbij leidend.

3a

Het over te nemen personeel voor het hoofdbad dient tenminste te bestaan uit de volgende categorieën medewerkers volgens de daarbij vermelde inschaling (incl. periodiek) uit de CAO Recreatie

- | | | |
|---------------------------|--------|--------------------|
| • management | 1 fte | minimaal schaal 9 |
| • administratie | 1 fte | minimaal schaal 6 |
| • techniek | 1 fte | minimaal schaal 5 |
| • receptie | 3 fte | minimaal schaal 4 |
| • zweminstructie/toezicht | 10 fte | minimaal schaal 5. |

Indien in de periode tot 2 jaar na opening van het hoofdbad voor de nieuwe exploitatie meer fte noodzakelijk is, dan dienen de nog niet geplaatste medewerkers van de SEZZ als eerste te worden geplaatst. Plaatsing geschiedt volgens artikel 5.

3b

De suppletiekosten van het over te nemen personeel komen voor rekening van de gemeente Zwolle. Met suppletiekosten worden bedoeld de kosten van de arbeidsvoorwaarden die, ondermeer door dit Sociaal plan, voor de nieuwe exploitant uitstijgen boven de kosten van de arbeidsvoorwaarden die voortvloeien uit de dan geldende CAO Recreatie. Deze suppletiekosten worden ieder jaar opnieuw vastgesteld.

3c

De nieuwe exploitant dient het over te nemen personeel onder te brengen bij het ABP en de daartoe noodzakelijke administratieve procedures uit te voeren. Een van de voorwaarden daarbij is dat de exploitatie van het hoofdbad in een aparte BV is ondergebracht.

4

Ingevolge de samenwerkingsovereenkomst met Windesheim inzake de realisatie en exploitatie van een satellietbad, zal de Hogeschool Windesheim medewerkers van de SEZZ overnemen in een omvang van 4,0 fte volgens het principe mens-volgt-functie en op basis van gelijke dan wel gelijkwaardige primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden. Het resultaat wordt een inkomenspositie/salarisperspectief en arbeidsvoorwaardenpakket vergelijkbaar met de huidige rechtspositie. Het huidige personeel wordt in de gelegenheid gesteld te (gaan) voldoen aan de vereisten als bedoeld in artikel 4a. De kosten hiervan komen voor rekening van de werkgever.

4a

De 4,0 fte uit het vorige artikel zijn als volgt verdeeld: 1,5 fte receptie en 2,5 fte zweminstructie. Artikel 3 lid 10 uit de Samenwerkingsovereenkomst van 9 september 2009 tussen de Hogeschool Windesheim en de gemeente Zwolle is van toepassing. Dit artikel luidt als volgt:

“Hogeschool Windesheim is met het oog op de exploitatie van het satellietbad en het medegebruik door inwoners van de gemeente Zwolle bereid tot overname van personeel dat thans werkzaam is in het Hanzebad en Aa-bad in een omvang van 4,00 fte. Het over te nemen personeel dient te voldoen aan de vereisten die vooraf door beide partijen in gezamenlijk overleg zijn vastgesteld.

Voor de overgang van personeel naar Windesheim worden nadere afspraken gemaakt tussen partijen waarbij het Sociaal Plan (de afspraken tussen de huidige werkgever van het over te nemen personeel en de gemeente Zwolle en de vakbonden) als uitgangspunt geldt. Tevens zal daarbij gelden dat de meerkosten van het over te nemen personeel voor rekening van de gemeente Zwolle komen. Met meerkosten wordt bedoeld de kosten van de arbeidsvoorwaarden die, ondermeer door het Sociaal Plan, voor Hogeschool Windesheim uitstijgen boven de kosten van de arbeidsvoorwaarden die voortvloeien uit de dan geldende CAO voor het Hoger Beroepsonderwijs .”

5

Indien het aantal medewerkers dat volgens het principe mens volgt functie geplaatst kan worden, groter is dan het aantal beschikbare plaatsen, vindt de toedeling plaats volgens het afspiegelingsbeginsel indien 3 of meer medewerkers geplaatst kunnen worden. Dit houdt in dat per uitwisselbare functie een indeling wordt gemaakt naar de volgende leeftijdsgroepen: jonger dan 45 jaar, van 45 tot 55 jaar en 55 jaar en ouder. Vervolgens wordt binnen de leeftijdsgroepen het anciënniteitsbeginsel toegepast: degene die het langst in dienst is van de SEZZ (inclusief de jaren in dienst van de gemeente Zwolle direct voorafgaand aan de verzelfstandiging) komt als eerste voor plaatsing in aanmerking. Kan op deze wijze geen volgorde bepaald worden, dan wordt de oudere medewerker eerder geplaatst dan de jongere medewerker. Als het aantal te plaatsen medewerkers minder dan 3 is, dan wordt alleen het anciënniteitsbeginsel toegepast.

6

Medewerkers die niet volgens artikel 5 over gaan naar de nieuwe exploitant en/of de Hogeschool Windesheim, krijgen de status van herplaatsingskandidaat en blijven in dienst van de SEZZ. De bepalingen onder 8 t/m 12 zijn van toepassing.

7

Medewerkers die volgens artikel 5 bij de opening van het hoofdbad en/of het satellietbad zijn geplaatst en die bij die opening in 2012, of zoveel als later, de leeftijd van minimaal 60 jaar hebben bereikt, kunnen hun plaats ter beschikking stellen aan een medewerker die de status van herplaatsingskandidaat heeft. De toewijzing van de vrijgekomen plaats gebeurt op basis van artikel 5.

7a

De medewerkers, als bedoeld in artikel 7, die hun plaats ter beschikking hebben gesteld overeenkomstig artikel 7 dan wel zelf herplaatsingskandidaat zijn, kunnen gebruik maken van de volgende uitstroommogelijkheid.

Zij blijven in dienst van hun huidige werkgever de SEZZ tot de leeftijd van 63 jaar en 3 maanden. Tot de leeftijd van 62 jaar en 3 maanden is dat met behoud van 90% van het salaris, incl. onregelmatigheidstoeslag en/of beschikbaarheidsvergoeding en aansluitend tot de leeftijd van 63 jaar en 3 maanden met behoud van 80% van het salaris, incl. onregelmatigheidstoeslag en/of beschikbaarheidsvergoeding.

Met de leeftijd van 63 jaar en 3 maanden maken ze gebruik van de flex-pensioenregeling van het ABP.

De gemeente Zwolle staat garant voor de uitvoering van deze regeling en de kosten hiervan komen voor haar rekening.

7b

Met de medewerkers, die gebruik maken van de mogelijkheid uit artikel 7a, worden individuele afspraken gemaakt over hun inzet bij de nieuwe exploitant bij ondercapaciteit als gevolg van bijvoorbeeld ziekte, vakantie of anderszins. Voor het overige worden ze vrijgesteld van werk. Bij die inzet wordt hun salaris over de gewerkte uren aangevuld tot 100%.

Indien deze medewerkers nieuwe inkomsten genereren door een nieuw dienstverband aan te gaan bij een andere werkgever, als ondernemer, zzp-er, free-lancer of anderszins, dan worden de nieuwe inkomsten gekort voor zover die uitkomen boven 110% van het huidige salaris, incl. onregelmatigheidstoeslag.

7c

Indien de wetgeving over de pensioengerechtigde leeftijd in de periode tot opening van het hoofdbad en/of satellietbad, tot wijzigingen leidt die van invloed zijn op de regeling van artikel 7a, zullen partijen hier met elkaar over in overleg treden.

8

De herplaatsingskandidaten worden gedurende het herplaatsingsproces begeleid door een extern bemiddelingsbureau, dan wel door het loopbaancentrum van de gemeente Zwolle.

De kosten hier aan verbonden komen volledig ten laste van werkgever. Voor iedere herplaatsingskandidaat wordt een individueel herplaatsingsplan gemaakt. In dit plan worden concrete afspraken gemaakt die moeten leiden tot een passende (externe) functie. Om de voortgang te volgen worden tenminste 2x per jaar evaluatiegesprekken gehouden, waarover schriftelijk gerapporteerd wordt aan de werkgever.

Van de herplaatsingskandidaat wordt verwacht dat hij zich inzet voor het vinden van een nieuwe externe functie:

- door actief te zoeken naar vacatures
- door zich geschikt te maken voor passende functies door middel van scholing
- door actief te solliciteren
- door een aanbod voor een passende functie te aanvaarden.

Voor het realiseren van het herplaatsingsplan wordt een tijdpad vastgelegd op grond waarvan maximaal 2 jaar wordt gezocht naar een nieuwe passende functie.

Als de werkgever zijn verplichtingen inzake dit Sociaal Plan niet nakomt, wordt de termijn dienovereenkomstig verlengd.

Als na het verstrijken van de termijn van twee jaar geen herplaatsing is gerealiseerd, wordt in overeenstemming met de herplaatsingskandidaat gezocht naar een passende structurele oplossing. In dat geval toetst een Sociaal Begeleidingsteam (SBT) of het herplaatsingsproces zorgvuldig is verlopen en de afspraken in het (individuele) herplaatsingsplan zijn nagekomen. Het SBT geeft een advies over de voorgenomen oplossing.

9

Onder passende functie wordt verstaan een functie die de herplaatsingskandidaat redelijkerwijs in verband met zijn persoonlijke omstandigheden, en de voor hem bestaande vooruitzichten, kan worden opgedragen. Onder persoonlijke omstandigheden en vooruitzichten kunnen onder meer worden verstaan: kennis, ervaring, competenties, interesse, gezondheid, opleiding, scholing en salarispositie. Een passende functie is doorgaans van hetzelfde niveau als de oude functie, maar kan ook van een hoger niveau of een lager niveau zijn.

Een functie is niet passend indien de reistijd woonwerk (enkele reis), uitgaand van de voor de medewerker op dit traject meest courante wijze van vervoer, boven het uur komt te liggen, tenzij de medewerker in zijn laatste functie al een langere reistijd had. In het laatste geval is de functie niet passend indien de langere reistijd wordt overschreden.

10

De herplaatsingskandidaat is verplicht een aangeboden passende functie te aanvaarden. Tevens wordt van de herplaatsingskandidaat verwacht dat hij zich, indien nodig voor het vinden van een externe functie, vaardigheden en bekwaamheden eigen maakt en de benodigde scholing en opleiding volgt. De werkgever zal de benodigde kosten voor zijn rekening nemen.

11

Voor de herplaatsingskandidaat zijn de mobiliteitsbevorderende maatregelen beschikbaar als genoemd in de bijlage. Maatwerk op individueel niveau blijft mogelijk.

12

Indien de herplaatsingskandidaat zich onvoldoende inzet voor het vinden van een nieuwe functie, na herhaald en zorgvuldig overleg blijft weigeren een passende functie te aanvaarden of niet meewerkt aan een passende oplossing, kan worden overgegaan tot ontslag. In dat geval wordt voorafgaand advies gevraagd aan het SBT.

13

Er wordt een Sociaal Begeleidingsteam (SBT) ingesteld bestaande uit 3 leden: een vertegenwoordiger van de vakorganisaties uit het GO van de gemeente Zwolle, een lid aangewezen door het bestuur van de SEZZ en een vertegenwoordiger van de gemeente Zwolle.

De taken van het SBT zijn:

1. Het in zijn algemeenheid toetsen van de besluitvorming over toepassing van het sociaal plan en het uitbrengen van een advies daarover aan de gemeente Zwolle en het bestuur van de SEZZ.
2. Het uitbrengen van een advies aan de werkgever over een voorgenomen ontslag overeenkomstig punt 12.
3. Het uitbrengen van een advies over toepassing van de hardheidsclausule (punt 14).
4. Het uitbrengen van een advies over een passende structurele oplossing als bedoeld in artikel 8.

14

In gevallen, waarin dit Sociaal plan leidt tot een onbillijke situatie voor een individuele medewerker, zal de werkgever in gunstige zin van dit Sociaal Plan afwijken.
In die gevallen waarin het Sociaal plan niet voorziet, zal werkgever als goed werkgever handelen in de geest van het Sociaal plan.

15

Dit sociaal plan is van toepassing op medewerkers van de SEZZ die op 1 januari 2009 op basis van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd werkzaam waren van de SEZZ.

16

Daar waar in dit Sociaal Plan kosten voor rekening komen van de SEZZ staat de gemeente Zwolle hiervoor garant.

17

Dit Sociaal Plan treedt in werking op het moment van ondertekening door partijen.
De interpretatie van dit Sociaal Plan is voorbehouden aan deze partijen.

18

Tegen een besluit in het kader van de toepassing van dit Sociaal Plan kan betrokkene bezwaar maken bij de Adviescommissie Bezwaarschriften van de gemeente Zwolle.
De Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) is van toepassing.

19

De werkgever stelt een exemplaar van het Sociaal plan ter beschikking aan de medewerkers van de SEZZ.

Bijlage mobiliteitsbevorderende maatregelen als bedoeld in artikel 11

De volgende mobiliteitsbevorderende maatregelen staan ter beschikking voor de herplaatsingskandidaten:

Sollicitatieverlof

Hiervoor gelden geen beperkingen.

Ontheffing terugbetalingsverplichting

De terugbetalingsverplichting voor verhuiskosten, studiekosten en doorbetaling bezoldiging gedurende ouderschapsverlof vervalt bij ontslag op eigen verzoek.

Opzegtermijn bij ontslag

Op verzoek van betrokkene kan van de opzegtermijn bij ontslag op eigen verzoek worden afgezien.

Verhuiskostenvergoeding

Bij een ontslag op eigen verzoek kan een tegemoetkoming in de verhuiskosten worden verleend indien betrokkene om een nieuwe baan te verwerven moet verhuizen en de nieuwe werkgever geen of een beperkte verhuiskosten vergoeding geeft. De tegemoetkoming is maximaal gelijk aan de vergoeding die bij toepassing van de CAR/LAR zou zijn genoten.

Vergoeding woon-werkverkeer

Indien bij een nieuwe werkgever geen vergoeding voor woon-werkverkeer wordt gegeven, kan betrokkene in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de volledige reiskosten voor de periode van één jaar. De kosten worden vergoed op basis van de goedkoopste wijze van reizen met het openbaar vervoer.

Aanvulling op lager salaris

Teneinde de overgang naar een andere werkkring met een lager salaris mogelijk te maken, kan een aanvulling op het nieuwe netto salaris worden gegeven tot het niveau van de oude bezoldiging. De loonsuppletie geldt voor maximaal drie jaar.

Ambtsjubileumgratificatie naar rato

De medewerker die ontslagen wordt en op de datum van het ontslag binnen vijf jaar recht zou hebben gehad op een ambtsjubileumgratificatie, wordt hem deze gratificatie naar rato uitgekeerd.

EXPLOITATIEOVEREENKOMST HOOFDBAD ZWOLLE

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA Zwolle), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder dossiernummer: 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet en krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer Gerrit Piek, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 18 oktober 2011, met kenmerk OWS/OWP; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en;

2. de besloten vennootschap: Optisport Zwolle B.V.(i.o.), welke statutair gevestigd zal worden te Gorinchem, en aldaar kantoorhoudende Touwbaan 25 te Gorinchem (postadres: postbus 882, 4200 AW Gorinchem), en zal worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden- Nederland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap Optisport Groep B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland onder dossiernummer: 11053761 in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de besloten vennootschap Optisport Leisure Group B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden- Nederland onder dossiernummer: 34247963 in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de besloten vennootschap Evivo B.V., statutair gevestigd te Drunen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder dossiernummer: 18120532 in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer Erwin van Iersel, in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; de besloten vennootschap Optisport Zwolle B.V.(i.o.) hierna te noemen "**De Exploitant**",

de Gemeente en de Exploitant hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. de Gemeente een zwemaccommodatie c.a. in aanbouw in eigendom heeft, gelegen aan de Ossenkamp/ het Rechterland 7 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie B, nummer 6852 (ged.), hierna te noemen "**de accommodatie**";
2. de Gemeente de exploitatie van het in de accommodatie te vestigen en uit te oefenen zwembadbedrijf (hierna te noemen "**het zwembad**") wenst te laten verzorgen door de Exploitant, zoals blijkt uit het voormelde besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle d.d. 18 oktober 2011;
3. de Exploitant bereid is gebleken de exploitatie van het zwembad in de accommodatie op zich te nemen overeenkomstig het bedrijfsplan en het financieel plan, inclusief bijbehorende exploitatiebegroting, d.d. 14 juli 2011 zoals opgenomen in bijlage 3 van voorliggende overeenkomst;
4. partijen ter zake van het gebruik van voormelde accommodatie door de Exploitant een separate huurovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend en hiermee een onverbreekelijk geheel vormt;
5. partijen hun onderlinge verhouding inzake de exploitatie van het zwembad in voormelde accommodatie nader wensen te regelen en de daarbij gemaakte afspraken middels deze overeenkomst wensen vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

Artikel 1 – De exploitatie

- 1.1 De exploitatie heeft betrekking op het zwembad welke gevestigd is in de accommodatie plaatselijke gelegen aan (straat) te Zwolle.
- 1.2 De Exploitant exploiteert het zwembad en bijbehorende inventaris geheel voor eigen rekening en risico met inachtneming van de daarvoor geldende wet- en regelgeving en het gestelde in voorliggende exploitatieovereenkomst.
- 1.3 De Exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van het zwembad aan een derde uit te besteden en/of op te dragen, behoudens met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- 1.4 De Exploitant geeft de exploitatie van het zwembad op slagvaardige en marktgerichte wijze gestalte, rekening houdend met de maatschappelijke functies van het zwembad en daarbij behorende accommodatie in termen van een klant- en servicegerichte aanpak, aantrekkelijk aanbod, marktconforme tarieven, beschikbaarheid voor de verschillende gebruikersgroepen en doelmatige besteding van maatschappelijke middelen.
- 1.5 De Exploitant draagt er zorg voor dat er vakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig is tijdens openstellings- c.q. gebruikstijden van het zwembad en dat het personeel in de Nederlandse taal communiceert en correspondeert. De Exploitant is gerechtigd met georganiseerde gebruikers van het zwembad afspraken te maken over vormen van sleutelverhuur (verhuur zonder dat personeel van het zwembad aanwezig is).
- 1.6 De Exploitant stelt het zwembad en daarbij behorende accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers. Bepalend hierin is de aanwezigheid van het Keurmerk Veilig & Schoon. De Exploitant zorgt ervoor dat het zwembad en daarbij behorende accommodatie het Keurmerk Veilig & Schoon zo spoedig mogelijk verkrijgt en behoudt. Voorts draagt de Exploitant zorg voor een correcte naleving van het Protocol Vrolijk & Veilig.
- 1.7 Door de Exploitant wordt als gesteld in artikel 1 lid 2 gestalte gegeven aan een volledig risicodragende exploitatie van het zwembad. Mede in het kader hiervan heeft de Exploitant, bij aanvang van de exploitatie van het zwembad, de verplichting om een bedrag van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro) als eigen vermogen (niet zijnde de inventaris) in de exploitatie in te brengen.
- 1.8 Het in voorgaand lid 7 genoemde eigen vermogen wordt op basis van positieve exploitatieresultaten eerst tot minimaal € 250.000,- (zegge tweehonderd vijftig duizend euro) aangevuld alvorens tot winstuitkering over het meerdere mag worden overgegaan.
- 1.9 Het in voorgaande leden 7 en 8 genoemde eigen vermogen dient te worden aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening bij een in Nederland gevestigde bankinstelling. Betalingen vanaf deze rekening zijn uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 1.10 Aan het einde van ieder boekjaar, dat samenvalt met het kalenderjaar, vindt een toedeling plaats van het ontstane exploitatiesaldo. Negatieve exploitatieresultaten zijn 100% voor rekening van de Exploitant. Positieve exploitatieresultaten komen eerst ten goede aan het eigen vermogen tot een maximum

paraaf Gemeente

paraaf Exploitant

3/13

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

saldo van € 250.000,- (zegge tweehonderd vijftig duizend euro). Wanneer het saldo van € 250.000,- is bereikt kan het meerdere van de winst worden uitgekeerd aan de aandeelhouders van de Exploitant.

