

Zwembad De Stok - Roosendaal

Nummer	Betreft	Vraag	Antwoord
1	uitstel inschrijfdatum	Graag willen wij u verzoeken om de inschrijfdatum voor de aanbesteding van Zwembad de Stok met twee weken te verlengen. Gezien de vakantieperiode is het voor ons, en vermoedelijk ook voor andere inschrijvers, een uitdaging om binnen de huidige termijn een kwalitatieve inschrijving voor te bereiden en af te ronden. Wij horen graag of het mogelijk is de deadline te verschuiven. Alvast dank voor uw overweging.	Niet akkoord. De gemeente vindt het van belang dat de periode tussen de definitieve gunning en de start van de exploitatie niet wordt verkort. Dit in verband met de voor de eventuele overdracht van de exploitatie benodigde c.q. gewenste tijd
2	Nv11 - nummer 7	Het aanleveren van het jaarplan 2026 uiterlijk in het eerste kwartaal van 2026 is vrij ruim. In het uiterste geval is er dan nog 3/4 jaar over om werkzaamheden uit te voeren. Waarvan nu nog niet bekend is hoeveel voorbereiding noodzakelijk is en volgens het "Samenvatting MJOP" wel ruim 1,4 miljoen geprognostiseerd staat. Mag er vanuit worden gegaan dat hier rekening mee wordt gehouden in het opstellen van het jaarplan?	Ja, daar mag vanuit worden gegaan.
3	Nvi 1 - nummer 7	U stelt dat Naar verwachting het jaarplan met jaarbudget voor verhuurdersonderhoud in het eerste kwartaal van 2026 gereed is. Echter betekent dit dat geïnteresseerden/inschrijvers geen rekening kunnen houden met geplande grootschalige renovatiewerkzaamheden, die sluiting (van onderdelen) van de accommodatie tot gevolg hebben.  Wij vragen uw gemeente duidelijkheid te verschaffen over de verwachte impact van het aangekondigde groot onderhoud. Specifiek op de periode van uitvoering en verwachte duur van eventuele sluitingen. Wanneer het gaat om sluitingen graag aangeven voor welke baden of gehele accommodatie. Graag zo concreet mogelijk, zodat inschrijvers op basis van gelijkwaardige en realistische uitgangspunten hun aanbieding kunnen opstellen.	Dat is correct. Op dit moment is nog niet duidelijk in hoeverre er in 2026 sprake zal zijn van sluitingen. De gemeente spant zich ervoor in om het jaarplan eerder gereed te maken, maar is daarbij mede afhankelijk van de werkzaamheden die in 2025 nog worden uitgevoerd. Overigens wordt gewezen op de bepalingen met betrekking tot compensatie van eventuele inkomstenderving ten gevolge van sluiting van de accommodatie, zoals verwoord bij vraag 8 in de eerste Nota van Inlichtingen (19 juni 2025).
4	Nv11 - nummer 44	Voor coördinatie van de uitvoering van het verhuurdersonderhoud dient de exploitant bij de inschrijving in haar meerjaren exploitatiebegroting een kostenpost van € 30.000,- (exclusief btw, prijspeil 2025) op te nemen. Als we dan het Samenvatting MJOP bekijken zou gemiddeld genomen over 10 jaar, per jaar 934.650,20 Euro aan grootonderhoud geprognostiseerd staan. Procentueel zou 30.000 Euro aan kosten voor coördinatie en begeleiding neerkomen op 3% van de kosten van de uit te voeren werkzaamheden. Dit staat niet in verhouding tot hetgeen hiervoor gebruikelijk is. Gebruikelijk is namelijk een percentage van 7% tot 12%. Wij stellen daarom voor om in de praktijk (en contractueel) uit te gaan van 7% en voor de in te dienen begroting een stelpost te hanteren van circa € 65.000. Gaat de gemeente hiermee akkoord?	Akkoord. Bijlage 8 van de aanbestedingsleidraad (Invulformat meerjaren exploitatiebegroting) is hiertoe aangepast.
