

**Aanbesteding:** Exploitatie Zwembad Het Vrijburgbad Vlissingen en Middelburg  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Vlissingen  
**Referentie:** -

**Toelichting:**

Hierbij vindt u de antwoorden, horende bij de vragen voor de 2e Nota van inlichtingen.

**Ref.nr.** 125      **Onderwerp:** Bijlage E van de huurovereenkomst

**Vraag:**

Mocht e.e.a. bij overdracht niet op nivo 3 zijn, wordt dit dan door de Gemeente en voor rekening van de Gemeente weer op nivo 3 gebracht?

**Antwoord:**

De accommodatie wordt conform de huidige contracten door de huidige exploitant gebruiksgereed opgeleverd. Hier wordt op door gemeente en/of Vastgoed BV op gecontroleerd voorafgaand aan de overdracht.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 126      **Onderwerp:** Bijlage E van de huurovereenkomst

**Vraag:**

Ervan uitgaande dat het dagelijks en preventief onderhoud risicodragend uitgevoerd moeten worden is het wenselijk om een demarcatielijst (kruisjeslijst) te ontvangen met daarop aangegeven wie waar verantwoordelijk voor is, zowel qua uitvoering als qua kosten/financieel risico. Kunt u dit beschikbaar stellen?

**Antwoord:**

In de huurovereenkomst is opgenomen dat het gedeelte eigenaaronderhoud en huurderonderhoud voor rekening is van de exploitant. Zie hiertoe ook &apos;Bijlage E&apos; van de Huurovereenkomst.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 127      **Onderwerp:** Nvi 1, vraag 118

**Vraag:**

De uitgangspunten met betrekking tot wie welk onderhoud uitvoert, betaalt en het risico hierin neemt staan niet overal even duidelijk omschreven. In artikel 10.1 van de exploitatieovereenkomst staat bijvoorbeeld dat de Exploitant de Accommodatie VOLLEDIG risicodragend onderhoudt, beheert en exploiteert. Ook in de aanbestedingsleidraad staat op pagina 10 onderaan dat de exploitant het exploitatierisico draagt en jaarlijks een vaste exploitatiebijdrage ontvangt voor de onderhouds-, beheer- en exploitatiediensten. In bijlage E van de huurovereenkomst staat: "Vastgoed BV is verantwoordelijk voor het bekostigen van vervangingsinvesteringen en levensduur verlengend verhuurdersonderhoud overeenkomstig met het MJOP." Maar wordt dit bekostigt via de exploitatiebijdrage en ligt het financieel risico bij de exploitant of ligt het risico voor dit deel bij Vastgoed?

**Antwoord:**

Vervangingsinvesteringen en levensduur verlengend verhuurdersonderhoud zijn voor rekening van de Vastgoed BV. Levensduur verlengend verhuurdersonderhoud wordt gezien als een investering.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
128

**Onderwerp:**  
NvI 1, vraag 115

**Vraag:**

Excuses voor de onduidelijkheid. In plaats van artikel 15.3 bedoelden wij artikel 15.4 van de Exploitatieovereenkomst waarin gesproken wordt over in verzuim zijn en een boetebedrag van € 500 per dag.

Kunt u het eerste deel van vraag 115 bevestigen en vervolgens aangeven hoe dit zich verhoudt tot artikel 15.4?

**Antwoord:**

Het klopt dat contractontbinding alleen wordt opgelegd indien de Exploitant (na een schriftelijke ingebrekestelling) een verzuim met betrekking tot uitvoering van onderhoud, conditieniveau onderhoud en schoonmaak niet binnen één jaar heeft opgelost. Artikel 15.4 heeft betrekking op alle andere zaken behalve onderhoud, conditieniveau onderhoud en schoonmaak.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
129

**Onderwerp:**  
NvI 1, vraag 109

**Vraag:**

Op welke wijze dient de kwartaalbegroting te worden ingediend? Kan dit worden opgenomen in het format voor de meerjarenbegroting of moet dit in de toelichting op de begroting worden verwerkt? Dit betreft namelijk maar 2 A4, waardoor er weinig ruimte meer is voor toelichting.

**Antwoord:**

Dit kan worden opgenomen in het format van de meerjarenbegroting

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
130

**Onderwerp:**  
NvI 1, vraag 27

**Vraag:**

Aangegeven wordt dat de tarieven op de website de huidige tarieven zijn, maar dat de bestaande leden nog lagere tarieven betalen. Welke tarieven gelden voor de huidige leden?