Artikel 2 – Duur, opzegging en verlenging

- 2.1 De exploitatieovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 10 jaar, ingaande op 1 januari 2013 of zoveel eerder als de accommodatie bedrijfs gereed wordt opgeleverd. Indien de ingangsdatum van de deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van de daarmee corresponderende huurovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide overeenkomsten met elkaar overeenstemmen.
- 2.2 Na het verstrijken van de in lid 1 van dit artikel genoemde periode, wordt deze overeenkomst indien niet opgezegd zoals hierna in de leden 4 en 5 van dit artikel bepaald, middels een schriftelijke verklaring van de Gemeente voortgezet voor een aansluitende periode van vijf (5) of tien (10) jaar.
- 2.3 Een verlenging van deze overeenkomst houdt tevens een verlenging in met een zelfde termijn van de huurovereenkomst waarmee onderhavige overeenkomst een onverbreekelijk geheel vormt.
- 2.4 Beëindiging van deze overeenkomst vindt uitsluitend plaats door opzegging door één der partijen tegen het einde van een exploitatieperiode met inachtneming van een termijn van tenminste twaalf (12) maanden.
- 2.5 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploit of per aangetekend schrijven.
- 2.6 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 3.
- 2.7 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de daaraan verbonden huurovereenkomst en vice versa. Indien de huurovereenkomst wegens gerechtelijke tussenkomst later eindigt, eindigt daarmee ook de onderhavige overeenkomst later, zodat de beëindigingsdatum voor beide overeenkomsten hetzelfde is.

Artikel 3 – Beëindiging/ ontbinding

- 3.1 Onverminderd alle rechten van partijen is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:
 - a. door middel van een deurwaardersexploit en na gerechtelijke tussenkomst overeenkomstig artikel 7:231 BW, indien de Exploitant ondanks schriftelijke aanmaning tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
 - b. met onmiddellijke ingang door middel van een schriftelijke bij aangetekend schrijven gedane verklaring zonder rechterlijke tussenkomst indien de organisatie van de Exploitant wordt ontbonden,

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

- de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of aan de Exploitant, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
- 3.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst, zoals hiervoor bedoeld, is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.
- 3.3 In geval de Exploitant de exploitatie van het zwembad en daarmee verbonden accommodatie binnen de overeengekomen exploitatieperiode staakt, behoudt de Gemeente zich alle rechten voor om het moederconcern van de Exploitant aansprakelijk te houden voor kosten die door de Gemeente gemaakt dienen te worden om de continuïteit van het zwembad en daarbij behorende accommodatie te waarborgen gedurende een periode van acht (8) kalendermaanden.

Artikel 4 – Exploitatiebijdrage

- 4.1 De Exploitant is alleen gehouden de exploitatie van het zwembad te verzorgen, indien en voor zover de Gemeente garandeert dat zij gedurende de duur van de exploitatieovereenkomst een vaste jaarlijkse bijdrage verstrekt in de exploitatie van het zwembad, conform de voorwaarden zoals hierna in deze overeenkomst is bepaald.
- 4.2 Bij aanvang van deze overeenkomst draagt de Gemeente jaarlijks, gedurende een periode van tien (10) jaar, op het moment van het sluiten van de overeenkomst geraamd op een vast bedrag van € 2.173.000,- bij in de exploitatie van het zwembad. Voor de definitieve vaststelling van de exploitatiebijdrage wordt verwezen naar artikel 16 van deze overeenkomst. Deze exploitatiebijdrage wordt jaarlijks conform artikel 4.7 en 4.8 geïndexeerd.
- 4.3 De kosten voor energie c.a. komen conform artikel 13 van de huurovereenkomst voor rekening van de Exploitant. De eerste achttien (18) maanden na ingebruikname van het zwembad worden de kosten voor energie ca. aan de Exploitant doorberekend op basis van het werkelijke energieverbruik en tegen de voor de Gemeente geldende energietarieven en voor een gelijk bedrag verdisconteerd in de exploitatiebijdrage. Na deze periode van achttien (18) maanden wordt door de Gemeente en de Exploitant het energieverbruik vastgesteld en tegen de dan geldende energietarieven verdisconteerd in de vaste exploitatiebijdrage. Voor het resterende deel van de contractperiode is de Exploitant verantwoordelijk voor het energieverbruik en draagt het risico daarvoor. De Gemeente is verantwoordelijk voor de contractering van de energietarieven. Het risico van tariefwisselingen is voor rekening van de Exploitant. Met dien verstande dat wanneer de door de gemeente gecontracteerde tarieven meer stijgen dan de CPI-index 04500 partijen met elkaar in overleg treden over de financiële consequenties hiervan. Indien het niet mogelijk blijkt te zijn dat de Exploitant rechtstreeks een leveringscontract aangaat met EON (de door de Gemeente gecontracteerde leverancier) tegen de voor de Gemeente geldende tarieven, dan wordt door de Gemeente gelijk met de kwartaalhuur een voorschotbedrag voor energie aan de Exploitant in rekening gebracht. Na ontvangst van een periode-afrekeningen van EON zal

paraaf Gemeente

paraaf Exploitant

5/13

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

- over deze periode een eindafrekening worden opgesteld.
- 4.4 De hoogte van de exploitatiebijdrage is op basis van prijspeil 2011 vooralsnog voorlopig vastgesteld op € 2.173.000,- exclusief BTW en wordt voor het eerst uitgekeerd op 31 december 2012 of zoveel eerder als de accommodatie feitelijk in exploitatie wordt genomen en de openstelling van het zwembad voor publiek daarmee aanvangt. Partijen gaan er vanuit dat over de exploitatiebijdrage géén BTW verschuldigd is. Indien dit wel het geval blijkt te zijn kan de Exploitant de verschuldigde BTW bij de Gemeente in rekening brengen.
- 4.5 Uitbetaling van de exploitatiebijdrage door de Gemeente aan de Exploitant vindt in vier (4) gelijke termijnen plaats op een alsdan op te geven rekeningnummer, ten name van Optisport Zwolle B.V. Iedere termijn dient te worden betaald vóór de eerste dag van het betreffende kwartaal. Indien de ingebruikname van de accommodatie en de exploitatie van het zwembad gedurende een kwartaal aanvangt, dan zal de exploitatiebijdrage voor het resterende deel van dat kwartaal naar rato worden uitbetaald.
- 4.6 Bij nalatigheid in de uitbetaling van de exploitatiebijdrage op de vervalldag verbeurt de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van 1% per maand of gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 150,00 onverminderd het recht van de Exploitant op vergoeding van overige (buitengerechtigde) kosten, schaden en interesten.
- 4.7 Bij een eventuele verlenging van de exploitatieovereenkomst overeenkomstig artikel 2.2 wordt de omvang van de exploitatiebijdrage en de dan geldende verlengingsperiode opnieuw vastgesteld.
- 4.8 Jaarlijks per 1 januari wordt de exploitatiebijdrage geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De exploitatiebijdrage zal worden aangepast met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van de herziening van de exploitatiebijdrage en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Met dien verstande dat de exploitatiebijdrage nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag.
- 4.9 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening van de exploitatiebijdrage in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.
- 4.10 Indien de Exploitant haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet naar behoren nakomt, stelt de gemeente de Exploitant in gebreke en geeft de exploitant een redelijke termijn haar verplichtingen alsnog na te komen. Indien de Exploitant na gestelde termijn ingebreke blijft haar verplichtingen na te

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

komen heeft de Gemeente de bevoegdheid om de exploitatiebijdrage voor de duur van de periode dat de exploitant haar verplichtingen niet nakomt te verlagen. Het bedrag van de verlaging dient in redelijke verhouding te staan tot de aard, ernst en omvang van de geconstateerde tekortkoming van de Exploitant.

Artikel 5 – Exploitatiebegroting

- 5.1 Het boekjaar van de Exploitant loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 5.2 De door de Exploitant vastgestelde exploitatiebegroting wordt jaarlijks voor 1 september van het jaar voorafgaand aan het betreffende begrotingsjaar ter kennisgeving aan de Gemeente verstrekt.

Artikel 6 – Jaarrekening

- 6.1 Jaarlijks zal door de Exploitant een jaarrekening worden opgesteld en vastgesteld over het voorafgaande boekjaar.
- 6.2 De jaarrekening zal worden beoordeeld door een door de Exploitant te benoemen registeraccountant.
- 6.3 De door de Exploitant opgestelde jaarrekening, inclusief de accountantsverklaring overeenkomstig artikel 2:393 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek, zal binnen één maand na vaststelling van de jaarrekening, doch uiterlijk voor 1 juli van elk jaar aan de Gemeente worden verstrekt.

Artikel 7 – Tarieven

- 7.1 De door de Exploitant te hanteren tarieven voor verenigingen/groepen bij de ingebruikname van het zwembad zijn gelijk aan de laatst gehanteerde tarieven voor verenigingen/groepen in het Hanzebad en het AA-bad.
- 7.2 De Exploitant stelt de bestaande klanten particuliere zweminstructie in het Hanzebad en het AA-bad in de gelegenheid hun eerstvolgende diploma te behalen tegen de laatst gehanteerde tarieven in het Hanzebad en het AA-bad.
- 7.3 De Exploitant is vrij om de overige tarieven van het zwembad naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen.
- 7.4 De tarieven voor verenigingen/groepen kunnen eenmaal per jaar aan het begin van het jaar door de Exploitant maximaal worden aangepast op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De tarieven zullen worden aangepast met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van de herziening van de tarieven en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Met dien verstande dat de tarieven nimmer zullen dalen beneden het laatstelijk gehanteerde tarief.

paraaf Gemeente

paraaf Exploitant

7/13

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

- 7.5 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening van de tarieven in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 8 – Programmering en gebruik algemeen

- 8.1 De Exploitant is gehouden het zwembad en daarbij behorende accommodatie te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening, inhoudende dat het zwembad en de daarbij behorende accommodatie 52 weken per jaar (uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden en nationale feestdagen) op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld wordt voor particulieren en verenigingen/groepen uit Zwolle, voldoende is verwarmd en verlicht en vakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig zal zijn.
- 8.2 Verenigingen, groepen en scholen uit Zwolle hebben bij de ingebruikgeving van het zwembad voorrang boven andere potentiële nieuwe gebruikers.
- 8.3 Verenigingen en groepen dienen zo veel mogelijk gelegenheid te krijgen van het zwembad gebruik te maken volgens de laatst gehanteerde gebruikroosters van het Hanzebad en het AA-bad. Het gebruikrooster ten tijde van de ingebruikname van het zwembad wordt toegevoegd als onderdeel van **bijlage 3**. Toekomstige aanpassingen van gebruikstijden geschiedt in overleg met deze gebruikersgroepen. Bij onenigheid tussen de Exploitant en verenigingen en groepen over de ingebruikgeving van het zwembad, zal de gemeente in overleg met betrokken partijen een besluit nemen over de inroostering. Het gebruik door verenigingen en groepen wordt geregeld in gebruiksovereenkomsten, die tussen de Exploitant en betreffende partijen worden gesloten.
- 8.4 Het staat verenigingen vrij om tijdelijk reclame in de zwemzaal te voeren, gedurende de momenten dat zij gebruik maken van de zwemzaal. Het aanbrengen en verwijderen van reclame-uitingen door verenigingen is voor hun eigen rekening en risico.
- 8.5 Voor doelgroepactiviteiten geldt dat sprake moet zijn van een passend aanbod, dat er in voorziet dat de deelnemers aan doelgroepactiviteiten in het Hanzebad en het AA-bad ten tijde van de ingebruikname van het zwembad in staat worden gesteld hun activiteiten te continueren. De Exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van de doelgroepactiviteiten.
- 8.6 Voor de klanten, die op het moment van de ingebruikname van het zwembad particuliere zwemles genieten in het Hanzebad of het AA-bad, geldt dat ze zoveel mogelijk de gelegenheid moeten krijgen op dezelfde tijden de lessen te continueren.

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

- 8.7 Voor het recreatief zwemmen geldt dat op werkdagen minimaal drie uur per dag en verspreid over de dag gelegenheid geboden moet worden tot banen zwemmen. Op woensdagmiddagen dient het recreatiebad minimaal drie uur geopend te zijn. Voor de weekenden geldt een minimale openstelling van het recreatiebad van vier uur op zaterdag en zes uur op zondag.
- 8.8 Voor het overige krijgt de Exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van het zwembad te bepalen.
- 8.9 De Exploitant heeft de vrijheid maximaal vijf dagdelen (ochtend, middag of avond) per kalenderjaar af te wijken van het reguliere gebruiksrooster, ten behoeve van het organiseren van commerciële activiteiten in het zwembad. De spreiding is zodanig dat niet meer dan tweemaal per jaar dezelfde vereniging of groep hoeft te wijken voor commerciële activiteiten in het zwembad. Inbreuk op het gebruiksrooster door de Exploitant vindt plaats onder de voorwaarde dat de Exploitant tijdig, dat wil zeggen in beginsel voorafgaand aan het betreffende seizoen, maar ten minste drie maanden voor een activiteit, de gebruikers hierover informeert.
- 8.10 De Exploitant verplicht zich tot het structureel gestalte geven aan een overleg met georganiseerde gebruikers dat minimaal eenmaal per kalenderjaar plaatsvindt. De verslagen van deze gebruikersoverleggen worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.
- 8.11 De Exploitant verplicht zich tot het eenmaal per twee kalenderjaar houden van een representatief klantentevredenheidsonderzoek onder de diverse individuele gebruikers van het zwembad. Daar waar de klantentevredenheid op onderdelen een onvoldoende scoort, wordt door de Exploitant een plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen opgesteld. De uitkomsten van het onderzoek worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.

Artikel 9 – Verenigingsruimte

- 9.1 De Exploitant is gehouden de aanwezige verenigingsruimte kosteloos aan verenigingen ter beschikking te stellen tijdens de uren dat zij gebruik maken van de zwemzaal. Het staat een vereniging vrij over de verenigingsruimte te beschikken vanaf een uur voor het gebruik van de zwemzaal tot een uur na het gebruik van de zwemzaal, voor zover dit niet ten koste gaat van het gebruik van de verenigingsruimte door andere verenigingen.
- 9.2 Het gebruik van de verenigingsruimte is alleen voorbehouden aan de leden en bezoekers van de vereniging/organisatie, die van de verenigingsruimte gebruik maakt.
- 9.3 Bij het gebruik van de verenigingsruimte kunnen verenigingen zelf voorzien in dranken en versnaperingen. De brandweervoorschriften schrijven de maximale capaciteit van de verenigingsruimte en de aanpalende multifunctionele ruimte voor. Indien de capaciteit en de faciliteiten van de verenigingsruimte ontoereikend zijn, dan dient tegen de aldaar algemeen geldende condities gebruik gemaakt te worden van de horecavoorziening van het zwembad.

paraaf Gemeente

paraaf Exploitant

9/13

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

Artikel 10 – Personeel

- 10.1 De door de Exploitant aan betrokken personeel aan te bieden arbeidsovereenkomsten zijn gebaseerd op de geldende Collectieve Arbeidsovereenkomst Recreatie.
- 10.2 De Exploitant committeert zich aan het Sociaal plan d.d. 25 maart 2010 dat als bijlage 4 aan deze overeenkomst is toegevoegd.
- 10.3 Voor zover niet geregeld in het Sociaal Plan zal de Exploitant voor de over te nemen medewerkers de wet- en regelgeving volgen en in acht nemen, zoals vastgelegd in afdeling 8 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek onder het hoofdstuk 'Rechten van werknemers bij overgang van een onderneming' en heeft de hiertoe te ondernemen activiteiten vastgelegd in haar bedrijfsplan d.d. 14 juli 2011.
- 10.4 Indien en voor zover deze overeenkomst wordt beëindigd door opzegging door één der partijen, zal de Gemeente aan een andere exploitant van het zwembad en de daarbij behorende accommodatie, of van een nieuw te bouwen complex met vergelijkbare bestemming, de verplichting opleggen de bij de Exploitant op de datum waarop de exploitatie van het zwembad wordt beëindigd, in loondienst zijnde medewerkers van de Exploitant, die bij aanvang van de exploitatie door de Exploitant zijn overgenomen, van de Exploitant over te nemen.
- 10.5 Indien de Gemeente na beëindiging c.q. afloop van deze overeenkomst besluit de exploitatie van de accommodatie definitief te stoppen en er zodoende geen rechtsoptolger voor de Exploitant komt, treden partijen met elkaar in overleg over de gevolgen hiervan voor het personeel.