5	Nv11 - nummer 46	U geeft aan dat het uitsluitend gaat om besparing op het energieverbruik (gas en elektra). Maar zoals gesteld kan het zijn dat bepaalde maatregelen zorgen voor een lager gasverbruik, maar hoger elektraverbruik. Dit is het geval bij toepassen van warmtepompen. Stel dat deze worden toegepast en het gasverbruik daalt en elektra stijgt, dan wordt wel gekeken naar het totaal energieverbruik en niet alleen naar wat het bespaard heeft op gas?	Dat is correct.
6	Bijlage 1.C	Is er een verklaring voor de sterke daling van bezoekersaantallen, met name voor doelgroepen en zwemlessen?	Volgens de huidige exploitant heeft dit te maken met een groot tekort aan medewerkers.

7	Nvi 1 - nummer 8	U geeft aan dat de exploitant pas in aanmerking komt voor vergoeding wanneer de accommodatie langer dan 40 kalenderdagen aaneengesloten dicht is. In onze optiek vormt deze termijn een aanzienlijke belasting voor de exploitant gezien het bijna 6 weken betreft. Zeker ook gelet op de impact die een 'kortere' sluiting kan hebben op omzet, klantbinding en bedrijfscontinuïteit. Dit leidt in veel gevallen tot substantieel verlies, zonder dat dit gecompenseerd wordt. Wij stellen voor deze periode aan te passen naar 20 kalenderdagen. Kunt u hiermee akkoord gaan?	Niet akkoord. Wel is de bedoelde periode in de huurovereenkomst aangepast van meer dan 40 naar meer dan 31 kalenderdagen.
8	Nvi 1 - nummer 8	Wij interpreteren dit artikel zodanig dat bij sluiting langer dan 40 kalenderdagen, exploitant recht heeft op een vergoeding van inkomstenderving voor de gehele periode van sluiting, inclusief de eerste 40 kalenderdagen. Uiteraard met in achtname van de onafhankelijke toets door een derden. Is dat correct?	Dat is correct. De tekst in het betreffende artikel van de huurovereenkomst is op dit punt verduidelijkt. Overigens is de periode van meer dan 40 kalenderdagen aangepast (zie het antwoord op vraag 7).
9	Nvi 1 - nummer 9	In lid 15 is het volgende toegevoegd: 'Partijen aanvullende afspraken over een aanvullende vergoeding.' Een aanvullende vergoeding is nogal vrijblijvend. Zou u dat concreter willen maken? Zodat we dit ook mee kunnen nemen in onze aanbieding en de afspraken helder zijn.	Aan artikel 12 van de huurovereenkomst wordt lid 16 toegevoegd, met de volgende tekst: "De aanvullende vergoeding bedraagt maximaal 10% van de kosten van de grootschalige renovatie, na aftrek van een bedrag van € 65.000,-, zijnde de jaarlijkse kosten die voor de coördinatie van het verhuurdersonderhoud in de meerjaren exploitatiebegroting van de Huurder (zie bijlage 3 van de tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst) zijn opgenomen."