**Antwoord:**

Er zijn diverse abonnementen en kortingsregelingen voor bestaande leden. Gemiddelde opbrengst per lid bedroeg in 2022 circa € 30.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
131

**Onderwerp:**  
NvI 1, diverse vragen over weerstandsvermogen en garanties

**Vraag:**

Wij begrijpen dat de AD de wens heeft dat de exploitant bij financiële tegenvallers voldoende zekerheden en garanties kan bieden om de continuïteit te borgen en aan verplichtingen te kunnen voldoen. Er zijn echter verschillende manieren om hier invulling aan te geven. Kunt u ermee akkoord gaan dat de exploitant een weerstandsvermogen inbrengt van € 150.000 en daarnaast een concerngarantie afgeeft voor € 150.000 om in geval van nood aan verplichtingen te kunnen voldoen? Daarmee wordt in totaal een financieel commitment van € 300.000 ingebracht.

Kunt u in dit

**Antwoord:**

Ja, dat is akkoord

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
132

**Onderwerp:**  
Leidraad, 4.5.2

**Vraag:**

Bij G-5 wordt aangegeven dat onder andere wordt beoordeeld op 'de wijze waarop de afwijkingen op het aangeleverde MJOP zijn onderbouwd'. Als huidig exploitant zijn wij opdrachtgever geweest voor het MJOP en nadrukkelijk betrokken geweest bij dit MJOP. Het ligt daarmee niet voor de hand dat wij substantiële afwijkingen voorstellen. Hoe wordt hier in de beoordeling mee omgegaan?

**Antwoord:**

Wij zijn het eens met uw standpunt. Daarom wijzigen we G5. Wij zullen bij G5 niet beoordelen op het bestaande MJOP met daarbij eventuele afwijkingen en opmerkingen, maar alleen op de aanvullende kansen in duurzaamheid.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
133

**Onderwerp:**  
NVI vraag 87

**Vraag:**

Wij verzoeken u een inventarislijst aan te leveren die up-to-date is met daarin per artikel het jaar van aanschaf en de aanschafkosten.

**Antwoord:**

De reeds beschikbaar gestelde inventarislijst is de meest up-to-date inventarislijst

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
134

**Onderwerp:**  
NVI vraag 88

**Vraag:**

Bedoelt u te zeggen dat wij in onze aanbieding een bedrag moeten opnemen voor het op conditiescore 3 brengen van onderdelen in de accommodatie? Is het niet logischer te verwachten dat de Exploitant een pand opgeleverd krijgt dat voldoet aan deze conditiescore?

**Antwoord:**

De accommodatie wordt conform de huidige contracten door de huidige exploitant gebruiksgereed opgeleverd. Hier wordt op door gemeente en/of Vastgoed BV op gecontroleerd voorafgaand aan de overdracht.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
135

**Onderwerp:**  
NVI vraag 84

**Vraag:**

U geeft aan dat er pas na gunning een herkenbare plattegrond beschikbaar wordt gesteld en dat het MJOP voldoende informatie biedt. Wij zien niet goed hoe het MJOP de plattegrond meer herkenbaar maakt. Voor een optimale aanbieding zouden wij graag bij de 2e NVI de plattegrond ontvangen en niet pas na gunning. Kunt u hierin meegaan?

**Antwoord:**

Er is een plattegrond opgevraagd.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
136

**Onderwerp:**  
NvI vraag 108

**Vraag:**

Is er een fysiotherapeut aanwezig in het pand? Zo ja, wat is de naam van deze fysiopraktijk.

**Antwoord:**

Fysio Westerschicht huurt enkele momenten per maand een kleine ruimte in de OHC. Vaste vergoeding momenteel €90 per maand.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
137

**Onderwerp:**  
SROI

**Vraag:**

Van inschrijver wordt verwacht dat zij invulling geeft aan SROI en dit omschrijft in G3 van het bedrijfsplan. Eén van de partijen waarmee dit besproken kan worden is Orionis Walcheren. Deze partij geeft echter te kennen dat zij zonder toezegging van de gemeente geen gesprek aan mogen gaan, omdat dit een voordeel voor bij de aanbesteding zou opleveren. Echter, zonder een gesprek met Orionis zijn wij juist in het nadeel, daar de zittende exploitant wel al contact heeft en kan hebben met Orionis. Wij willen u daarom verzoeken om toestemming te geven aan Orionis Walcheren om met ons in gesprek te gaan en zo een gelijk speelveld te creëren.