Artikel 11 – Exploitatie parkeerterrein

- 11.1 De Exploitant is verplicht om het tot de accommodatie behorende parkeerterrein gratis ter beschikking te stellen aan de bezoekers van het zwembad.
- 11.2 Uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het de Exploitant toegestaan om het parkeerterrein (al dan niet tegen betaling) mede ter beschikking te stellen aan anderen dan bezoekers van het zwembad. Aan voormelde toestemming kan de Gemeente nadere (financiële) voorwaarden verbinden.
- 11.3 De Gemeente behoudt zich het recht voor om in overleg met de Exploitant, het parkeerterrein al dan niet tegen betaling ter beschikking te stellen aan anderen dan bezoekers van het zwembad. Het beschikbaar stellen mag niet tot onevenredig nadelige gevolgen voor de exploitatie van het zwembad leiden.

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

Artikel 12 – Gebruik installaties

- 12.1 De Exploitant is verantwoordelijk voor een juist gebruik van de installaties in het zwembad.
- 12.2 De Gemeente draagt de eerste zes (6) maanden na de ingebruikname van het zwembad zorg voor instructie aan de technische medewerker(s). Hieraan zijn voor de Exploitant geen kosten verbonden, tenzij sprake is van personeelswijzigingen onder de technische medewerker(s).
- 12.3 De eindverantwoordelijke technisch medewerker van de Exploitant dient te beschikken over aantoonbare kennis en ervaring met betrekking tot het technisch beheer van zwembaden.
- 12.4 Na de leer- en testperiode van zes (6) maanden vindt gedurende twaalf (12) maanden door de Gemeente een strikte monitoring (op afstand) plaats van de energieverbruiken in het zwembad.
- 12.5 Het beheer en het gebruik van de installaties wordt in de eerste achttien (18) maanden na de ingebruikname van het zwembad in een periodiek maandelijks overleg tussen de Gemeente en de Exploitant besproken aan de hand van de volgende door de Exploitant te leveren informatie:
- energie- en waterverbruiken (suppletie per bad, horeca, overig) grafisch per uur;
 - rapportage van bewaakte parameters, zoals piek electravverbruik, storingen, watertemperatuur et cetera;
 - gehanteerde bedieningsprotocollen en overzicht bedieningshandelingen;
 - bezoekersaantallen per week;
 - afwijkende situaties (storingen, bedieningsfouten, afwijkend gebruik et cetera);
 - geplande en uitgevoerde verbeteracties ter beperking van het verbruik.

Artikel 13 – Tussentijdse evaluatie

- 13.1 Aanvullend op het gestelde in artikel 12.4 vindt in het eerste exploitatiejaar per kwartaal overleg plaats tussen de Exploitant en de Gemeente. Vanaf het tweede exploitatiejaar wordt de frequentie teruggebracht tot een overleg per half jaar.
- 13.2 Het overleg over het afgesloten exploitatiejaar vindt plaats aan de hand van een door de registeraccountant, welke is aangesteld overeenkomstig artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, beoordeelde jaarrekening en een jaarverslag met alle voor de Gemeente relevante informatie, waaronder de ontwikkeling van de bezoekersaantallen, het energieverbruik, de tarievenstructuur, de financiën, de onderhoudssituatie van het zwembad en de daarbij behorende accommodatie. In het overleg vind ook de terugkoppeling plaats van de specifieke aanpak die de Exploitant voorstaat met betrekking tot de kwaliteitsaspecten bedrijfsvoering, marketing en promotie, inrichting en inventaris, personeelsbeleid en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

paraaf Gemeente: 

paraaf Exploitant 

11/13

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

- 13.3 Partijen kunnen gezamenlijk besluiten op grond van dit overleg tot aanpassing van deze overeenkomst over te gaan.

Artikel 14 – Overige bepalingen

- 14.1 Vanaf de aanvangsdatum van de exploitatieovereenkomst worden alle mededelingen van de Gemeente aan de Exploitant in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het adres van de Exploitant.
- 14.2 De Gemeente vrijwaart de Exploitant van claims, van welke aard en omvang ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
- 14.3 de Exploitant vrijwaart de Gemeente 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 het zwembad.
- 14.4 de Exploitant verleent te allen tijde haar volledige medewerking in geval van overname van de exploitatie van het zwembad en de daarbij behorende accommodatie door een andere exploitant.
- 14.5 de Exploitant is niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst, respectievelijk de directe of de indirecte zeggenschap in haar onderneming aan een derde over te dragen, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 15 – Toepasselijk recht en forumkeuze

- 15.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 15.2 Partijen wijzen de bevoegde rechter te Zwolle bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken.

Artikel 16 – Vaststelling definitieve exploitatiebijdrage

- 16.1 Op het moment van ondertekening van deze exploitatieovereenkomst kan de definitieve exploitatiebijdrage zoals bedoeld in artikel 4.2 nog niet worden vastgesteld.
- 16.2 De bepaling van de definitieve exploitatiebijdrage is afhankelijk van de drie (3) navolgende factoren:
- a. De kosten voor energie (op moment van ondertekening geraamd op een bedrag van € 160.000,--) die conform artikel 4.3. van de exploitatieovereenkomst verdisconteerd zullen worden in de uiteindelijke exploitatiebijdrage.
 - b. De positieve financiële gevolgen die voortkomen uit het gebruik van de accommodatie door de onderwijsinstellingen Landstede en Deltion, op basis van nadere afspraken tussen Exploitant en genoemde onderwijsinstellingen zoals ook aangegeven in de 1e Nota van

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

Inlichtingen onder Algemeen sub b in het kader van de gehouden aanbestedingsprocedure exploitatie hoofdbad. De Exploitant stelt hiervoor een kosten-batenanalyse op en zal deze ter onderbouwing aan de Gemeente aanleveren

- c. de definitieve vaststelling van de huursom overeenkomstig de in artikel 26 van de huurovereenkomst genoemde berekeningswijze (op moment van ondertekening geraamd op een bedrag van € 2.013.000,-);
- 16.3 De onder sub 16.2 sub a genoemde kosten zullen op basis van het daadwerkelijk energieverbruik in het eerste kwartaal, waarin de accommodatie in exploitatie is genomen, worden vastgesteld en verdisconteerd in de uiteindelijke exploitatiebijdrage als stelpost energie.
- 16.4 Vaststelling van de positieve financiële gevolgen onder 16.2 sub b en de gevolgen daarvan voor de vast te stellen exploitatiebijdrage zal uiterlijk op 31 december 2012 plaatsvinden of zoveel eerder als de accommodatie in exploitatie wordt genomen.
- 16.5 De definitieve vaststelling van de exploitatiebijdrage conform dit artikel 16. wordt in een addendum vastgelegd en door partijen geparafeerd en toegevoegd aan deze overeenkomst.

Artikel 17 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige exploitatieovereenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte. Ten aanzien van de nota's van inlichtingen prevaleert de meest recent gedateerde nota.

- 1 nota's van inlichtingen d.d. 7, 24 en 29 juni 2011;
- 2 aanbestedingsleidraad (incl. bestektekeningen en plattegronden) d.d. 16 mei 2011;
- 3 bedrijfsplan, financieel plan met bijbehorende exploitatiebegroting en visie met specifieke aanpak op het gebied van kwaliteit en gebruikrooster;
- 4 Sociaal plan.

[Redacted signature area] aakt te Zwolle en g [Redacted signature area]:
[Redacted signature area] De [Redacted signature area] (i.o.)
namens dezen dhr. G. (Gerrit) Piek dhr. E. (Erwin) van Iersel
Wethouder van Zwolle Bestuurder/Directeur

[Redacted signature area] paraaf Gemeente [Redacted signature area] paraaf Exploitant [Redacted signature area] 13

HUUROVEREENKOMST HOOFDBAD ZWOLLE

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA Zwolle), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder dossiernummer: 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet en krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer Gerrit Piek, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 18 oktober 2011, met kenmerk OWS/OWP;
de Gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en;

2. de besloten vennootschap: Optisport Zwolle B.V.(i.o.), welke statutair gevestigd zal worden te Gorinchem, en aldaar kantoorhoudende Touwbaan 25 te Gorinchem (postadres: postbus 882, 4200 AW Gorinchem), en zal worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden- Nederland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
de besloten vennootschap Optisport Groep B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland onder dossiernummer: 11053761 in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door:
de besloten vennootschap Optisport Leisure Group B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden- Nederland onder dossiernummer: 34247963 in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door:
de besloten vennootschap Evivo B.V., statutair gevestigd te Drunen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder dossiernummer: 18120532 in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door:
de heer Erwin van Iersel, in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder;
de besloten vennootschap Optisport Zwolle B.V.(i.o) hierna te noemen "**Huurder**",

de Gemeente en Huurder hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. de Gemeente een zwemaccommodatie c.a. in aanbouw in eigendom heeft, plaatselijk gelegen aan de Ossenkamp/ het Rechterland 7 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie B, nummer 6852 (ged.), hierna te noemen "**de accommodatie**";
2. de Gemeente het gebruik van de accommodatie wenst te laten verzorgen door Huurder, zoals blijkt uit het voormelde besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle d.d 18 oktober 2011;
3. partijen ter zake van de uitoefening van een zwembadbedrijf in voormelde accommodatie een separate exploitatieovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend en hiermee een onverbreekelijk geheel vormt.
4. De Gemeente de accommodatie, gelet op het gestelde in voorgaande lid, in verhuur wenst te geven aan Huurder;
5. in voorliggende huurovereenkomst de rechten en plichten met betrekking tot de (ver)huur worden vastgelegd.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

Artikel 1 – Object

De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt: het gebouw (met verdere toe- en aanbehoren en daarbij gelegen parkeerterrein) staande en gelegen aan de Ossenkamp/ het Rechterland 7 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie B, nummer. 6852 (ged.), zoals schetsmatig weergegeven op als Bijlage 3 aan deze overeenkomst gehechte situatietekening, hierna te noemen "**het gehuurde**".

Artikel 2 – Huurprijs

De Gemeente verhuurt het gehuurde aan de Huurder met ingang van 1 januari 2013. tegen een huurprijs van € 2.013.000 per jaar exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge: twee miljoen en dertienduizend euro);
Prijspeil 1 januari 2013.

Artikel 3 – Omzetbelasting

- 3.1 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Gemeente in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en indien van toepassing de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 3.2 Partijen zijn ter zake van het gehuurde overeengekomen dat de Gemeente aan de Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken Huurder en de Gemeente gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de Omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met Omzetbelasting belaste verhuur. Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:
- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 januari 2013 (of zoveel eerder als hierna in artikel 5.1 bepaald);
 - zoals omschreven in artikel 1 betreft het gehuurde een onroerende zaak plaatselijk bekend als DE Ossenkamp/ het Rechterland 7 te Zwolle.
 - het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari;
 - Huurder verklaart 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;
 - de Gemeente verklaart deze huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
- 3.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 4 van deze overeenkomst. Nieuwe activiteiten zullen alleen dan worden ontwikkeld als

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

- voldaan kan blijven worden aan de voorwaarde dat het gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste verhuur wordt gebruikt (het 90% criterium);
- 3.4 Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur wordt voldaan, dient Huurder de Gemeente daarvan binnen vier (4) kalenderweken na het einde van het betreffende boekjaar in kennis te stellen door middel van een door Huurder ondertekende verklaring, met afschrift daarvan aan haar belastinginspecteur.
- 3.5 Indien de mogelijkheid tot belaste verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, komen partijen reeds nu overeen dat de huurprijs in dat geval (eveneens met terugwerkende kracht) verhoogd zal worden met een opslag gelijk aan het laatst betaalde omzetbelastingpercentage. Deze opslag wordt op eerste vordering van de Gemeente door Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.
- 3.6 Indien en voor zover door toedoen van Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, zal de tussen Huurder en de Gemeente overeengekomen huurprijs worden verhoogd met het algemeen geldende omzetbelastingpercentage voor de verhuur van het gehuurde als ware belaste verhuur wel mogelijk.
- 3.7 Ingeval de Gemeente het gehuurde dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, vervreemdt dient de Gemeente de verplichting tot belaste verhuur tevens aan de nieuwe eigenaar over te dragen. De nieuwe eigenaar is onverkort gebonden aan het in dit artikel bepaalde. Dit is slechts anders indien de nieuwe eigenaar en Huurder op gezamenlijk verzoek van de Belastingdienst toestemming krijgen om de belaste verhuur te beëindigen.

Artikel 4 – Aard van het gebruik

- 4.1 De Huurder is gehouden het gehuurde uitsluitend te gebruiken als openbaar zwembad met bijbehorende horecagelegenheid voor recreatieve en sportieve doeleinden. De tot het gehuurde behorende parkeerterrein dient gratis ter beschikking te worden gesteld aan bezoekers van de accommodatie.
- 4.2 Uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het Huurder toegestaan om het parkeerterrein (al dan niet tegen betaling) mede ter beschikking te stellen aan anderen dan bezoekers van de accommodatie. Aan voormelde toestemming kan de Gemeente nadere (financiële) voorwaarden verbinden.
- 4.3 De uitoefening van het zwembadbedrijf in de accommodatie dient voorts plaats te vinden binnen de van toepassing zijnde regelgeving terzake, alsmede de geldende vergunnings- en bestemmingsvoorwaarden en de gesloten exploitatieovereenkomst.
- 4.4 Huurder dient te voldoen aan alle huidige en toekomstige wettelijke bepalingen en verplichtingen, rijksregelgeving, provinciale en gemeentelijke verordeningen en eisen die op de uitoefening van een zwembadbedrijf in de accommodatie van toepassing zijn en de daarvoor benodigde investeringen te verrichten.

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

Bij niet- of niet volledige nakoming van deze verplichtingen is Huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties. In afwijking van het vorenstaande geldt bij de bouwkundige en technische aanpassingen aan het gehuurde en de (zwembad) technische installaties het hierna in artikel 17 gestelde.

- 4.5 Huurder is verantwoordelijk voor en draagt zorg voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van Huurder.

Artikel 5 – Huurtermijn en opzegging

- 5.1 De huur en verhuur wordt aangegaan voor een periode van tien (10) jaar, ingaande op 1 januari 2013, of zoveel eerder als de accommodatie bedrijfs gereed wordt opgeleverd. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van de daarmee corresponderende exploitatie-overeenkomst wijzigen zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.
- 5.2 Na het verstrijken van de in lid 1 van dit artikel genoemde periode, wordt deze overeenkomst indien niet opgezegd zoals hierna in de leden 4 en 5 van dit artikel bepaald, middels een schriftelijke verklaring van de Gemeente voortgezet voor een aansluitende periode van vijf (5) of tien (10) jaar.
- 5.3 Een verlenging van deze overeenkomst houdt tevens een verlenging in met een zelfde termijn van de exploitatieovereenkomst waarmee onderhavige overeenkomst een onverbreekelijk geheel vormt.
- 5.4 Beëindiging van deze overeenkomst vindt uitsluitend plaats door opzegging door één der partijen tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste (twaalf) 12 maanden.
- 5.5 De opzegging geschiedt schriftelijk bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit.
- 5.6 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van de huurovereenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 18.
- 5.7 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de daaraan verbonden exploitatieovereenkomst en vice versa. Indien onderhavige overeenkomst wegens gerechtelijke tussenkomst later eindigt, eindigt daarmee ook de daarmee verbonden exploitatieovereenkomst later zodat de beëindigingsdatum voor beide overeenkomsten hetzelfde is.

Artikel 6 – Huurbetaling

- 6.1 De huursom zal door de Huurder per kwartaal bij vooruitbetaling worden voldaan op rekening 28.50.97.431, ten name van de Gemeente Zwolle, centrale administratie, postbus 10007, 8000 GA Zwolle, met dien verstande, dat de verschuldigde huursom op de eerste dag van het betreffende kwartaal door de Gemeente ontvangen dient te zijn. Indien de accommodatie gedurende een

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

kwartaal in exploitatie wordt genomen en daarmee opengesteld wordt voor het publiek, is de Huurder de huursom naar rato van de resterende termijn van het desbetreffende kwartaal verschuldigd.

- 6.2 Bij de betaling van de huursom mag geen korting of schuldvergelijking worden toegepast.
- 6.3 Bij nalatigheid in de betaling van een huurtermijn op de vervaldag verbeurt de Huurder, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van 1% per maand of gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 150,00 onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtigde) kosten, schaden en interesten.