10	Nvi 1 - nummer 39	U gaat niet akkoord met het voorstel om bij uitzonderlijke gevallen af te wijken van de gestelde indexering. Artikel 8.3 verwijst naar bijlage 4 / 1.D waarop de tarieven staan die gelden voor verenigingen, scholen en andere organisaties. U stelt dus dat deze tarieven jaarlijks maximaal met CPI mogen worden geïndexeerd. Ter verduidelijking van de vraag, delen wij met u een actueel praktijk voorbeeld als gevolg van deze werkwijze:  De extreme stijging van de afgelopen jaren in energie- en personeelkosten (de grootste kostenposten in een zwembadexploitatie), maken dat de kosten in de exploitatie fors zijn gestegen. Echter houdt CPI reeks alle Alle bestedingen hier maar beperkt rekening mee. Omdat exploitanten reeds maximaal aan de bodem zitten voor wat betreft kostenbesparing icm het behouden van de minimale kwaliteit, moet dit financiële gat opgevangen worden door de inkomsten te verhogen. Echter, vanwege de contractuele verplichting dat tarieven voor voorgeschreven gebruikers met niet meer dan cpi alle bestedingen, mogen worden verhoogd, moet het tarief voor de zwemlessen, het recreatief zwemmen of de doelgroepactiviteiten dubbel (of soms zelfs drievoudig) worden verhoogd. Deze bezoekgroepen betalen feitelijk voor het laag houden van de tarieven voor verenigingen/groepen. Een evenredige verdeling van (extreme) lastenstijging zou dan eerlijker zijn en naar verwachting minder nadelige maatschappelijke gevolgen hebben.  Immers is het zwembad ook grotendeels bedoeld voor zwemlessen, doelgroepen en recreatief zwemmen. Wij stellen opnieuw de vraag of u akkoord kunt gaan met een dergelijke uitzonderingsbepaling, waarbij zoals voorgesteld geldt dat exploitant een onderbouwd voorstel doet, waarna uw gemeente hiermee al dan niet akkoord kan gaan.	Niet akkoord, zie het antwoord op vraag 44.
11	Nvi 43	U gaat niet akkoord met dit voorstel omdat u het te ruim acht. Kunt u een voorstel doen voor een dergelijke bepaling in uitzonderlijke gevallen, die wel voor u acceptabel is?	Aan artikel 17 van de huurovereenkomst wordt lid 4 toegevoegd, met als tekst: "Indien wijzigingen in wet- en regelgeving buitensporig negatieve dan wel positieve gevolgen voor de exploitatie van de Huurder hebben, treden Partijen in overleg, teneinde op basis van redelijkheid en billijkheid tot een oplossing te komen. Dit kan leiden tot een aanpassing van de in artikel 4 van de tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst vermelde vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten, mits Partijen daar beide mee instemmen."

12	Nv11 - nr. 8 + nr. 44	De eerste jaren staan er zeer grote budgetten gepland voor diverse onderdelen ((elementen), deze vergen vaak een langere voorbereiding. Heeft u al indicaties die u kunt delen ten aanzien van deze projecten? Het vermoeden is dat hier al plannen aan ten grondslag moeten liggen.	Het meerjarenonderhoudsplan is op basis van een recente inspectie opgesteld. Er zijn nog geen concrete plannen.
13	Nv11 - nr.7	Is het aangeleverde MJOP de eerste opzet naar het verwachte jaarplan? En wordt er voorafgaand nog een gezamenlijke inspectie uitgevoerd voordat het jaarplan wordt opgesteld? (zoals ook omschreven staat in het PvE).	Nee, het MJOP is niet de eerste opzet naar het verwachte jaarplan, maar het geeft wel een beeld en vormt de basis voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud. Zoals in het PvE en de huurovereenkomst is aangegeven, wordt de gezamenlijke inspectie uitgevoerd voorafgaande aan het overleg waarin het jaarplan en het plan voor de budgetbewaking worden vastgesteld.