**Antwoord:**

Akkoord, opening wordt geboden door de gemeente. De toezegging van de gemeente zal aan Orionis worden doorgegeven.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
138

**Onderwerp:**  
NVI vraag 82 bijlage 6

**Vraag:**

Als antwoord op de vraag om gegevens van het water- en chemicaliënverbruik heeft de aanbestedende dienst in bijlage 6 gegevens aangeleverd. Van het waterverbruik is het totaalverbruik van de jaren 2019, 2020 en 2022 opgegeven. Graag zouden wij de hoeveelheid water dat gebruikt is voor suppletie van de betreffende jaren willen ontvangen. Voorts zijn in dezelfde bijlage bedragen (kosten) van het chemicaliënverbruik van de jaren 2019, 2020 en 2022 opgegeven in plaats van verbruiken. Graag ontvangen wij van de betreffende jaren de verbruiken van zout (zoutelektrolyse), de verbruiken van zuur (indien van toepassing), de verbruiken van vlokmiddel en de verbruiken van bicarbonaat (indien van toepassing).

**Antwoord:**

Zie bijlage. De verbruiken van overige zaken als chemicalien, zout e.d. worden niet gemonitord.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
139

**Onderwerp:**  
NVI vraag 97

**Vraag:**

De vraag of de aanbestedende dienst akkoord gaat met het uitvoeren van een nul-meting van installaties, gebouw, inrichting en inventaris bij start van de exploitatie waarbij gecontroleerd wordt of alles in goede staat verkeert en waarbij gebreken worden hersteld op kosten van de aanbestedende dienst is aangegeven dat dit niet akkoord is. Gaat de aanbestedende dienst er dan wel mee akkoord dat alle gebreken aan installaties, gebouw, inrichting en inventaris die na de start van de nieuwe exploitatie worden geconstateerd en te wijten zijn aan nalatig en/of achterstallig onderhoud, dan wel door niet uitgevoerde controles door de huidige exploitant en/of gemeente, voor rekening van de aanbestedende dienst worden hersteld?

**Antwoord:**

Niet akkoord. De accommodatie wordt conform de huidige contracten door de huidige exploitant gebruiksgereed (op conditioscore 3) opgeleverd. Hier wordt op door gemeente en/of Vastgoed BV op gecontroleerd voorafgaand aan de overdracht.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
140

**Onderwerp:**  
NVI vraag 15

**Vraag:**

Instemmen met de wachtkamerconstructie zoals beschreven in 4.5.16. betekent ons inziens dat de inschrijving gedurende 4 maanden + 12 maanden (wachtkamertermijn) gestand moet worden gedaan. Indien in de tussentijd de situatie veranderd is en daarmee ook de uitgangspunten, welke mogelijkheid heeft de nieuwe exploitant om dan de daadwerkelijke exploitatieovereenkomst te weigeren?

**Antwoord:**

Voor de wachtkamerconstructie geldt een maximale looptijd van 12 maanden, is niet cumulatief. Bij verschillende uitgangspunten die leiden tot een wezenlijke wijziging kan hier geen gebruik van gemaakt worden. Indien de wijzigingen niet wezenlijk zijn gaan wij in gesprek. Dit geldt alleen voor de partij die tweede wordt, aangezien zij de partij zijn met wie de wachtkamerconstructie wordt aangegaan.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Contract

**Ref.nr.** 141  
**Onderwerp:** NVI vraag 16

**Vraag:**

Ook in het door uw gegeven antwoord blijft de hoogte van het weerstandvermogen afhankelijk van de andere inschrijver(s), wat theoretisch gezien kan leiden tot een abnormaal hoog weerstandvermogen. Dit kan niet de bedoeling zijn. Bent u bereid het weerstandsvermogen tot maximaal €300.000,- te laten oplopen?

**Antwoord:**  
Ja, dat is akkoord

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Contract

**Ref.nr.** 142  
**Onderwerp:** NVI vraag 41

**Vraag:**

Huidige exploitant is als werkgever partij bij de CAO zwembaden. Deze CAO is bindend. Is voor medewerkers die zijn ondergebracht bij 'CAO basis' een officiële vrijstellingsverklaring beschikbaar? Mogen wij ervan uitgaan dat deze medewerkers wel zijn ondergebracht bij het pensioenfonds recreatie?

**Antwoord:**  
CAO Zwembaden en pensioenfonds is niet van toepassing voor de medewerkers in de cao basis.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
143

**Onderwerp:**  
NVI vraag 55

**Vraag:**

Vanuit fiscaal oogpunt is het belangrijk dat er gesproken wordt over een vergoeding van dienstverlening in plaats een bijdrage. Indien de term een &apos;&apos;vergoeding voor een beheer- en exploitatie diensten&apos;&apos; niet akkoord is, kunt dan akkoord gaan met de term concessievergoeding?