Artikel 7 – Huurprijsaanpassing

- 7.1 De Gemeente is gerechtigd de huurprijs jaarlijks per 1 januari te herzien, voor het eerst per 1 januari 2014. aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodaties).
- 7.2 De huur zal worden aangepast met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van huurherziening en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Met dien verstande dat het huurbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag.
- 7.3 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 8 – Gehuurde/Aanvaarding

- 8.1 De Gemeente stelt de accommodatie bedrijfsgereed ter beschikking aan Huurder en draagt er zorg voor dat het gehuurde voldoet aan de dan vigerende wet- en regelgeving, dan wel draagt zorg voor dispensaties hiervoor.
- 8.2 Partijen wijzen gezamenlijk een deskundige aan die bindend de staat vastlegt waarin de accommodatie zich bij aanvang van de huur bevindt. Beide partijen ontvangen een exemplaar van dit rapport. De kosten voor het opstellen van dit inspectierapport Bijlage 4 komen voor rekening van de Gemeente.
- 8.3 De Huurder aanvaardt het gehuurde door het in gebruik nemen daarvan in de staat van onderhoud zoals vastgelegd in het hiervoor in artikel 8.2 bedoelde inspectierapport inclusief een méérjarenonderhoudsplan Bijlage 4. Gedurende de huurtijd zal de Huurder het gehuurde voortdurend in goede staat van

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

onderhoud, zulks ten genoegen van de Gemeente, moeten onderhouden met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.

Artikel 9 – Reclame/Wijzigingen

- 9.1 Het is Huurder niet toegestaan het gehuurde van bestemming te veranderen, het gehuurde te verbouwen of anderszins te wijzigen, dan wel bouwsels of getimmerten van enige blijvende aard of aan enige vergunning onderhevig in de bijbehorende grond te plaatsen.
- 9.2 Met betrekking tot de naamgeving van het gehuurde zal de Gemeente deze (laten) vaststellen door middel van een door haar nader vast te stellen procedure. De Gemeente zal bij haar uiteindelijke keuze de normen van goede welstand in acht nemen.
- 9.3 Het is de Huurder en eventuele medegebruikers vanuit esthetische waarden niet toegestaan om buiten aan het gehuurde of in het gehuurde (al dan niet zichtbaar vanaf de openbare weg) permanente reclameborden of dergelijke aan te brengen.
- 9.4 Het is Huurder en eventuele medegebruikers echter wel toegestaan om tijdens de duur van (zwem-) evenementen/activiteiten tijdelijke reclameborden of andere reclame uitingen te (doen) plaatsen in de zwemzaal van het gehuurde. Het aanbrengen en verwijderen van dergelijke reclame uitingen door Huurder en/of medegebruiker is voor zijn/haar eigen rekening en risico.
- 9.5 Van het bepaalde in dit artikel onder leden 9.1 en 9.4 kan uitsluitend de Gemeente ontheffing verlenen. Deze ontheffing heeft slechts rechtskracht indien zij door de Gemeente schriftelijk wordt verleend en kan slechts op redelijke gronden worden geweigerd. Aan de hiervoor bedoelde ontheffing kan de Gemeente voorwaarden verbinden.

Artikel 10 – Onderhuur

- 10.1 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, te verhuren of op enig andere wijze, onder welke benaming dan ook, aan derden in gebruik of medegebruik te geven c.q. een dergelijk (mede)gebruik te gedogen, behoudens die gevallen waarin het gebruik door derden logischerwijs voortvloeit uit de gebruiksdoelstellingen van het gehuurde, namelijk als zwembad met bijbehorende horecagelegenheid voor recreatieve en sportieve doeleinden.
- 10.2 Aan de hiervoor bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Aan die toestemming zal in ieder geval de voorwaarde verbonden worden dat de Huurder verplicht is aan onderhuurder zodanige voorwaarden te stellen dat hij te allen tijde voldoet en kan blijven voldoen aan de bepalingen van de huurovereenkomst.

Datum

9 november 2011

Ons kenmerk

OW1111-0113

Artikel 11 – Lasten en belastingen

Met uitzondering van de eigenaarlasten zijn alle lasten, die voor of vanwege het gebruik van het gehuurde zijn of worden opgelegd, voor rekening van de Huurder. Indien de Gemeente wegens het gehuurde mocht worden aangeslagen in enige belasting, hoe ook genaamd, is de Huurder verplicht deze gebruiksbelasting aan de Gemeente te vergoeden. De betaling moet geschieden binnen veertien dagen na een daartoe door de Gemeente gedaan verzoek.

Artikel 12 – Onderhoud

- 12.1 Huurder neemt voor zijn rekening de in het plaatselijk gebruik of volgens de wet als "gering en dagelijks" aangemerkte (onderhouds)reparaties. Onverminderd het daaromtrent in de wet gestelde worden hiertoe (voorts) gerekend:
- a. het schilderen, sausen, behangen etc. van het inwendige van het gehuurde;
 - b. het onderhoud, herstel en vernieuwing van beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
 - c. het onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
 - d. het onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk van deuren, ramen, en soortgelijke zaken, alsmede het vervangen van sleutels;
 - e. reparaties aan kranen en leidingen, alsmede het treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevrozing van kranen, installaties en leidingen;
 - f. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, wandcontact- dozen, belinstallaties, lampen/buizen, (nood)verlichting/armaturen, accu's, vloerbedekking, stoffering, gootstenen, pantryinrichting, sanitair, wand- en vloertegels etc.;
 - g. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, inbraak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
 - h. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van alle tot het gehuurde behorende (zwembad)technische installaties (zoals bijv. de centrale verwarmingsinstallatie, beweegbare zwembadbodems, glijbanen, waterzuiveringsinstallaties, beveiligingsinstallaties en keukeninstallaties, toegangsinstallaties(slagbomen, parkeerautomaten) etc.) waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen;
 - i. het schoonhouden en ontstoppen van filters, leidingen, goten, putten, andere sanitairafvoeren, rook- en ventilatiekanalen;
 - j. het aanbrengen van en in bruikbare staat houden van brandpreventieve- en brandbestrijdingsmiddelen;
 - k. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonmaken van

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

- ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti op het gehuurde en het sneeuw- /ijsvrij maken van het parkeerterrein;
- l. het onderhoud van de bijbehorende tuin, erf, erfverhardingen (waaronder mede begrepen parkeerterrein) en eventuele toegangsborden respectievelijk –afscheidings;
 - m. het onderhoud van al het gene dat al of niet met instemming van de Gemeente op, in, aan of bij het gehuurde op kosten van Huurder is geplaatst of aangebracht;
 - n. het dagelijks onderhoud, alsmede periodieke keuringen en eventuele vervanging van alle tot het gehuurde behorende losse inventaris alsmede de met een * gemarkeerde vaste inventaris zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende inventarislijst, welke als Bijlage 4 aan deze overeenkomst is gehecht.

Uitvoering van het in dit artikellid bedoelde en voor rekening van de Huurder komende onderhoud vindt plaats na overleg met de eenheid Expertisecentrum (afdeling Bouw en Installaties) van de Gemeente Zwolle.

- 12.2 Onder het hiervoor in 12.1 sub h genoemde periodiek en correctief onderhoud wordt ten aanzien van de in het gehuurde aanwezige water(zuiverings) installatie(s), een en ander in de ruimste zin des woords, mede begrepen de wettelijk verplichte periodieke risicoanalyses als bedoeld in artikel 17i e.v. van het Waterleidingbesluit en de eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen en te nemen maatregelen.
- 12.3 Vanwege en voor rekening van de Gemeente komen gedurende de gehele huurperiode de uitvoering van en de kosten welke samenhangen met:
 - a. Groot of planbaar onderhoud (eigenaarsonderhoud);
 - b. Vervanging en planbaar (groot) onderhoud van de zwembadtechnische installaties zoals omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage 3;
 - c. Vervanging en planbaar onderhoud van de vaste inventaris Bijlage 5.
- 12.4 Het onder 12.1 en 12.3 bedoelde onderhoud wordt opgenomen in een méérjarenonderhoudsplan Bijlage 4 dat in overleg met de Huurder zal worden opgesteld door de eenheid Expertisecentrum (afdeling Bouw- en Installaties) van de Gemeente Zwolle. Dit méérjarenonderhoudsplan zal vervolgens éénmaal per drie jaar door de eenheid Expertisecentrum (afdeling Bouw- en Installaties) in overleg met de Huurder worden geactualiseerd.
- 12.5 Onder groot onderhoud wordt door partijen verder in ieder geval verstaan:
 - a. Onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels;
 - b. Onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, trap treden, riolering, goten, buitenkozijnen, tegelvloeren en wanden, slagbomen en dergelijke;
 - c. Buitenschilderwerk.
 - d. Het niet onder artikel 12.1 sub h begrepen onderhoud aan de (zwembad)technische installaties Bijlage 5.

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

Artikel 13 – Energiekosten c.a.

De kosten van verwarming en verbruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot het gehuurde zijn voor rekening van de Huurder.

Artikel 14 – Inventaris

Onder de in de accommodatie aan te brengen/te plaatsen c.q. aangebrachte/geplaatste inventaris verstaan partijen in ieder geval de inventaris welke verbonden is met de accommodatie zelf dan wel verbonden is met het gebruik en de exploitatie van de accommodatie conform haar bestemming door Huurder. De in dit artikel bedoelde inventaris is door partijen geïnventariseerd en nader beschreven in Bijlage 6 van deze overeenkomst. Hierbij zal onderscheid gemaakt worden tussen:

- a. de inventaris die als vaste inrichting van het gehuurde kan worden beschouwd, deze komt behoudens het hiervoor gestelde in artikel 12 gestelde voor rekening en risico van de Gemeente;
- b. de inventaris die bij aanvang van deze overeenkomst door en voor rekening van de Gemeente in het gehuurde is geplaatst, doch waarvan het onderhoud en eventuele vervanging daarvan voor rekening komt van Huurder; en,
- c. de losse inventaris waarvan het onderhoud en vervanging daarvan voor rekening en risico van Huurder komt.

Artikel 15 – Verzekeringen/ schade, toegang

- 15.1 Voor het gehuurde is door de Gemeente in hoedanigheid van eigenaar een uitgebreide gevarenverzekering (brand-/stormschade, blikseminslag/inductieschade en ontploffing-/waterschade) afgesloten met een eigen risico van € 5.000,- per gebeurtenis Bijlage 7. Schade als gevolg van vernieling, vandalisme en/of onoordeelkundig gebruik evenals glasschade en graffiti c.a. aan het gehuurde, aan (personeel van) Huurder en aan derden (bezoekers e.d.), die niet onder deze verzekering valt en waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is, komt ten laste van Huurder. Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden.
- 15.2 De Huurder is verplicht bij schade aan het gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de Gemeente. Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken.
- 15.3 De Huurder is verplicht de door de Gemeente aan te wijzen personen op of in het gehuurde toe te laten, onder meer opdat deze zich kunnen overtuigen of de Huurder zijn verplichtingen, bij de wet of bij deze overeenkomst opgelegd, behoorlijk is nagekomen, dan wel om na te gaan of in of aan het gehuurde enige reparatie, waartoe de Gemeente gehouden is, moet worden verricht; de Huurder is verplicht het uitvoeren van deze reparaties door of namens de

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

Gemeente te gedogen zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van huur te kunnen vorderen.

Artikel 16 – Aansprakelijkheid

- 16.1 Met betrekking tot hetgeen door één der partijen in strijd met de bepalingen van de wet of deze overeenkomst is geschied of nagelaten, is de benadeelde partij gerechtigd dit, na schriftelijke aanzegging, op kosten van de andere partij ongedaan c.q. in orde te maken.
- 16.2 Onverminderd het in dit artikel bepaalde geldt dit recht voor de Gemeente voor alle herstellingen, die het gevolg zijn van onoordeelkundig gebruik, grove nalatigheid, slordigheid, onreinheid, ruw gebruik of onrechtmatigheid van de Huurder, alsmede voor reparaties die het gevolg zijn van verzuim van onderhoud of reparaties, waartoe Huurder, overeenkomstig artikel 12 lid 1 gehouden is.
- 16.3 Gemis van huurgenot, voortvloeiende uit enige handeling door of namens de Gemeente in verband met wanprestatie van de Huurder, geeft de Huurder generlei recht op compensatie of vermindering van de huurprijs.

Artikel 17- Bijzondere bepaling

- 17.1 Noodzakelijke wijzigingen in de accommodatie, welke gerealiseerd dienen te worden ter optimalisering van de exploitatie door Huurder, dienen in overleg met en eerst na goedkeuring door de Gemeente te worden uitgevoerd. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden door de Gemeente mogen worden onthouden. De courantheid en waarde van de accommodatie en het daarbij behorende terrein zullen hierbij in acht worden genomen;
- 17.2 Noodzakelijke bouwkundige en (zwembad)technische wijzigingen/aanpassingen in of aan de accommodatie en daarbij behorende vaste inventaris, zoals in (bijlage 6) omschreven, ten gevolge van gewijzigde (overheids) regelgeving op het gebied van milieu, arbeidsomstandigheden en veiligheid komen voor rekening van de Gemeente.
- 17.3 Noodzakelijke (technische) wijzigingen/aanpassingen aan casu quo vervanging van de losse inventaris, zoals in (bijlage 6) beschreven, ten gevolge van gewijzigde (overheids) regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld milieu, arbeidsomstandigheden en veiligheid komen voor rekening van Huurder.

Artikel 18 – Beëindiging/ ontbinding

- 18.1 Onverminderd alle rechten van partijen is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:
- a. door middel van een deurwaardersexploit en na gerechtelijke tussenkomst overeenkomstig artikel 7:231 BW, indien Huurder ondanks schriftelijke aanmaning tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn

paraaf De Gemeente

paraaf Huurder

11/14

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

- verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
- b. met onmiddellijke ingang door middel van een schriftelijke bij aangetekend schrijven gedane verklaring zonder rechterlijke tussenkomst indien de organisatie van Huurder wordt ontbonden, Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of aan Huurder, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
- 18.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

Artikel 19 – Ontruiming/ oplevering

- 19.1 Huurder is verplicht bij het einde van de huur het gehuurde, met de eventueel door of vanwege de Gemeente aangebrachte voorzieningen, in goede staat van onderhoud, prompt geheel ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, waarbij Huurder geen recht heeft op vergoeding wegens aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in welke vorm dan ook.
- 19.2 Met betrekking tot door Huurder aangeschafte losse inventaris zoals bedoeld in artikel 14 sub c heeft Huurder echter recht op vergoeding alsdan geldende boekwaarde mits Huurder vooraf met de Gemeente schriftelijke overeenstemming heeft bereikt over de aanschaf c.q vervanging daarvan en de te hanteren afschrijvingstermijn waarbij zal worden uitgegaan van de reële economische levensduur van de desbetreffende inventaris.
- 19.3 Huurder zal bij het einde van het gebruik alle bij het gehuurde behorende sleutels inleveren bij de Gemeente, nadat hij de afsluitingen van de nutsaansluitingen en voorts van ramen en buitendeuren heeft doen verrichten.
- 19.4 Bij vriezend weer zal Huurder, voorafgaande aan de afsluiting, tijdig met de Gemeente overleg plegen omtrent de te nemen maatregelen tot het vorstvrij houden van de waterleidingen en CV-installatie.

Artikel 20 – Naamswijziging of nieuwe rechtsvorm

Huurder stelt de Gemeente onmiddellijk schriftelijk op de hoogte van een(voorgenomen) naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 21 – Indeplaatsstelling

- 21.1 De Huurder is gerechtigd om een ander met goedkeuring van de Gemeente of met een rechterlijke machtiging, zoals bedoeld in artikel 7:307 BW, in zijn plaats te stellen als opvolgend Huurder van het gehuurde.
- 21.2 De goedkeuring van de Gemeente wordt geacht aanwezig te zijn indien de Huurder op grond van de exploitatieovereenkomst verplicht is om medewerking te verlenen aan de overname van de onderneming door een andere exploitant

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

Artikel 22 – Beheerder

In geval door de Gemeente een beheerder is of wordt aangesteld zal Huurder zich omtrent alle met deze overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan. Totdat de Gemeente anders meedeelt, treedt als beheerder op: Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed. Huurder en de Gemeente zullen in elk geval tweemaal per jaar beheersoverleg hebben.

Artikel 23 – Overige bepalingen

- 23.1 Vanaf de aanvangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de Gemeente aan Huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het adres van Huurder.
- 23.2 De Gemeente vrijwaart Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
- 23.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van Huurder of voor schade als gevolg van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat Huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen dan wel een besmetting van het in het gehuurde aanwezige waterleidingssysteem met legionella en/of ander bacteriën. Ten aanzien van bedrijfsschade is dit artikel niet van toepassing als deze schade wordt veroorzaakt door nalatigheid van de Gemeente betreffende het onderhoud van het gehuurde.

Artikel 24 – Vernietigbaarheid overeenkomst

Indien een deel van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 25 – Toepassing recht en forumkeuze

- 25.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 25.2 Partijen wijzen de bevoegde rechter te Zwolle bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken.

paraaf De Ge

paraaf Huurder

13/14

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0113

Artikel 26 – Definitieve vaststelling huurprijs

De hiervoor in artikel 2 genoemde huurprijs is gebaseerd op de op het moment van ondertekening van deze huurovereenkomst door de Gemeente geraamde kapitaalslasten, eigenaarsonderhoud en zakelijke lasten. De definitieve hoogte van de huurprijs wordt op basis van de uiteindelijke investeringslasten voor de Gemeente, na de oplevering van de accommodatie aan de Gemeente, door de Gemeente vastgesteld.

Artikel 27 – Bijlagen

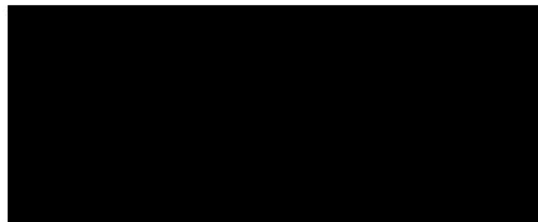
De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige huurovereenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte. Ten aanzien van de nota's van inlichtingen prevaleert de meest recent gedateerde nota.