14	nvi 1 - nummer 33	Ten behoeve van een gelijk speelveld, achten wij het van belang te melden dat de zonnepanelen niet aangesloten zijn, waardoor geen voordeel behaald wordt van deze zonnepanelen. Oorzaak hiervan is onduidelijkheid over verantwoordelijkheidsverdeling en verrekening van rekenen. Graag zien wij reactie op de volgende vragen, ten einde te komen tot een gelijk speelveld en dus vergelijkbare inschrijving: 1. Wanneer worden de zonnepanelen aangesloten? 2. Hoe wenst gemeente in de nieuwe periode om te gaan met onderhoud van de zonnepanelen? 3. Hoe wenst gemeente in de nieuwe periode om te gaan met verzekering van de zonnepanelen? 4. Hoe ziet de verdeling van de rekenen eruit? 5. Wilt u deze verantwoordelijkheden opnemen in de demarcatielijst?	1. De verwachting is dat de zonnepanelen voor 1 januari 2026 worden aangesloten. In verband met netcongestie is het vooralsnog niet mogelijk om terug te leveren. 2. Schoonmaak geschiedt door de huurder. Voorts geldt de reeds in de demarcatielijst weergegeven verdeling van verantwoordelijkheden, bijvoorbeeld ten aanzien van de bijbehorende installatie. 3. De verdeling van de verzekeringen is zoals beschreven in paragraaf 8.2 van het Programma van Eisen. De gemeente zorgt vooraf voor een SCIOS Scope 12 keuring. 4. Inschrijvers dienen bij de inschrijving rekening te houden met gebruik van de zonnepanelen per 1 januari 2026, maar daarbij niet uitgaan van de mogelijkheid van teruglevering. Mocht die mogelijkheid in de loop van de exploitatieperiode ontstaan, dan wijzigt de vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten daardoor niet. 5. In de actuele bijlage 1.F zijn de wijzigingen ten opzichte van de versie van 19 juni 2025 geel gearceerd.
15	Leidraad 3.9	U heeft de deadline voor het indienen van de inschrijvingen gesteld op 1 september. In verband met de zomervakantieperiode en vakanties van diverse collega's, vragen wij u om deze deadline met twee weken te verschuiven naar 16 september 12 uur. Gaat u hiermee akkoord?	Zie het antwoord op vraag 1.
16	Nv1 1 - nummer 8	In uw antwoord heeft u het over '40 aaneengesloten kalenderdagen moet worden gesloten'. Kunt u specifieker aangeven wanneer we spreken van 'gesloten'. Betreft het hier één accommodatieonderdeel, zoals het binnenbad, buitenbad, recreatiebad of geldt dit enkel voor sluiting van de gehele accommodatie? Wilt u dit zo SMART mogelijk uitwerken?	Het betreft inderdaad één accommodatieonderdeel, zijnde het wedstrijdbad, het doelgroepenbad, het recreatiebad en/of het buitenbad. De tekst in artikel 12, lid 11 van de huurovereenkomst is overeenkomstig aangepast. Overigens is de periode van meer dan 40 kalenderdagen aangepast (zie het antwoord op vraag 7).
17	Huur ovk art. 12.4 en 12.5.	U geeft hier aan dat u als gemeente jaarlijks het jaarplan opstelt ten behoeve van uitvoering van groot onderhoud. Wij stellen voor dit artikel aan te vullen met de afspraak dat Exploitant op basis van het openstellingsrooster en uit te voeren onderhoud de jaarplanning van het uit te voeren eigenarenonderhoud in dit jaarplan maakt. Daarbij geldt het uitgangspunt dat bezoekers zo min mogelijk hinder ondervinden van onderhoudswerkzaamheden. Deze planning zou ter bespreking op de agenda kunnen staan bij het jaarlijkse overleg ten behoeve van groot onderhoud. Daarmee wordt maximaal geborgd dat bezoekers zo min mogelijk last hebben van de onderhoudswerkzaamheden.	Niet akkoord. Dit is een verantwoordelijkheid van de Gemeente. Dat laat onverlet dat de Gemeente bij het opstellen van de tijdplanning in overleg kan treden met de Exploitant, teneinde de overlast voor de bezoekers te minimaliseren.
18	Plan van Eisen 7.2	Kan in plaats van de inbreng van een eigen vermogen van EUR 150.000 ook een concerngarantie van EUR 150.000 door de moeder van de exploitant worden verstrekt? En kan deze Concerngarantie vervallen nadat de Exploitant zelf een eigen vermogen van EUR 150.000 heeft opgebouwd ?	Nee, de gemeente hecht zowel aan de inbreng van een eigen vermogen van € 150.000,-, als aan de concerngarantie en wenst geen van beide eisen (al dan niet op termijn) te laten vervallen.