**Antwoord:**

De Aanbestedingswet kent twee vormen van tegenprestatie ingeval van een concessieovereenkomst sprake is, namelijk (i) het recht om de concessie te mogen exploiteren of (ii) dat recht in combinatie met een betaling. Daarbij geldt dat die betaling een exploitatiebijdrage wordt genoemd. Vanuit civielrechtelijk perspectief spreken wij dus niet van een &quot;vergoeding voor diensten&quot; of een &quot;concessievergoeding&quot;, maar van een exploitatiebijdrage. Om die reden blijven wij de term &quot;bijdrage&quot; hanteren.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
144

**Onderwerp:**  
NVI vraag 96

**Vraag:**

Artikel 10.2. blijft voor ons onduidelijk. Kunt u aangeven welk risico wij minder lopen als we onder het plafondverbruik blijven? Welk resultaat beoogt u met dit artikel? Wij zien bijvoorbeeld geen tarieven die gelden als je binnen het plafondverbruik blijft.

**Antwoord:**

Onder het plafondverbruik staat AD te allen tijde in voor een bijdrage wanneer de kosten voor Exploitant te hoog worden. Boven het plafondverbruik zijn alle kosten voor Exploitant zelf. AD wil op deze manier exploitant stimuleren op een verbruik wat onder het plafondverbruik blijft. Artikel 10.3 geeft Exploitant en Vastgoed BV de mogelijkheid om over bedragen in gesprek te gaan in geval de ontwikkelingen in gas- en elektriciteitsprijzen van dusdanige invloed zijn op de exploitatie dat de continuïteit van bedrijfsvoering niet gewaarborgd is of de Bijdrage niet in verhouding staat met de energieprijzen

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad

**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
145

**Onderwerp:**  
nVI Vraag 121

**Vraag:**

Kunt u toelichten waarom u van mening bent dat de kosten voor een nieuwe aanbesteding bij de exploitant komt te liggen? Ook gezien de hoge garantstellingen die u stelt. Ons inziens zijn aanbestedingskosten voor rekening van de aanbestedende dienst.

**Antwoord:**

Wanneer Exploitant de overeenkomst voortijdig beëindigt is AD genoodzaakt opnieuw aan te besteden. Exploitant betaalt voor het voortijdig beëindigen van de overeenkomst een boete aan AD van maximaal € 50.000 (prijspeil 2023) ter dekking van eventuele kosten die Vastgoed BV in dat geval moet maken (zoals onder andere de kosten voor een nieuwe aanbesteding).

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
146

**Onderwerp:**  
NVI vraag 6

**Vraag:**

Kunt u de WOZ waarde verstrekken waarmee gerekend dient te worden voor de Onroerendzaak belasting?

**Antwoord:**

De WOZ-waarde is €4.682.000

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
147

**Onderwerp:**  
NVI vraag 27

**Vraag:**

U geeft aan dat bestaande leden lagere tarieven betalen, kunt u aangeven hoeveel leden het lagere tarief betalen en wat dat lagere tarief is?

**Antwoord:**

Er zijn diverse abonnementen en kortingsregelingen voor bestaande leden. Gemiddelde opbrengst per lid bedroeg in 2022 circa € 30.

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
148

**Onderwerp:**  
NvI vraag 31

**Vraag:**

Het lijkt erop dat er per abuis het antwoord van vraag 30 hier is gekopieerd. Kunt u opnieuw antwoord geven op de vraag: In het Instructie bad is een blok "bejaarden" de kleur staat niet in de legende, is dit een activiteit die door de exploitant wordt voorzien van personeel?

**Antwoord:**

Klopt inderdaad, hier had moeten staan: "Op basis van informatie huidige exploitant: Banenzwemmen senioren onder toezicht."

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
149

**Onderwerp:**  
NvI vraag 34

**Vraag:**

Kunt u aangeven welke bedragen er in 2019, 2022 en tot op heden in 2023 zijn doorberekend?

**Antwoord:**

Betreft een jaarlijks verbruik van ca. 1.000 KWH welke wordt doorbelast tegen de dan geldende tarieven

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad  
**Beantwoord op:** 11 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
150

**Onderwerp:**  
NvI vraag 37

**Vraag:**

De uurlonen van de medewerkers in de CAO zwembaden kunnen wij terugzoeken maar kunt u de uurlonen verstrekken van de medewerkers die in de CAO " Basis" vallen?

**Antwoord:**

Zie bijlage hieronder

**Percelen:** P1 Zwembad Het Vrijburgbad

**Beantwoord op:** 11 sep. 2023

**Label:** Inhoud