1. nota's van inlichtingen d.d. 7, 24 en 29 juni 2011;
2. aanbestedingsleidraad (incl. bestektekeningen en plattegronden) d.d. 16 mei 2011;
3. uittreksel kadastrale kaart nr.;
4. inspectierapport en meerjarenonderhoudsplan d.d.;
5. overzicht technische installaties d.d.;
6. inventarislijst d.d.;
7. overzicht verzekeringen.

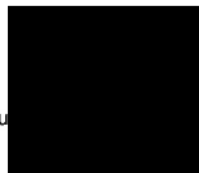
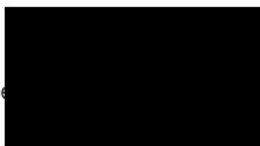
Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend te Zwolle op 9 november 2011



namens dezen
dhr. G. (Gerrit) Piek
Wethouder van Zwolle



namens dezen
dhr. E. (Erwin) van Iersel
Bestuurder/Directeur



Nederlandse Beursvoorwaarden

voor

Uitgebreide Gevarenverzekering (NBUG 2006)

NEDERLANDSE BEURSVOORWAARDEN
voor
UITGEBREIDE GEVARENVERZEKERING
(NBUG 2006)

INHOUDSOPGAVE

Artikel:	Onderwerp:	Pagina:
1	BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN	5
1.1	Bedrijfsuitrusting/inventaris	5
1.2	Bereddingskosten	5
1.3	Europa	5
1.4	Gebouw	5
1.5	Gevaarsobjecten	5
1.6	Goederen	5
1.7	Herbouwwaarde	5
1.8	Herinvestering	5
1.9	Huurdersbelang	6
1.10	Indexering	6
1.11	Kostprijs	6
1.12	Nieuwwaarde	6
1.13	Opruimingskosten	6
1.14	Sloopwaarde	6
1.15	Verkoopwaarde	6
1.16	Vervangingswaarde	6
1.17	Verzekeraars	6
1.18	Verzekerde	6
1.19	Verzekeringnemer	6
1.20	Zakelijk belang	6
2	OMVANG VAN DE DEKKING	6
2.1	Dekking	6
2.2	Gevaren/gebeurtenissen	7

2.2.1	Brand	7
2.2.2	Ontploffing	7
2.2.3	Lucht- en ruimtevaartuigen	7
2.2.4	Blikseminslag	7
2.2.5	Overspanning/inductie	7
2.2.6	Storm	7
2.2.7	Luchtdruk	8
2.2.8	Water, stoom, neerslag, blusmiddel	8
2.2.9	Diefstal	8
2.2.10	Inbraak	8
2.2.11	Vandalisme	8
2.2.12	Afpersing en/of beroving	8
2.2.13	Glasbreuk	8
2.2.14	Aanrijding, aanvaring en als gevolg daarvan afgevallen of uitgestroomde lading	9
2.2.15	Olie en andere vloeistoffen	9
2.2.16	Rook en roet	9
2.2.17	Storing in of uitval van koel- en diepvrieskasten respectievelijk –kisten	9
2.2.18	Het omvallen van kranen, hoogwerkers, heistellingen, windmolens, antennes, bomen, vlaggen-, licht- en zendmasten, en/of het losraken van delen daarvan	9
2.2.19	Kappen en/of snoeien van bomen	9
2.2.20	Bijtende stoffen	9
2.2.21	Werkstaking	9
2.2.22	Relletjes of opstootjes	9
2.2.23	Meteorieten	9
2.2.24	Aardverschuiving	9
2.2.25	Paarden en vee	9
2.3	Uitsluitingen	9
2.3.1	Molest	9
2.3.2	Atoomkernreacties	10
2.3.3	Aardbeving, vulkanische uitbarsting	10

2.3.4	Overstroming	10
2.3.5	Onbewerkte edele metalen, ongezette edelgesteenten, geld en geldswaardig papier	10
3	DEKKING NABIJ HET GEBOUW EN ELDERS BINNEN EUROPA	10
4	VERGOEDING BOVEN HET VERZEKERDE BEDRAG	11
5	BEKENDHEID EN RISICOWIJZIGING	12
6	VOORTAXATIE	13
7	SCHADEMELDING EN –VASTSTELLING	14
7.1	Aanmelding	14
7.2	Benoeming experts	14
7.3	Medewerking	14
7.4	Honoraria en kosten	14
8	SCHADE EN OMVANG VAN DE VERGOEDING	14
8.7	Evenredigheidsbepaling	16
8.8	Premier risquebepaling	16
9	VERBRUGGING	16
10	ROERENDE ZAKEN VAN DERDEN	17
11	VERJARING	17
12	ANDERE VERZEKERINGEN	17
13	OVERGANG ZAKELIJK BELANG	17
14	PREMIE- EN SCHADEBETALING	18
14.1	Begripsomschrijvingen	18
14.1.1	Premie	18
14.1.2	Verzekerde	18
14.2	Premiebetaling	18
14.3	Schadevergoeding en premierestituties	18
15	HANDELINGEN VAN VERZEKERAARS	19
16	MEDEDELINGEN	19
17	BEGIN EN EINDE VAN DE OVEREENKOMST	19
18	MEDEDELINGSPLICHT	19

19	VERDELING	20
20	TOEPASSELIJK RECHT	20
21	GESCHILLEN	20
22	DEPOT	20

NEDERLANDSE BEURSVoorwaarden
voor
UITGEBREIDE GEVARENVERZEKERING
(NBUG 2006)

Deze overeenkomst beantwoordt aan het vereiste van onzekerheid als bedoeld in artikel 7:925 BW, indien en voor zover de schade op vergoeding waarvan aanspraak wordt gemaakt, het gevolg is van een gebeurtenis waarvan voor partijen ten tijde van het sluiten van de verzekering onzeker was dat daaruit voor verzekerde schade was ontstaan dan wel naar de normale loop van omstandigheden nog zou ontstaan, zoals bepaald in artikel 2.1 van deze voorwaarden

Artikel 1 BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Van de termen die *cursief* zijn weergegeven is in dit artikel een begripsomschrijving opgenomen.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1 Bedrijfsuitrusting/inventaris

Alle roerende zaken, met uitzondering van *goederen* en van particuliere huishoudelijke inboedel. Motorvoertuigen voorzien van een kenteken, aanhangwagens, caravans en vaartuigen zijn alleen meeverzekerd indien dit op het polisblad is vermeld.

1.2 Bereddingskosten

Kosten en op geld waardeerbare opofferingen verbonden aan maatregelen, die door of namens *verzekerde* worden getroffen en redelijkerwijs geboden zijn om het ophanden zijn van de verwezenlijking van het verzekerde gevaar/gebeurtenis te voorkomen of om schade als gevolg van de verwezenlijking van het risico te beperken.

1.3 Europa

De landen van de Europese Unie, Andorra, (Turks) Cyprus, IJsland, Kanaaleilanden, Liechtenstein, Monaco, Noorwegen, San Marino en Zwitserland.

1.4 Gebouw

De op het polisblad omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is dan wel volgens verkeersopvatting daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet voor afzonderlijke bedragen verzekerd, zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen, die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

De funderingen zijn alleen meeverzekerd indien dit op het polisblad is vermeld.

1.5 Gevaarsobjecten

De *gebouwen*, *bedrijfsuitrusting/inventaris* en/of *goederen* in de *gebouwen* op het (de) in het polisblad omschreven adres(sen).

1.6 Goederen

Grond- en hulpstoffen, halffabrikaten, eindproducten, goederen in bewerking en emballage.

1.7 Herbouwwaarde

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde *gebouw* - op dezelfde locatie en naar - constructie en indeling gelijkwaardig - onmiddellijk na de gebeurtenis.

1.8 Herinvestering

Het aanwenden van de schadevergoeding voor herstel, (her)bouw en/of aanschaf van zaken als bedoeld in artikel 1.1 en/of 1.4 ter voortzetting van het bedrijf, beroep, andere activiteiten of functie vallende binnen de op het polisblad weergegeven omschrijving.

1.9 Huurdersbelang

De kosten door *verzekerde* als huurder gemaakt ter verbetering of aanpassing van het gehuurde *gebouw* of de gehuurde ruimten.

1.10 Indexering

Automatische en ononderbroken aanpassing van het verzekerde bedrag aan de overeengekomen index.

1.11 Kostprijs

Het bedrag dat is benodigd voor de aanschaf van grondstoffen, vermeerderd met de toegevoegde waarde.

1.12 Nieuwwaarde

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van nieuwe zaken van dezelfde soort en kwaliteit.

1.13 Opruimingskosten

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de verzekerde *gevaarsobjecten*, die niet reeds in de in artikel 8.1.1 bedoelde vaststelling zijn begrepen en die het noodzakelijk gevolg zijn van een onder deze verzekering gedekte schade.

1.14 Sloopwaarde

Het bedrag dat zou kunnen worden verkregen voor de nog bruikbare respectievelijk waardevolle onderdelen van het *gebouw*, verminderd met de kosten van het laten afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen.

1.15 Verkoopwaarde

Het bedrag dat bij verkoop in het normale verkeer en uitgaande van dezelfde bestemming van het *gebouw* - met uitzondering van de grond - verkregen zou kunnen worden.

1.16 Vervangingswaarde

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van naar soort, kwaliteit, staat en ouderdom gelijkwaardige zaken.

Als er geen vervangingsmarkt bestaat dan wordt de hoogste uitkomst aangehouden van:

- de *nieuwwaarde* onder aftrek van een bedrag voor technische veroudering of
- de *nieuwwaarde* onder aftrek van een bedrag voor economische veroudering.

Hierbij wordt rekening gehouden met de staat van onderhoud van de zaak.

1.17 Verzekeraars

Zij die gezamenlijk het verzekerde risico dragen, ieder voor zijn aandeel in het verzekerde bedrag.

1.18 Verzekerde

De natuurlijke of rechtspersoon die als zodanig op het polisblad is vermeld, met inachtneming van artikel 13. *Verzekerde* wordt geacht tevens *verzekeringnemer* te zijn, tenzij op het polisblad een ander als *verzekeringnemer* wordt genoemd.

1.19 Verzekeringnemer

De natuurlijke of rechtspersoon die de verzekering is aangegaan. *Verzekeringnemer* wordt bovendien geacht (één van de) *verzekerde(n)* te zijn.

1.20 Zakelijk belang

Het belang van *verzekerde* bij het behoud van de *gevaarsobjecten* uit hoofde van eigendom of een ander zakelijk recht of het dragen van het risico voor het behoud daarvan.

Artikel 2 OMVANG VAN DE DEKKING

2.1 Dekking

Verzekerd wordt het *zakelijk belang* tegen schade indien en voor zover de schade het gevolg is van een gebeurtenis waarvan voor partijen ten tijde van het sluiten van de verzekering onzeker was dat daaruit voor verzekerde schade was ontstaan dan wel nog zou ontstaan.

Onder schade wordt verstaan:

schade aan of verlies van de op het polisblad genoemde verzekerde *gevaarsobjecten* die is veroorzaakt door de in dit artikel genoemde gevaren/gebeurtenissen, ongeacht of deze gevaren/gebeurtenissen zijn veroorzaakt door de aard of een gebrek van de verzekerde *gevaarsobjecten*.

Schade aan of verlies van de verzekerde *gevaarsobjecten* ongeacht door welke oorzaak - behoudens de in artikel 2.3 genoemde uitsluitingen - is gedekt als die oorzaak het directe gevolg is van een verzekerd gevaar/gebeurtenis, onverschillig waar dit heeft plaatsgevonden.

2.2 Gevaren/gebeurtenissen:

2.2.1 Brand

Een door verbranding veroorzaakt en met vlammen gepaard gaand vuur buiten een haard dat in staat is zich uit eigen kracht voort te planten.

Derhalve is onder andere geen brand:

- zegen, schroeien, smelten, verkolen, broeien;
- doorbranden van elektrische apparaten en motoren;
- oververhitten, doorbranden, doorbreken van ovens en ketels.

2.2.2 Ontploffing

Onmiddellijk veroorzaakt door een eensklaps verlopende hevige krachtsuiting van gassen of dampen, met inachtneming van het volgende.

Voor de vaststelling of sprake is van een ontploffing dient het volgende onderscheid te worden gemaakt.

2.2.2.1 Binnen een vat

Binnen een - al dan niet gesloten – vat dient een opening in de wand van het vat te zijn ontstaan door de druk van de zich daarin bevindende gassen of dampen en door die opening de druk binnen en buiten het vat plotseling aan elkaar gelijk zijn geworden.

Hoe de gassen of dampen ontstaan zijn respectievelijk of die al dan niet voor de ontploffing aanwezig waren, is niet relevant.

2.2.2.2 Buiten een vat

Buiten een vat moet die krachtsuiting het onmiddellijke gevolg zijn van een scheikundige reactie.

2.2.2.3 Onder ontploffing wordt niet verstaan implosie.

2.2.3 Lucht- en ruimtevaartuigen

Het getroffen worden door een vertrekkend, vliegend, landend of vallend lucht- of ruimtevaartuig, dan wel een daaraan verbonden, daarvan losgeraakt, daaruit geworpen of daaruit gevallen projectiel, - ontploffingsmiddel of ander voorwerp.

2.2.4 Blikseminslag

Schade aan elektrische en elektronische apparatuur door overspanning/inductie is slechts verzekerd indien sporen van blikseminslag in of aan het object waarin deze zaken aanwezig zijn, worden - aangetroffen.

2.2.5 Overspanning/inductie

Door bliksemontlading anders dan begrepen onder artikel 2.2.4.

2.2.6 Storm

Een windsnelheid van minstens 14 meter per seconde.

Als de windsnelheid zich afwisselend boven en onder de 14 meter per seconde beweegt, dan wordt voor de vaststelling van het aantal malen dat het eigen risico van toepassing is, de periode vanaf het moment dat de windsnelheid voor het eerst 14 meter per seconde is tot het begin van een periode van ten minste 24 achtereenvolgende uren waarbinnen de windsnelheid 10 meter per seconde of minder is geweest, als één gebeurtenis beschouwd.

2.2.7 Luchtdruk

Als gevolg van startende en/of proefdraaiende lucht- of ruimtevaartuigen of het doorbreken van de geluidsbarrière.

2.2.8 Water, stoom, neerslag, blusmiddel

2.2.8.1 Water, stoom of blusmiddel gestroomd of overgelopen uit binnen of buiten het *gebouw* gelegen leidingen of daarop aangesloten toestellen respectievelijk installaties van waterleiding, centrale verwarming en sprinklers e.d. als gevolg van het springen door vorst, breuk, verstopping of een ander plotseling optredend defect.

Tevens worden vergoed de kosten van:

- het opsporen van de breuk of defect aan de leiding en het daarmee verband houdende herstelwerk aan muren, vloeren en andere onderdelen van het *gebouw*;
- het herstel van de beschadigde leidingen, installaties en toestellen bij springen door vorst; althans voor zover deze kosten voor rekening van *verzekerde* komen en die kosten niet op een andere polis gedekt zijn of gedekt zouden zijn als de dekking die dit artikel verleent niet zou bestaan.

2.2.8.2 Regen of smeltwater onvoorzien het *gebouw* binnengekomen, mits niet binnengekomen door openstaande ramen, deuren of luiken.

Niet gedekt zijn de reparatiekosten van daken, dakgoten en regenwaterafvoerpijpen.

2.2.8.3 Hagel of sneeuw, mits niet binnengekomen door openstaande ramen, deuren of luiken.

2.2.8.4 Water en de overige inhoud van aquaria door breuk of defect daarvan. Ook worden de kosten van herstel van de aquaria en de inrichting daarvan vergoed.

2.2.8.5 Schade door vochtdoorlating van muren, constructiefouten of slecht onderhoud van het *gebouw* is uitgesloten.

2.2.9 Diefstal

Diefstal van tot het verzekerde *gebouw* behorende materialen, alsmede de beschadiging van dat *gebouw* als gevolg daarvan.

2.2.10 Inbraak

Inbraak, diefstal of poging daartoe, waarbij de dader het *gebouw*, waarin zich de verzekerde *gevaarsobjecten* bevinden, is binnengedrongen of getracht heeft binnen te dringen, door middel van braak van buitenaf aan bedoeld *gebouw* of een daarmee binnenshuis gemeenschap hebbend *gebouw*.

Als in het *gebouw* meerdere bedrijven, instellingen e.d. zijn gevestigd dan is aan het hierboven gestelde voldaan indien de dader het bij *verzekerde* in gebruik zijnde perceelsgedeelte door middel van braak is binnengedrongen of getracht heeft binnen te dringen.

2.2.11 Vandalisme

Nadat de dader het *gebouw* wederrechtelijk binnengedrongen is.

Deze dekking geldt niet voor *gebouwen* of gedeelten daarvan die buiten gebruik zijn gesteld.

2.2.12 Afpersing en/of beroving

mits vergezeld van geweld of bedreiging.

2.2.13 Glasbreuk

Het glas zelf, met uitzondering van spiegels en wandversieringen, is uitgesloten.

2.2.14 Aanrijding, aanvaring en als gevolg daarvan afgevallen of uitgestroomde lading

Niet gedekt is schade aan of het verlies van het voer-, vaartuig respectievelijk de lading die de schade veroorzaakt.

2.2.15 Olie en andere vloeistoffen

Gestroomd of gelekt uit vast opgestelde verwarmings- of kookinstallaties of de daarbij behorende leidingen en tanks als gevolg van breuk, verstopping of een ander plotseling optredend defect.

2.2.16 Rook en roet

Plotseling uitgestoten door een op een afvoerkanaal aangesloten verwarmings- of kookinstallatie.

2.2.17 Storing in of uitval van koel- en diepvrieskasten respectievelijk -kisten

Deze dekking geldt alleen voor verzekerde inhoud van deze kasten of kisten.

2.2.18 Het omvallen van kranen, hoogwerkers, heistellingen, windmolens, antennes, bomen, -vlaggen-, licht- en zendmasten, en/of het losraken van delen daarvan

Indien de hierboven genoemde zaken zijn verzekerd, is niet gedekt schade aan of verlies van deze zaken tenzij deze schade is veroorzaakt door een ander verzekerd gevaar/gebeurtenis.