19	Bijlage 1B Overzicht tarieven	Kunt u aangeven hoeveel weken per jaar de verschillende vaste huurders gebruik maken van het zwembad?	Gemiddeld 46 weken per jaar.
20	Bijlage 1D Overzicht tarieven	De tarieven voor de verenigingen zijn per heel bad gerekend in het overzicht. In bijlage 1B zien wij dat er verenigingen zijn die een deel van het wedstrijdbad gebruiken. Welke tarieven kunnen wij hanteren voor 1 baan, 2 banen, 3 banen, 4 banen en 5 banen?	Het tarief per baan is gelijk aan 1/6 deel van het tarief voor het volledige wedstrijdbad. Daar waar hiervan wordt afgeweken, is dat in bijlage 1.D bij 'bijzonderheden' vermeld.
21	Bijlage 1C Bezoekersaantallen	Kunt u aangeven hoeveel kinderen er per week op de particuliere zwemles zitten?	De huidige exploitant heeft dit cijfer niet beschikbaar gesteld en verwijst naar de bezoekcijfers, als vermeld in bijlage 1.C.
22	Bijlage 1D Overzicht tarieven	Wij zien tarieven staan voor huurders die niet in het rooster staan. Kunt u aangeven of deze huurders nog gebruik maken van het zwembad	Dat is niet of slechts incidenteel het geval.
23	Bijlage 1D Overzicht tarieven	In het tarievenoverzicht ontbreekt het tarief voor de gemeente Roosendaal. Kunt u aangeven welk tarief zij betalen voor het doelgroepenbad	Zie de actuele bijlage 1.D. Ter toelichting: de uren van de gemeente Roosendaal betreffen schoolzwemmen.
24	Bijlage 1D Overzicht tarieven	Kunt u aangeven welke huurders er gebruik maken van toezicht/instructie	Zie de actuele bijlage 1.D. Daar waar bij een huurder een separaat tarief voor toezicht/instructie wordt vermeld, maakt de betreffende huurder tijdens zijn uren gebruik van toezicht/instructie. Daar waar bij een huurder is aangegeven dat het tarief inclusief toezicht/instructie is, maakt de betreffende huurder tijdens zijn uren ook gebruik van toezicht/instructie. Daarnaast moet worden opgemerkt dat zorgcentrum De Schutse geen huur betaalt, maar dat er per bezoeker een los kaartje voor aquasport wordt betaald. Tevens betaalt Stichting Elisabeth geen huur, maar wordt er per bezoeker middels 12-badenkaarten voor aquasport betaald. Tot slot is de Kruisvereniging als vereniging gestopt met huren, maar zwemmen oud-leden op het in bijlage 1.B aangegeven tijdstip nog steeds baantjes. Dat dient ook te worden voortgezet. Hiervoor wordt echter geen huur meer betaald, maar maken de oud-leden gebruik van jaarabonnementen (€ 112,35 per jaar, uitgezonderd schoolvakanties).
25	Bijlage 1D Overzicht tarieven	In het tarievenoverzicht staan tarieven voor schoolzwemmen speciaal onderwijs. Kunt u aangegeven welke scholen er hier gebruik van maken en om hoeveel uur per week dat gaat?	Deze tarieven worden niet meer gehanteerd en zijn daarom uit de actuele bijlage 1.D verwijderd. Er dient te worden uitgegaan van de tarieven die daarin per school zijn weergegeven.
26	Bijlage 1D Overzicht tarieven	Kunt u het tarief dat u berekent aan stichting borstcrawlkursus.nl met ons delen	Zie hiervoor de actuele bijlage 1.D.
27	Bijlage 1D Overzicht tarieven	Kunt u het tarief voor de Mytyschool voor 1 baan in het wedstrijdbad met ons delen	Dat is 1/6 deel van het tarief voor het volledige wedstrijdbad. Zie ook het antwoord op vraag 20.