2.2.19 Kappen en/of snoeien van bomen

2.2.20 Bijtende stoffen

Voor zover niet ontstaan als gevolg van reiniging, reparatie, vernieuwing of productiefouten.

2.2.21 Werkstaking

Het door een aantal werknemers in een onderneming, gemeenschappelijk niet of slechts gedeeltelijk uitvoeren van het legitiem opgedragen werk.

2.2.22 Relletjes of opstootjes

Incidentele collectieve geweldsmanifestaties.

2.2.23 Meteorieten

2.2.24 Aardverschuiving

2.2.25 Paarden en vee

2.3 Uitsluitingen:

2.3.1 Molest

Van de verzekering is uitgesloten schade veroorzaakt door of ontstaan uit molest:

- gewapend conflict: elk geval waarin staten of andere daarmee vergelijkbare partijen elkaar, of de één de ander, met militaire machtsmiddelen bestrijden;
- het gewapend optreden van militaire eenheden onder de verantwoordelijkheid van internationale organisaties zoals de Verenigde Naties, de Noord Atlantische Verdrags Organisatie of de West-Europese Unie wordt ook hieronder verstaan;
- burgeroorlog: een min of meer georganiseerde gewapende strijd tussen inwoners van dezelfde staat waarbij een belangrijk deel van de inwoners van die staat is betrokken;
- opstand: georganiseerd gewelddadig verzet binnen een staat dat is gericht tegen het openbaar gezag;
- binnenlandse onlusten: min of meer georganiseerde gewelddadige handelingen die zich op verschillende plaatsen binnen een staat voordoen;
- oproer: een min of meer georganiseerde, plaatselijke gewelddadige beweging die is gericht tegen het openbaar gezag;

- munitie: een min of meer georganiseerde gewelddadige beweging van leden van een gewapende macht die is gericht tegen het gezag waaronder zij zijn gesteld.

2.3.2 Atoomkernreactie

Van de verzekering is uitgesloten schade veroorzaakt door, optredende bij of voortvloeiende uit atoomkernreactie, onverschillig hoe de reactie is ontstaan. Onder atoomkernreactie wordt verstaan iedere kernreactie waarbij energie vrijkomt zoals kernfusie, kernsplijting, kunstmatige en natuurlijke radioactiviteit.

De uitsluiting terzake van atoomkernreacties geldt niet met betrekking tot radioactieve nucliden die zich buiten een kerninstallatie bevinden en gebruikt worden of bestemd zijn om gebruikt te worden voor industriële, commerciële, landbouwkundige, medische of wetenschappelijke doeleinden, met dien verstande dat de benodigde vergunning(en) voor vervaardiging, gebruik, opslag en het zich ontdoen van radioactieve stoffen door de overheid moet(en) zijn afgegeven. Voor zover krachtens de wet een derde voor de geleden schade aansprakelijk is, blijft de uitsluiting van kracht.

Onder 'wet' wordt verstaan de Wet Aansprakelijkheid Kernongevallen (Staatsblad 1979-225), zijnde de bijzondere wettelijke regeling van de aansprakelijkheid op het gebied van de kernenergie.

Onder 'kerninstallatie' wordt verstaan een kerninstallatie in de zin van bedoelde wet.

2.3.3 Aardbeving, vulkanische uitbarsting

Van de verzekering is uitgesloten schade veroorzaakt door aardbeving of vulkanische uitbarsting. Bij schaden die ontstaan hetzij gedurende de tijd waarin hetzij gedurende 24 uur nadat zich in of nabij de *gevaarsobjecten* de gevolgen van aardbeving of vulkanische uitbarsting hebben geopenbaard, dient - *verzekerde* te bewijzen, dat de schade niet aan die verschijnselen is toe te schrijven.

2.3.4 Overstroming

Van de verzekering is uitgesloten schade veroorzaakt door overstroming ten gevolge van het bezwijken of overlopen van dijken, kaden, sluizen, oevers of andere waterkeringen ongeacht of deze - overstroming werd veroorzaakt door storm.

Deze uitsluiting geldt niet voor brand of ontploffing veroorzaakt door overstroming.

2.3.5 Onbewerkte edele metalen, ongezette edelgesteenten, geld en geldswaardig papier

Van de verzekering is uitgesloten schade aan of verlies van onbewerkte edele metalen, ongezette edelgesteenten, geld en geldswaardig papier, behoudens het bepaalde in artikel 4.8.1.

Artikel 3 DEKKING NABIJ HET *GEBOUW* EN ELDERS BINNEN *EUROPA*

3.1 Deze verzekering dekt (ten aanzien van artikel 3.1.3 t/m 3.1.5 tot elders in de polis genoemde maxima) tevens schade veroorzaakt door een verzekerd gevaar/gebeurtenis voor zover de verzekerde *bedrijfsuitrusting/inventaris* en/of *goederen* zich bevinden:

3.1.1 onder afdaken, onder overkappingen of op het terrein nabij de *gebouwen* op de adressen die op het polisblad genoemd zijn, met uitzondering van storm, water, stoom, neerslag, hagel en sneeuw.

3.1.2 in eilandvitruines, -etalages of automaten nabij de *gebouwen* op de adressen die op het polisblad zijn genoemd, met uitzondering van werkstaking, relletjes of opstootjes.

3.1.3 in portakabins of containers nabij de *gebouwen* op de adressen die op het polisblad zijn genoemd of op locaties binnen *Europa* die niet op het polisblad zijn genoemd.

Uitgesloten is schade die:

- op een andere polis ten behoeve van *verzekerde* is gedekt of gedekt zou zijn als de dekking die dit artikel biedt niet zou bestaan;
- tijdens transport is ontstaan.

Onder transport wordt tevens verstaan het laden en lossen alsmede het verblijf van de verzekerde *gevaarsobjecten* in het transportmiddel, ongeacht waar dat zich bevindt.

3.1.4 in *gebouwen* op locaties binnen *Europa* die niet op het polisblad zijn genoemd.

Uitgesloten is schade die op een andere polis ten behoeve van *verzekerde* is gedekt of gedekt zou zijn als de dekking die dit artikel verleent niet zou bestaan.

3.1.5 buiten *gebouwen* op locaties binnen *Europa* die niet op het polisblad zijn genoemd met uitzondering van storm, water, stoom, neerslag, hagel, sneeuw, aanrijding, aanvaring en als gevolg daarvan afgevallen of uitgestroomde lading, werkstaking, relletjes of opstootjes.

Uitgesloten is schade die:

- op een andere polis ten behoeve van *verzekerde* is gedekt of gedekt zou zijn als de dekking die dit artikel biedt niet zou bestaan;
- tijdens transport is ontstaan.

Onder transport wordt tevens verstaan het laden en lossen alsmede het verblijf van de verzekerde *gevaarsobjecten* in het transportmiddel, ongeacht waar dat zich bevindt.

3.2 Deze verzekering dekt tevens schade aan of verlies van parkeerinstallaties, -automaten, camera's, etc., die zich bevinden nabij de *gebouwen* op de adressen die op het polisblad zijn genoemd, door een verzekerd gevaar/gebeurtenis, met uitzondering van vandalisme, werkstaking, relletjes of opstootjes.

3.3 Deze verzekering dekt, tot een elders in de polis genoemd maximum, tevens schade aan of verlies van verzekerde *gevaarsobjecten*, die zich bevinden in een afgesloten personenauto binnen de Benelux indien de dader zich door inbraak, waarvan aan de buitenzijde van de auto sporen zijn geconstateerd, toegang tot de auto heeft verschaft.

3.4 Deze verzekering dekt tevens schade aan of verlies van afneembare delen van het verzekerde *gebouw*, die zich tijdelijk elders binnen *Europa* bevinden, door een verzekerd gevaar/gebeurtenis indien deze zaken zich bevinden:

- in *gebouwen*;
- buiten *gebouwen*. Echter met uitzondering van storm, water, stoom, neerslag, hagel, sneeuw, aanrijding, aanvaring, en als gevolg daarvan afgevallen of uitgestroomde lading, werkstaking, relletjes of opstootjes.

Uitgesloten is schade die:

- op een andere polis ten behoeve van *verzekerde* is gedekt of gedekt zou zijn als de dekking die dit artikel biedt niet zou bestaan;
- tijdens transport is ontstaan.

Onder transport wordt tevens verstaan het laden en lossen alsmede het verblijf van de verzekerde *gevaarsobjecten* in het transportmiddel, ongeacht waar dat zich bevindt.

Artikel 4 VERGOEDING BOVEN HET VERZEKERDE BEDRAG

Indien niet of niet voldoende elders verzekerd geeft deze verzekering bij een schade door een gedekt gevaar/gebeurtenis en boven het verzekerde bedrag tot elders in de polis genoemde maxima recht op vergoeding van:

4.1 *Bereddingskosten;*

4.2 *Opruimingskosten;*

4.3 De kosten van vervoer en opslag van de verzekerde *gevaarsobjecten* als gevolg van het tijdelijk niet beschikbaar zijn van de *gebouwen*;

4.4 Schade aan door *verzekerde* gehuurde gebouwen in geval van inbraak (artikel 2.2.10) of vandalisme (artikel 2.2.11) althans *indien en voor zover deze schade ten laste van verzekerde komt.*

4.5 Huurderving.

Als *verzekerde* zowel eigenaar als gebruiker van het *gebouw* is, dan wordt de huurderving vastgesteld op basis van de economische huurwaarde van het *gebouw*;

4.6 Kosten die *verzekerde* krachtens wettelijk voorschrift of op last van de overheid moet maken;

4.7 Schade aan tuinaanleg met alles wat daartoe behoort, alsmede de bestrating *indien en voor zover deze schade ten laste komt van verzekerde.*

Uitgezonderd hiervan is schade door storm, tenzij de schade wordt veroorzaakt door het neerstorten van (onder)delen van het gebouw door de storm;

4.8 Indien *bedrijfsuitrusting/inventaris* is verzekerd:

4.8.1 geld en geldswaardig papier (waaronder begrepen cheques, betaalkaarten, betaalpassen, chipkaarten e.d.), *voor zover eigendom van verzekerde en zich bevindende in de op het polisblad vermelde gebouwen.*

Buiten die gebouwen zijn deze zaken alleen verzekerd tegen afpersing en beroving;

4.8.2 de kosten van het vervangen, inregelen van sloten, (computer)kaarten of verdere afsluitmiddelen, wanneer deze vervanging het noodzakelijke gevolg is van diefstal van sleutels, toegangskaarten etc., ongeacht of de diefstal heeft plaatsgevonden op de verzekerde locatie dan wel bij directieleden of bevoegde personeelsleden thuis;

4.8.3 het financieel nadeel door het als betaling van geleverde *goederen* en/of diensten in ontvangst nemen van vals geld, vals geldswaardig papier, ontvreemde of vervalste cheques, betaalkaarten, dan wel betaling door middel van ontvreemde of vervalste betaalpassen, chipkaarten en dergelijke.

*Deze dekking is uitsluitend van toepassing indien *bedrijfsuitrusting/inventaris* is verzekerd en voor zover het financieel nadeel niet door een financiële instelling wordt vergoed.*

4.9 Afmakingscourtage, het bedrag dat bij schade-uitkering door de makelaar in rekening wordt gebracht.

Artikel 5 BEKENDHEID EN RISICOWIJZIGING

5.1 De omschrijving van de verzekerde *gevaarsobjecten* wordt aangemerkt als afkomstig van *verzekerde*.

5.2 *Verzekeraars* zijn bekend met de ligging, bouwaard, inrichting en gebruik van de verzekerde *gevaarsobjecten* bij het begin van de overeenkomst alsmede met de belendingen.

5.3 *Verzekerde* heeft met betrekking tot de verzekerde *gevaarsobjecten* de vrijheid tot aanbouw, verbouwing, vervanging, uitbreiding, afbraak, interne verplaatsing en andere wijzigingen over te gaan, alles binnen de grenzen van de op het polisblad vermelde omschrijving.

5.4 Indien de/het op het polisblad vermelde:

- bestemming wijzigt, of
- verzekerde *gevaarsobjecten* voor langer dan drie maanden buiten gebruik (zullen) zijn, of
- *gebouw* voor langer dan drie maanden leeg staat (zal leegstaan), of
- *gebouw* door krakers wordt gebruikt,

geldt dat *verzekerde* daarvan zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee maanden nadat hij van de bedoelde wijziging op de hoogte is, mededeling dient te doen aan *verzekeraars*.

Gedurende twee maanden na ontvangst van deze mededeling zijn *verzekeraars* in de gelegenheid om de verzekering met inachtneming van een opzegtermijn van twee maanden te beëindigen, dan wel gewijzigde premie en/of voorwaarden te bedingen. De herziene premie en/of voorwaarden worden met ingang van de datum van de mededeling van *verzekeraars* van kracht.

In het laatste geval heeft *verzekerde* het recht de verzekering binnen één maand, nadat de herziene - premie en/of voorwaarden van kracht werd(en), op te zeggen. De verzekering eindigt dan met ingang van de datum van deze mededeling van *verzekerde*.

Als *verzekerde* verzuimt binnen de gestelde termijn mededeling te doen van de risicowijziging, hebben *verzekeraars* de mogelijkheid om de verzekering niet of op andere wijze voort te zetten als zij aannemelijk maken dat zij dit zouden hebben gedaan als zij van de risicowijziging in kennis waren gesteld. In dat geval geldt het volgende:

- indien de verzekering niet zou zijn voortgezet, **vervalt alle recht op schadevergoeding**;
- indien de verzekering alleen zou zijn voortgezet tegen gewijzigde premie en/of voorwaarden, **wordt de schade vergoed in dezelfde verhouding als de premie van voor de risicowijziging ten opzichte van deze hogere premie voor zover er onder die gewijzigde voorwaarden dekking zou zijn geweest.**

Artikel 6 VOORTAXATIE

6.1 Indien uit het polisblad blijkt dat de verzekerde *gevaarsobjecten* zijn gewaardeerd door (een) deskundige(n), dan is deze voortaxatie gedurende 3 jaren geldig, te rekenen vanaf dagtekening van het taxatierapport. Het taxatierapport wordt geacht deel uit te maken van de overeenkomst. Indien *verzekeraars* bewijzen dat sprake is van bedrog, verliest de deskundigentaxatie haar geldigheid.

6.2 Indien op de verzekering van aldus getaxeerde *gebouwen* de indexclausule van toepassing is, dan is de voortaxatie gedurende 6 jaren geldig, te rekenen vanaf de dagtekening van het taxatierapport. Verhoging of verlaging van het verzekerde bedrag als gevolg van *indexering* wordt geacht op dezelfde wijze te zijn getaxeerd.

6.3 Indien na verloop van de genoemde termijnen geen nieuw taxatierapport is uitgebracht, dan blijft de voortaxatie gedurende een periode van 12 maanden geldig als een partijentaxatie. Daarna wordt het verzekerde bedrag beschouwd als een opgave van *verzekerde* zelf.

6.4 Indien uit de polis blijkt dat de verzekerde *gevaarsobjecten* zijn gewaardeerd door partijen zelf, dan geldt die waarde tot het einde van de verzekering. *Verzekeraars* behouden evenwel het recht om te bewijzen dat die waarde op het moment van de schade bovenmatig was.

6.5 De voortaxatie door deskundigen en/of door partijen verliest haar geldigheid in de volgende situaties:

- overgang van het *zakelijk belang* en de nieuwe *verzekerde* gaat de getaxeerde zaak voor andere doeleinden gebruiken, of
- de getaxeerde zaak is of zal voor langer dan 12 maanden buiten gebruik zijn, of
- het *gebouw* staat of zal voor langer dan 3 maanden leeg staan, of

- het *gebouw* wordt door krakers gebruikt, of
- er wordt niet overgegaan tot *herinvestering* na schade.

Artikel 7 SCHADEMELDING EN -VASTSTELLING

7.1 Aanmelding

Verzekerde is verplicht *verzekeraars* zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is kennis te geven van iedere gebeurtenis, waaruit voor *verzekeraars* een verplichting tot schadevergoeding kan ontstaan.

7.2 Benoeming experts

7.2.1 Als uitsluitend bewijs van de grootte van de schade geldt een taxatie die is gemaakt door een gezamenlijk te benoemen expert of door twee experts, waarvan *verzekerde* en *verzekeraars* er ieder één benoemen;

In het laatste geval benoemen beide experts vóór de aanvang van hun werkzaamheden samen een derde expert. Bij gebrek aan overeenstemming stelt deze, na beide experts gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben, de omvang van de schade vast overeenkomstig de poliscondities en binnen de grenzen van de beide taxaties.

De experts hebben het recht zich, afzonderlijk of gezamenlijk, door deskundigen te laten bijstaan.

Iedere partij kan voor *gebouwen*, *bedrijfsuitrusting/inventaris* en *goederen* de benoeming van een afzonderlijke expert verlangen.

7.2.2 Benoeming van expert(s) en aanvaarding van de opdracht moeten blijken uit een door *verzekerde* en expert(s) te ondertekenen akte, waarvan het model door de Coöperatieve Vereniging Nederlandse Assurantie Beurs B.A. is gedeponneerd ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam.

7.2.3 Indien enige benoeming door nalatigheid of door gebrek aan overeenstemming niet tot stand komt, zal een benoeming op verzoek van de meest gerede partij door de Voorzitter van de Kamer van Koophandel te Amsterdam of Rotterdam gedaan voor beide partijen bindend zijn.

De partij van wie dit verzoek uitgaat zal daarvan aan de wederpartij kennis geven.

7.2.4 Medewerking aan de omschreven gang van zaken houdt voor *verzekeraars* geen erkenning van vergoedingsplicht in.

7.3 Medewerking

Verzekerde en *verzekeraars* zijn verplicht de experts alle medewerking te geven die deze voor een juiste taakvervulling nodig oordelen, waaronder het ter inzage geven van de polis en andere administratieve gegevens, alsmede het verschaffen van inlichtingen omtrent oorzaak, toedracht en omvang van de schade.

7.4 Honoraria en kosten

Honoraria en kosten van experts en deskundigen zijn ten volle voor rekening van *verzekeraars*. Overtreft echter het totaal aan declaraties van de door *verzekerde* benoemde expert(s) en de door deze geraadpleegde deskundige(n) het overeenkomstige totaal van de kant van *verzekeraars*, dan is het meerdere voor rekening van *verzekerde*.

Artikel 8 SCHADE EN OMVANG VAN DE VERGOEDING

8.1 De verplichting van *verzekeraars* tot schade-uitkering bestaat uit:

8.1.1 naar keuze van *verzekeraars*, het verschil tussen de waarde van de verzekerde *gevaarsobjecten* onmiddellijk voor en onmiddellijk na de gebeurtenis of de herstelkosten onmiddellijk na de gebeurtenis

van die zaken, die naar het oordeel van de experts voor herstel vatbaar zijn, alsmede - bij verzekering op basis van *nieuwwaarde* - door de gebeurtenis veroorzaakte en door het herstel niet opgeheven waardevermindering;

8.1.2 het bedrag van de vergoedingen boven het verzekerde bedrag overeenkomstig artikel 4;

8.2 Bij de bepaling van de waarde van de verzekerde *gevaarsobjecten* onmiddellijk voor de gebeurtenis wordt uitgegaan van de waardegrondslag zoals hieronder genoemd, terwijl bij de vaststelling van de waarde onmiddellijk na de gebeurtenis met deze waardegrondslag rekening zal worden gehouden.

8.2.1 In geval van verzekering op basis van een geldige voortaxatie: het bedrag van de voortaxatie.

8.2.2 Indien er geen geldige voortaxatie is, in geval van verzekering van:

8.2.2.1 *gebouwen*:

- de *herbouwwaarde* indien:

- * *verzekerde* binnen 12 maanden na de schadedatum meedeelt dat tot herstel respectievelijk herbouw, al dan niet op dezelfde plaats wordt overgegaan.
Het herstel/de herbouw moet binnen 24 maanden na de schadedatum zijn aangevangen;
- * deze lager is dan de *verkoopwaarde*;
- * op het *gebouw* een herbouwplicht rust.

- de *verkoopwaarde* indien:

- * het *gebouw* ter verkoop stond aangeboden;
- * het *gebouw* door de bevoegde autoriteiten onbewoonbaar of onbruikbaar was verklaard;
- * het *gebouw* voor langer dan 9 maanden leeg stond of buiten gebruik was;
- * het *gebouw* geheel of gedeeltelijk langer dan 3 maanden is gekraakt;
- * *verzekerde* niet binnen 12 maanden na de schadedatum heeft medegedeeld dat tot herstel respectievelijk herbouw wordt overgegaan, dan wel indien het herstel/de herbouw niet binnen 24 maanden na de schadedatum is aangevangen.

Indien verzekerde evenwel binnen 12 maanden na de schadedatum meedeelt dat tot herstel respectievelijk herbouw zal worden overgaan: de *herbouwwaarde*, mits met het herstel/de herbouw binnen 24 maanden na de schadedatum is aangevangen.

- de *sloopwaarde* indien:

- * *verzekerde* vóór de schade al het voornemen had het *gebouw* af te breken;
- * het *gebouw* bestemd was voor afbraak of onteigening.

8.2.2.2 *bedrijfsuitrusting/inventaris*: de *nieuwwaarde*.

De *vervangingswaarde* wordt aangehouden:

- indien *verzekerde* reeds voor de schade het voornemen had het bedrijf te beëindigen;
- indien niet tot voortzetting van het bedrijf en *herinvestering* wordt overgegaan;
- indien van voortzetting van het bedrijf en/of *herinvestering* niet binnen 12 maanden na de schadedatum aan *verzekeraars* schriftelijk mededeling wordt gedaan;
- voor zaken waarvan de *vervangingswaarde* minder bedraagt dan een elders in de polis genoemd percentage van de *nieuwwaarde*;
- voor zaken die onttrokken zijn aan het gebruik waarvoor zij zijn bestemd;
- voor motorrijtuigen (waaronder brom- en snorfietsen), caravans en andere aanhangwagens, vaartuigen, alsmede onderdelen daarvan;
- voor kunstvoorwerpen, antiek en zeldzame zaken.

8.2.2.3 *goederen*: de *kostprijs* of de *vervangingswaarde* indien dit een lager bedrag is.

In geval van verkochte doch niet geleverde *goederen*, die nog voor rekening en risico van *verzekerde* zijn: de verkoopprijs.

8.2.2.4 Indien een andere waarde dan in artikel 8.2.1 of 8.2.2 is omschreven is overeengekomen: die andere waarde.

8.3 Bij verzekering op basis van *indexering* wordt met inwerking van de index op het verzekerde bedrag onmiddellijk voor de gebeurtenis rekening gehouden, tot het eventueel overeengekomen maximum.

8.4 Overschotten van te hoog verzekerde *gevaarsobjecten* worden aangewend voor tekorten op te laag verzekerde *gevaarsobjecten* met inachtneming van en in de volgorde als bepaald in artikel 9.

8.5 Tenzij hiervoor een afzonderlijk bedrag is verzekerd wordt het *huurdersbelang* geacht te zijn begrepen onder het voor *bedrijfsuitrusting/inventaris* verzekerde bedrag.

8.6 De verplichting van *verzekeraars* tot schadevergoeding geldt tot ten hoogste het verzekerde bedrag, met dien verstande dat ook na toepassing van artikel 9 nimmer meer wordt vergoed dan het totaal van de voordien verzekerde bedragen, echter vermeerderd met het bedrag van de vergoedingen boven het verzekerde bedrag overeenkomstig artikel 4.

8.7 Evenredigheidsbepaling

8.7.1 Schadevergoeding is slechts naar evenredigheid verschuldigd indien het verzekerde bedrag lager is dan de waarde van de verzekerde *gevaarsobjecten* onmiddellijk voor de gebeurtenis.

8.7.2 Vergoedingen uit hoofde van artikel 4 worden volledig verleend tot het daarvoor verzekerde maxima. De evenredigheidsbepaling is niet van toepassing.

8.8 Premier risquebepaling

8.8.1 Ten aanzien van de onder deze verzekering verleende dekkingen op basis van 'premier risque' (het bedrag dat in geval van schade of verlies maximaal wordt vergoed, ongeacht de werkelijke waarde van de verzekerde *gevaarsobjecten* onmiddellijk voor de gebeurtenis) geldt dat de in artikel 8.7 omschreven evenredigheidsbepaling niet van toepassing is.

8.8.2 Indien een eigen risico van toepassing is, wordt het schadebedrag dat na aftrek van het toepasselijk eigen risico resteert, vergoed tot maximaal het premier risque bedrag.

8.9 Elke verschuldigde schadevergoeding zal door *verzekeraars* worden voldaan binnen 4 weken na ontvangst van alle noodzakelijke gegevens. *Verzekeraars* zullen nooit eerder in verzuim zijn dan vanaf 4 weken na deze ontvangst.

8.10 Indien een *verzekerde* een of meer in de polis opgenomen verplichtingen niet of niet volledig is nagekomen, kunnen *verzekeraars* de schade-uitkering verminderen met de schade die zij daardoor leiden.

8.11 In geval van afwijzing van een aanspraak op een schade-uitkering verjaart de rechtsvordering door verloop van twaalf maanden.

8.12 In afwijking van art.7:962 lid 3 tweede zin BW nemen *verzekeraars* geen regres op verzekeringnemer en/of verzekerde, tenzij verzekeringnemer en/of verzekerde de schade heeft/hebben veroorzaakt met opzet in de zin van de onderhavige verzekering.

Artikel 9 VERBRUGGING

9.1 Indien zaken, al dan niet met voortaxatie verzekerd - met uitzondering van op declaratiebasis verzekerde *gevaarsobjecten* - niet meer aanwezig zijn, worden de vrijvallende bedragen aangewend voor de vervangende zaken. Heeft geen, dan wel slechts gedeeltelijke vervanging plaatsgehad, dan worden de vrijvallende bedragen in de in dit artikel bedoelde herberekening betrokken.

9.2 De premie wordt vervolgens herberekend op basis van de waarden onmiddellijk voor de gebeurtenis tegen de onderscheiden premievoeten.

9.3 Indien na herberekening blijkt, dat het totaal van de oorspronkelijke premiebedragen gelijk is aan of groter is dan het totaal van de herberekende premiebedragen, wordt de evenredigheidsregel van artikel 8.7 niet toegepast en vindt schadevergoeding plaats op basis van de onmiddellijk voor de gebeurtenis vastgestelde waarde.

9.4 Indien na herberekening blijkt, dat het totaal van de oorspronkelijke premiebedragen kleiner is dan het totaal van de herberekende premiebedragen, worden de verzekerde bedragen herleid in de - verhouding waarin de tekorten aan verschuldigde premie staan tot het totale overschot aan premie, zodanig dat het totaal van de alsdan herberekende premiebedragen gelijk is aan het totaal van de oorspronkelijke premiebedragen, waarna schadevergoeding plaatsvindt volgens de evenredigheidsregel van artikel 8.7.

9.5 Indien meerdere locaties zijn verzekerd, dan is het verbruggen van verzekerde bedragen van andere locaties naar de locatie waar zich een schade heeft voorgedaan (hierna: schadelocatie) slechts toegestaan tot een elders in de polis genoemd maximum van de laatst bij *verzekeraars* bekende verzekerde bedragen van de schadelocatie.

Artikel 10 ROERENDE ZAKEN VAN DERDEN

Indien het verzekerde bedrag voor *bedrijfsuitrusting/inventaris* en *goederen* daarvoor ruimte biedt, dan zijn roerende zaken van derden meeverzekerd, althans indien en voor zover die zaken niet of niet voldoende elders zijn verzekerd.

Artikel 11 VERJARING

Een rechtsvordering tegen de *verzekeraar* tot het doen van een uitkering verjaart door verloop van drie jaar na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de *verzekerde* met de opeisbaarheid daarvan bekend is geworden.

Artikel 12 ANDERE VERZEKERINGEN

12.1 *Verzekerde* is verplicht opgave te doen van alle hem bekende overige verzekeringen die tijdens de gebeurtenis dekking boden tegen schade aan de verzekerde *gevaarsobjecten*.

12.2 Indien het verzekerde *gevaarsobject* eveneens is verzekerd op een daartoe speciaal afgesloten verzekering gaat deze speciale verzekering te allen tijde voor. Onder 'speciaal afgesloten verzekering' worden verstaan: glasverzekering, kostbaarhedenverzekering, electronicaverzekering, machinebreukverzekering, constructie all risksverzekering, huurderivingverzekering.

Artikel 13 OVERGANG ZAKELIJK BELANG

13.1 Ten aanzien van de verzekerde *gevaarsobjecten* geldt dat de verzekering het *zakelijk belang* volgt indien en voor zover het op een ander overgaat. Behalve ten aanzien van *goederen* geldt het volgende.

13.1.1 Na overgang van het *zakelijk belang* door overlijden kunnen zowel de nieuwe *verzekerde* als - *verzekeraars* binnen drie maanden nadat zij van die overgang kennis hebben gekregen, de overeenkomst met inachtneming van een termijn van twee maanden opzeggen.

13.1.2 Na overgang van het *zakelijk belang* anders dan door overlijden vervalt de overeenkomst door verloop van 30 dagen, tenzij de nieuwe *verzekerde* binnen die termijn aan *verzekeraars* heeft verklaard dat hij de verzekering overneemt. In dat geval mogen *verzekeraars* binnen 30 dagen na ontvangst van deze verklaring de overeenkomst met een termijn van ten minste 8 dagen opzeggen.

13.2 Het in dit artikel bepaalde kan niet leiden tot verlenging van de overeenkomst of tot beperking van het recht op opzegging uit andere hoofde.

13.3 Wijziging van handelsnaam of rechtsvorm, het deelnemen aan, het treden uit of het overdragen van aandelen in een vennootschap of een gemeenschappelijk eigendom wordt niet beschouwd als overgang van het *zakelijk belang*.

Artikel 14 PREMIE- EN SCHADEBETALING

14.1 Begripsomschrijvingen

14.1.1 Premie

Onder 'premie' wordt voor de toepassing van dit artikel mede verstaan de met de verzekering verband houdende overige verschuldigde bedragen.

14.1.2 Verzekerde

Onder '*verzekerde*' wordt voor de toepassing van dit artikel mede verstaan *verzekeringnemer* alsmede ieder ander die de premie verschuldigd is.

14.2 Premiebetaling

14.2.1 De makelaar neemt op zich de premie als eigen schuld aan de *verzekeraars* te zullen voldoen op het moment dat deze krachtens de verzekeringsovereenkomst wordt verschuldigd door de *verzekerde*. Tenzij uitdrukkelijk anders is of wordt overeengekomen zal betaling van de premie door de makelaar plaatsvinden door creditering van *verzekeraars* in rekening-courant voor de krachtens de verzekeringsovereenkomst door de *verzekerde* verschuldigde premie, op welk moment de *verzekerde* jegens *verzekeraars* zal zijn gekwetten.

14.2.2 *Verzekerde* is gehouden de premie aan de makelaar te vergoeden. Ingeval de verzekering via een tweede tussenpersoon is gesloten en de *verzekerde* aan deze tweede tussenpersoon heeft betaald, is de *verzekerde* door deze betaling tegenover de makelaar eerst gekwetten, wanneer deze tweede tussenpersoon aan de makelaar de premie heeft vergoed.

14.2.3 Onverminderd de aansprakelijkheid van *verzekerde* tot betaling van de verschuldigde premie aan de makelaar, zal de verzekering slechts van kracht zijn voor de termijn waarvoor de premie aan de makelaar is betaald alsmede voor de termijn, waarvoor de makelaar *verzekerde* krediet heeft verleend. *Verzekerde* zal bij de interpretatie hiervan geacht worden krediet te hebben gehad, tot dat hem dit schriftelijk is opgezegd.

14.2.4 Door het totstandkomen van de verzekering is de makelaar door *verzekerde* onherroepelijk gemachtigd *verzekeraars* tussentijds van hun verplichtingen uit de *verzekeringsovereenkomst* te ontslaan indien de *verzekerde* of, ingeval de verzekering via een tweede tussenpersoon is gesloten, deze tweede tussenpersoon nalaat de premie aan de makelaar te voldoen. De makelaar zal *verzekeraars* niet van hun verplichtingen ontslaan zonder *verzekerde* vooraf schriftelijk van zijn voornemen in kennis te hebben gesteld.

14.3 Schadevergoeding en premierestituties

14.3.1 Tenzij de rechthebbende anders wenst en dit vooraf schriftelijk aan *verzekeraars* heeft medegedeeld zal de makelaar *verzekeraars* in rekening-courant voor de verschuldigde schadevergoeding en premierestituties debiteren.

Verzekeraars zullen daardoor zijn gekwetten, zodra de schade-uitkering door de rechthebbende zal zijn ontvangen, respectievelijk met hem zal zijn verrekend in overeenstemming met de wet, dan wel met een tussen hem en de makelaar bestaande regeling.

Indien de *verzekeraars* de schadepenningen hebben betaald aan de makelaar en deze in gebreke blijft om deze aan de rechthebbende door te betalen, kunnen *verzekeraars* de schadepenningen van de makelaar terugvorderen indien zij tot hernieuwde betaling worden aangesproken door de rechthebbende.

Indien de makelaar de van de verzekeraars ontvangen schadepenningen heeft doorbetaald aan de tweede tussenpersoon, maar deze laatste in gebreke blijft voor doorbetaling zorg te dragen, zal de makelaar de schadepenningen van de tweede tussenpersoon kunnen terugvorderen indien hij hetzij

door de rechthebbende wordt aangesproken tot rechtstreekse betaling, hetzij de *verzekeraars* die schadepenningen van de makelaar terugvorderen, zoals in dit lid voorzien.

14.3.2 De makelaar zal de schadevergoeding en premierestituties aan de rechthebbende afdragen. De makelaar is evenwel tot niet meer gehouden dan tot betaling van het saldo dat resteert na - verrekening van deze schadevergoeding en premierestituties met ten tijde van het ontstaan van de afdrachtverplichting al dan niet opeisbare, doch reeds vaststaande vorderingen op *verzekerde* uit - hoofde van welke verzekering ook.

Deze verrekening zal evenwel niet plaatsvinden bij verzekeringen die aan order of toonder zijn gesteld, tenzij de *verzekeringnemer* tot de uitkering is gerechtigd en bij verplichte aansprakelijkheidsverzekeringen. Indien op het recht op uitkering een pandrecht rust als bedoeld in artikel 3:229 BW, ofwel een voorrecht als bedoeld in artikel 3:283 BW, alsook in geval van een onverplichte verzekering tegen aansprakelijkheid, zal de verrekening zich niet verder uitstrekken dan tot hetgeen de *verzekeringnemer* verschuldigd is terzake van de verzekering waarop de uitkering wordt gedaan.

Artikel 15 HANDELINGEN VAN VERZEKERAARS

15.1 Alle handelingen waartoe *verzekeraars* bevoegd en verplicht zijn, kunnen door hen zowel gezamenlijk als afzonderlijk worden verricht.

15.2 De wijze waarop een *verzekeraar* bevoegdheden gebruikt of verplichtingen nakomt, brengt geen wijziging in de rechtspositie van mede*verzekeraars*.

15.3 De op het polisblad met een * aangeduide *verzekeraars* machtigen hiermee de met een cijfer aangeduide *verzekeraars* om, in de regeling Administratieve Ondertekening Polisdocumenten van de Coöperatieve Vereniging Nederlandse Assurantie Beurs B.A. aangeduide, documenten mede namens hen te ondertekenen.