28	Bijlage 1D Overzicht tarieven	In het tarievenoverzicht zijn meerdere tarieven ingevuld voor de verhuur aan Stella Maris en ZPV Hieronymus. Klopt het dat zij naast een vast bedrag per jaar ook een los tarief per dag of per uur betalen? Of is dit alleen een vast jaartarief. Als het een los tarief is dan ontvangen wij graag de bezetting van het afgelopen hele jaar(2024)	De betreffende verenigingen betalen een vast bedrag per jaar, zoals dat in de actuele bijlage 1.D is weergegeven. Dat bedrag is voor het in bijlage 1.B weergegeven gebruik. Buiten dat gebruik kunnen zij de multifunctionele ruimte ook los (per dag, dagdeel of uur) huren. Dan gelden de in de actuele bijlage 1.D weergegeven tarieven.
29	Bijlage 1C Bezoekersaantallen	Kunt u aangeven waar de daling in bezoekersaantallen recreatief zwemmen van 2023 naar 2024 in zit? In het zwembad in 2024 bijvoorbeeld tijdelijk gesloten geweest?	Zie het antwoord op vraag 6.
30	Bijlages	Zouden wij het bestaande toezichtplan mogen ontvangen	De huidige exploitant heeft aangegeven dit op dit moment niet beschikbaar te stellen.

31	Bijlages	Kunt u de in 2025 geldende gemeentelijke tarieven voor afvalstoffen- en rioolheffing met ons delen?	Een overzicht van deze tarieven is als bijlage A bij deze Nota van Inlichtingen gevoegd.
32	3.9 Planning	Is het mogelijk om vanwege de vakantieperiode een derde vragenronde in de planning op te nemen?	Zie het antwoord op vraag 1.
33	5.1.1 Gunningcriteria	In de gunningscriteria en daarbij genoemde onderwerpen zit soms overlap van onderwerpen. Zo komt 'veiligheid' bij de eerste en een na laatste bullit van criterium 1 aan de orde, is duurzaamheid een onderwerp in gunningcriterium 1 en 4 en zien wij het horecaconcept (criterium 1) ook als een onderdeel van de levendigheid en uitstraling van de accommodatie (criterium 2). Zou u nog eens kritisch naar de criteria kunnen kijken en eventuele dubbelingen eruit willen halen?	Het aspect 'veilige sportomgeving' kan door de inschrijvers worden meegenomen bij het aspect 'gehanteerde procedures en kwaliteitssystemen'. Wat betreft duurzaamheid wordt bij het criterium 'uitvoering van het onderhoud' specifiek op het duurzaam onderhouden van de accommodatie gedoeld, terwijl het bij het criterium 'algemene opzet beheer en exploitatie' meer om de andere daar vermelde duurzaamheidsaspecten gaat. Het aspect 'horecaconcept' past inderdaad logischer bij het tweede criterium ('activiteitsaanbod, lokale meerwaarde en verhogen levendigheid') en dient daarom bij de inschrijving daar te worden meegenomen in plaats van bij het eerste criterium ('algemene opzet beheer en exploitatie').
34	PvE 3.4	In 3.4 worden minimale temperaturen per bassin aangegeven. Werden deze temperaturen ook in de afgelopen jaren gehanteerd, zodat we de verstrekte energieverbruiken op waarde kunnen schatten?	In de huidige exploitatieperiode zijn geen ondergrenzen aan de watertemperatuur in de diverse bassins gesteld. Voor zover bekend werden in de praktijk de in paragraaf 3.4 van het Programma van Eisen vermelde temperaturen veelal gehanteerd, maar dat kan de gemeente niet garanderen.
35	PvE 3.5	Wat heeft de huidige exploitant in afgelopen jaren aan energiebesparende maatregelen getroffen?	Een overzicht van deze maatregelen is als bijlage B bij deze Nota van Inlichtingen gevoegd.