Artikel 16 MEDEDELINGEN

16.1 *Verzekeraars* en *verzekerde* kunnen alle voor elkaar bestemde mededelingen rechtsgeldig aan de makelaar doen.

16.2 Alle mededelingen van de makelaar aan *verzekerde* kunnen rechtsgeldig aan het laatste aan hem bekend gemaakte adres van de op het polisblad vermelde *verzekerde* geschieden.

Artikel 17 BEGIN EN EINDE VAN DE OVEREENKOMST

17.1 Begin en einde van de overeenkomst zijn beide om 12.00 uur lokale tijd ter plaatse waar de *verzekerde* *gevaarsobjecten* zich bevinden.

17.2 Indien de overeenkomst niet minstens twee maanden vóór de contractvervaldag schriftelijk door *verzekerde* of (een) *verzekeraar(s)* is opgezegd, wordt zij stilzwijgend met de laatst overeengekomen termijn verlengd doch voor niet langer dan twaalf maanden.

Artikel 18 MEDEDELINGSPLICHT

18.1 Het bepaalde in artikel 7:928 lid 2 BW is niet van toepassing op de mededelingsplicht van *verzekeringnemer* bij het sluiten van de onderhavige verzekering.

18.2 Door gehele of gedeeltelijke oversluiting van een aandeel van een *verzekeraar* ontstaan ten aanzien van de mededelingsplicht van *verzekerde* voor de overnemende *verzekeraar* geen nieuwe rechten. De rechten van de oorspronkelijke *verzekeraar* dienaangaande gaan evenwel onverminderd over op de overnemende *verzekeraar*.

Artikel 19 VERDELING

Als verzekeraars op de verzekering betrokken zijn door tussenkomst van een namens hen optredende gevolmachtigde agent en deze maakt gebruik van een bij de Coöperatieve Vereniging Nederlandse Assurantie Beurs B.A. gedeponeerde vaste verdeling, dan is door hen getekend voor de aandelen van de verzekeraars volgens de bedoelde verdeling.

Op verzoek van *verzekerde* verstrekt de makelaar of de Coöperatieve Vereniging Nederlandse Assurantie Beurs B.A. een overzicht van de verzekeraars en hun aandelen.

Artikel 20 TOEPASSELIJK RECHT

Op deze verzekering is Nederlands recht van toepassing.

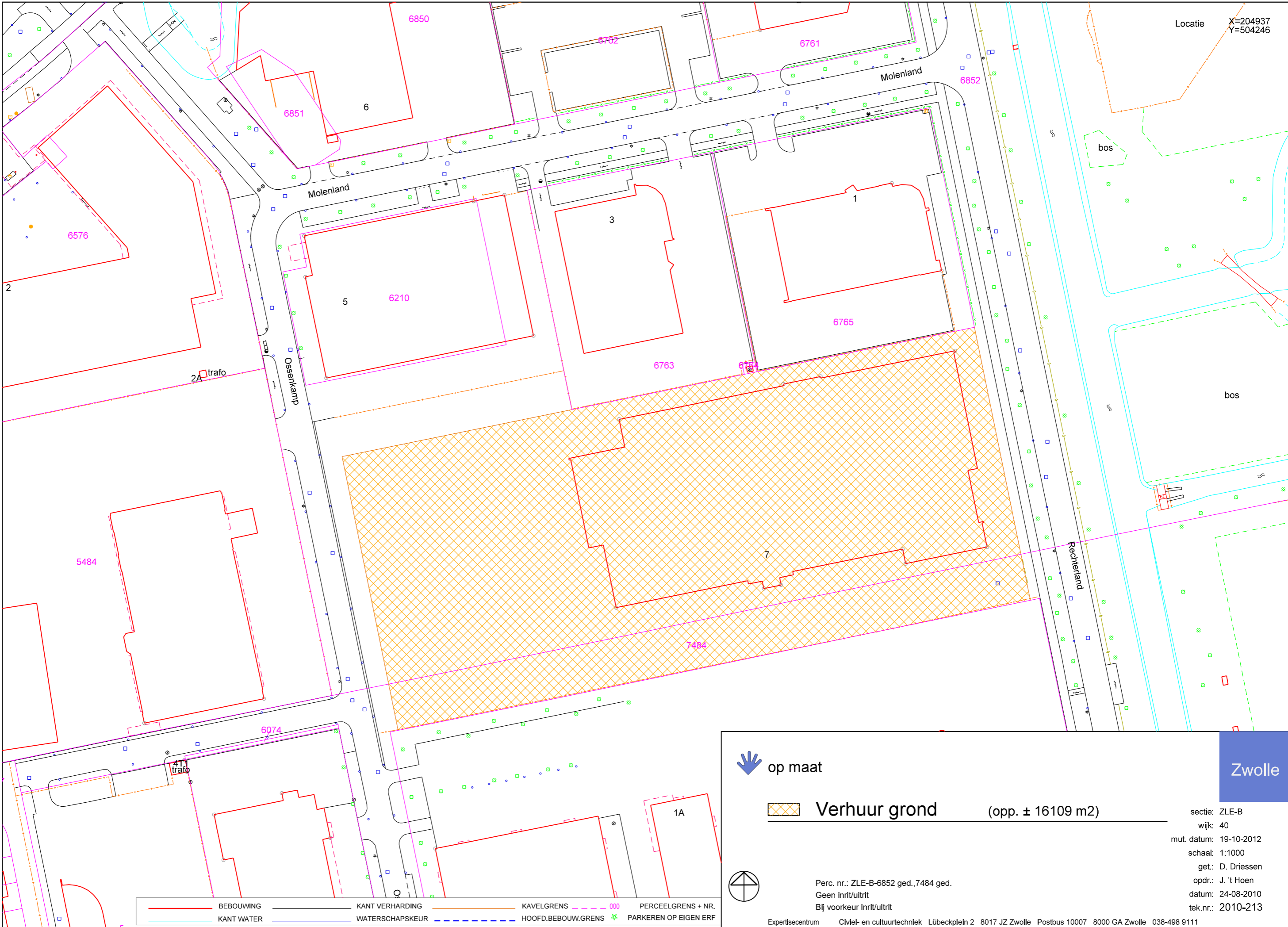
Artikel 21 GESCHILLEN

Alle geschillen betreffende deze overeenkomst zijn onderworpen aan de uitspraak van de bevoegde rechter te Amsterdam of Rotterdam.

Artikel 22 DEPOT

Bij verschil van de tekst van deze voorwaarden met de Nederlandse Beursvoorwaarden voor Uitgebreide Gevarenverzekering (NBUG 2006) die op 7 december 2005 bij de Coöperatieve Vereniging Nederlandse Assurantie Beurs B.A. is gedeponeed, zullen alleen de bepalingen van de laatste van kracht zijn. De tekst van de beursvoorwaarden is beschikbaar via de website van de Coöperatieve Vereniging Nederlandse Assurantie Beurs B.A., www.vnab.nl.

Locatie X=204937 Y=504246



	BEBOUWING		KANT VERHARDING		KAVELGRENS		PERCEELGRENS + NR.
	KANT WATER		WATERSCHAPSKEUR		HOOFD.BEBOUW.GRENS		PARKEREN OP EIGEN ERF

op maat

Verhuur grond (opp. ± 16109 m²)



Perc. nr.: ZLE-B-6852 ged., 7484 ged.
Geen inrit/uitrit
Bij voorkeur inrit/uitrit

Zwolle

sectie: ZLE-B
wijk: 40
mut. datum: 19-10-2012
schaal: 1:1000
get.: D. Driessen
opdr.: J. 't Hoen
datum: 24-08-2010
tek.nr.: 2010-213

Ontwikkeling
Projectontwikkeling

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Optisport
T.a.v. de heer R.Nieland, operationeel manager regio Noord-
Nederland
Postbus 882
4200 AW GORINCHEM

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 20 07
r.eggink@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Ons kenmerk OW1205-0109
Behandeld door Ron Eggink
Datum 16 mei 2012
Onderwerp fitness- functie

Geachte heer Nieland,

Met uw mailbericht van 29 januari jl. gaf u aan een fitness- functie in het nieuwe hoofdzwembad te willen realiseren met de daarbij behorende argumentatie. Vervolgens is met u overleg gevoerd over de condities waaronder aan uw verzoek tegemoet kan worden gekomen.

Op 8 mei jl. heeft het college besloten in te stemmen met de fitness- functie in het nieuwe hoofdzwembad als onderdeel van de gehele zwembadexploitatie.

Daarbij is het volgende overwogen.

De fitness- functie maakt het zwembad completer en daarmee interessanter voor de bezoeker. Als het ook helpt een rendabeler exploitatie te behalen is dat tevens het belang van exploitant en gemeente.

Als de fitness- functie een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de totale zwembadexploitatie is dit in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Vanuit vestigingsbeleid achten wij de fitness- functie niet bezwaarlijk. De voorgestelde accommodatie is met een totaal oppervlak van 135 m² beperkt. Onder de voorwaarde, dat alleen van de fitness- functie gebruik kan worden gemaakt in combinatie met zwemmen achten wij de toevoeging van fitness- meters niet bezwaarlijk.

Met u is afgesproken, dat als aanvulling op de huurovereenkomst voor de huur van de fitness- ruimten een aanvullende huurprijs in rekening wordt gebracht van € 75,- per m² exclusief 6% btw per jaar met de afspraak dat:

- a. de kosten van aanschaf van fitness- apparatuur en overige inrichting van de ruimten voor rekening van Optisport zijn;
- b. de kosten van eventuele bouwkundige aanpassingen voor rekening van Optisport zijn;
- c. bij de huurprijsbepaling heeft meegespeeld, dat alleen het bieden van de combinatie van zwemmen en fitness is toegestaan en verenigingen en instellingen tegen een gereduceerd tarief gebruik kunnen maken van de fitness- ruimten;

aan de slag

Datum 16 mei 2012
Ons kenmerk OW1205-0109

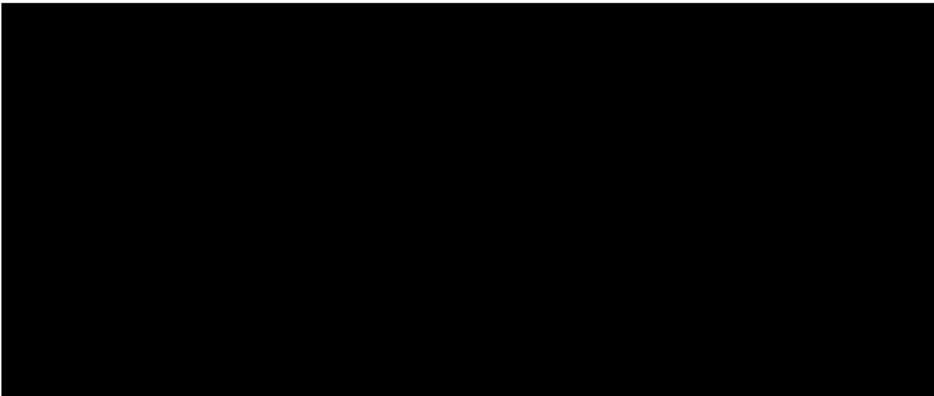
- d. na 3 jaar de huurprijs opnieuw wordt bepaald waarbij de voor de eerste periode afgesproken huurprijs met 10% wordt verhoogd als een brutowinst van tenminste € 35.000,- is behaald; de huurprijs wordt met 20% verhoogd als een brutowinst van tenminste € 50.000,- is behaald; Optisport zal daartoe de gemeente inzage in de boekhouding verschaffen.

Hiermee wordt voor de eerste drie jaren een extra huurinkomst van € 10.125,-- ex btw op jaarbasis vastgesteld.

Het voorgaande zal worden vastgelegd in een addendum (aanvulling) op de gesloten huurovereenkomst die wij zoals afgesproken na de ingebruikname van het nieuwe zwembad kunnen afronden.

Vooruitlopend daarop zouden wij graag uw instemming met de gemaakte afspraken bevestigd krijgen door de terugzending van een voor akkoord ondertekende tweede exemplaar van deze brief.

Voor akkoord:



Met vriendelijke groeten,



Senior projectmanager

Post 2-4-2014

OWV

83445

2 APR 2014

Documenten registratie



Optisport Exploitaties B.V.



Gemeente Zwolle
Eenheid Ontwikkeling, afdeling Vastgoed
T.a.v. de heer R. Ackerman
Antwoordnummer 119
8000 VB Zwolle

Gorinchem, 31 maart 2014

Betreft: Getekend brief huurprijs Zwembad de Vrolijkheid

Geachte heer Ackerman,

Bijgaand ontvangt u de door de heer van Iersel ondertekende brief retour.

Met vriendelijke groet,
Optisport Exploitaties b.v.

Mirjam Schimmel
Secretariaat

Ontwikkeling
Vastgoed

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Optisport Zwolle B.V.
T.a.v. de heer E. van Iersel
Postbus 882
4200 AW GORINCHEM

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 24 14
r.ackerman@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Ons kenmerk OW1403-0027
Behandeld door Ronald Ackerman
Datum 6 maart 2014
Onderwerp Huurprijs Zwembad "De Vrolijkheid"

Geachte heer Van Iersel,

Op 9 november 2011 heeft Optisport Zwolle B.V. ten aanzien van het Zwembad de Vrolijkheid te Zwolle respectievelijk een huurovereenkomst met kenmerk OW 1111-0113 en een exploitatieovereenkomst met kenmerk OW1111-0117 gesloten met de gemeente Zwolle. In deze overeenkomsten is bepaald dat respectievelijk de definitieve huurprijs en exploitatiebijdrage nog zouden worden vastgesteld. Middels deze brief brengen wij u op de hoogte over de vastgestelde definitieve huurprijs. Tevens willen wij graag de met u gemaakte afspraken vastleggen over de verlenging van de referentieperiode voor het vaststellen van de definitieve exploitatiebijdrage.

Conform artikel 26 van de huurovereenkomst tussen Optisport Zwolle B.V. en de gemeente Zwolle getekend d.d. 9 november 2011 diende de definitieve huurprijs op basis van de uiteindelijk investeringslast voor de gemeente te worden vastgesteld. Onlangs zijn de definitieve investeringen inzichtelijk gemaakt waarmee de definitieve kale huurprijs kan worden bepaald. Op basis hiervan is de definitieve (integrale) kale huurprijs bepaald op € 1.967.594,-- excl. BTW en energie en water.

In verband met de door Optisport B.V. gewenste toevoeging van een fitness-functie aan het voornoemde Zwembad zijn medio 2012 tussen Optisport B.V. en de gemeente nadere afspraken gemaakt. Deze afspraken omtrent het gebruik en de huurvergoeding voor de fitnessruimte ad. € 10.125,- excl. BTW, zijn vastgelegd bij brief met kenmerk OW1205-0109 d.d. 16 mei 2012. Voor de huurprijs van de fitnessruimte wordt geen subsidie verstrekt en na 3 jaar wordt bekeken of deze vergoeding verhoogd zou moeten worden. Ter onderbouwing is een kopie van bovengenoemde brief bijgevoegd.

De kale huurprijs dient eveneens te worden gehanteerd voor het vaststellen van de definitieve exploitatiebijdrage genoemd in artikel 4 van de exploitatieovereenkomst getekend d.d. 9 november 2011. De exploitatiebijdrage zal niet eerder volledig kunnen worden vastgesteld dan dat de gemiddelde kosten voor energie en water zijn vastgesteld.

Datum 6 maart 2014
Ons kenmerk OW1403-0027

Op basis van artikel 4.3 van de exploitatieovereenkomst dienen de kosten voor energie en water op basis van een referentieperiode van achttien maanden vanaf ingebruikname, te worden bepaald.

Tijdens het beheeroverleg d.d. 15 oktober 2013 is besloten de referentieperiode aan te passen. Als gevolg van een groot aantal wijzigingen in apparatuur en instellingen gedurende de oorspronkelijk gekozen referentieperiode, blijkt dat er geen goede referentie is af te geven. Ervan uitgaande dat per 1 januari 2014 de installaties naar behoren functioneren, is een nieuwe referentieperiode gekozen van 1 januari 2014 t/m 31 december 2014.

Voor 2013 ontvangt u binnenkort een factuur ter hoogte van € 2.380.788,65 (€ 1.967.594,-- vermeerderd met 21% BTW).

Zwembad	€ 2.368.537,40	(€ 1.957.469,-- vermeerderd met 21% BTW)
Fitnessruimte	€ 12.251,25	(€ 10.125,-- vermeerderd met 21 % BTW)
TOTAAL	€ 2.380.788,65	

Deze totale huurprijs ziet op de kale huur voor het zwembad en de fitnessruimte. Vanuit de gemeente ontvangt u een subsidie van € 1.957.469 (excl. BTW) voor het zwembad. De fitnessruimte is van deze subsidie uitgesloten. Per 1 januari 2014 zal overeenkomstig de huur- en exploitatieovereenkomst per kwartaal de huur in rekening gebracht worden en de exploitatievergoeding worden voldaan.

De kosten voor energie en water voor 2014 zullen ook tijdens deze referentieperiode rechtstreeks door de gemeente worden voldaan. Per 1 januari 2015 zal het op basis van het referentiejaar vastgestelde bedrag voor energie en water onderdeel uit gaan maken van de exploitatiebijdrage. Hiertoe dient separaat door Optisport B.V. een subsidieaanvraag gedaan te worden.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verzoeken u deze brief in tweevoud te ondertekenen en één exemplaar d.m.v. bijgesloten retourenvelop te retourneren. Door middel van ondertekening van deze brief stemt u in met het hanteren van een nieuw referentiejaar en de vastgestelde definitieve huurprijs.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

ders,

[Redacted signature]

Zwolle B.V.:

hoofd afdeling vastgoed