36	PvE 4.9.1	Wat is het doel van het Ondernemersfonds? Wat wordt er met de middelen gedaan?	Het Ondernemersfonds op West-R is in oprichting en gaat zich richten op parkmanagement. Dit fonds wordt opgericht om gezamenlijk afspraken te maken gericht op veiligheid, onderhoud, marketing en dergelijke.
37	PvE 6.3	Kunt u een definitie geven van de opdrachtwaarde?	Dit betreft de inschrijfsom (inclusief huur) van de exploitant gedurende de totale contractperiode, zoals blijkt uit de door de exploitant ingediende bijlage 8. Ter verduidelijking: de opdrachtwaarde waarover het SROI-percentage wordt berekend, betreft de geïndexeerde inschrijfsom. Het SROI-percentage wordt immers berekend over de door de exploitant werkelijk ontvangen vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten.
38	PvE 7.2	Kunt u ermee akkoord gaan dat de holding een concerngarantie ter hoogte van € 150.000 als zekerheid afgeeft in plaats van een eigen vermogen op een afzonderlijke geblokkeerde rekening aan te houden?	Nee, de gemeente hecht zowel aan de inbreng van een eigen vermogen van € 150.000,-, als aan de concerngarantie.
39	Huurovereenkomst considerans 1e bullit	Hier wordt aangegeven dat de gemeente eigenaar is van de in artikel 14 vermelde bijbehorende inventaris. Artikel 14 omschrijft echter ook de inventaris van de exploitant, dus ons inziens dient hier een verwijzing naar artikel 14 lid 1 of eventueel bijlage 6 te worden opgenomen.	Dat is correct. In de huurovereenkomst is een verwijzing naar artikel 14 lid 1 opgenomen.
40	Huurovereenkomst artikel 3 lid 5, 6 en 7	Wij stellen voor om lid 5 en lid 6 om te draaien, zodat het niet lijkt alsof de bepalingen van 6 en 7 onder 5 vallen. Het is immers gebruikelijk om eerst te beschrijven wat er gebeurt bij toerekenbare fouten (bijv. door toedoen van de huurder), en daarna te regelen wat er gebeurt bij overmacht of niet-verwijtbare omstandigheden. Kunt u daarmee akkoord gaan?	Akkoord. De huurovereenkomst is op dit punt aangepast.
41	Huurovereenkomst artikel 10 lid 4	Kunt u hieraan toevoegen: "die de looptijd van de overeenkomst overschrijdt"?	Akkoord. De huurovereenkomst is op dit punt aangepast.

42	Exploitatieovereenkomst artikel 12.2	Hoe moeten wij dit zien, wanneer er onvoldoende geschikte kandidaten beschikbaar zijn?	Artikel 12.2 van de exploitatieovereenkomst geeft aan, dat de gemeente de door de exploitant gedane inspanning meeweegt bij het al dan niet opleggen van een boete, indien de exploitant niet volledig aan de SROI-verplichting heeft voldaan. Indien de exploitant van mening is dat zij niet volledig aan de SROI-verplichting heeft kunnen voldoen doordat er onvoldoende geschikte kandidaten beschikbaar zijn, dient zij dat derhalve aan de gemeente te bewijzen en aan te tonen welke inspanningen zij heeft geleverd om alsnog aan de SROI-verplichting te voldoen. De gemeente beoordeelt vervolgens of dat 'bewijs' voldoende is om geen boete op te leggen.
43	Nvl 1, vraag 2	Kunt u bevestigen dat niet zozeer de energiekosten worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Energie, maar dat dit het aandeel betreft in de gewogen index voor de exploitatievergoeding?	Dat is correct.
44	Nvl 1, vraag 2	Kunt u ermee akkoord gaan om ook de tarieven voor de vaste gebruikers met de gewogen index jaarlijks aan te passen? Als u daar namelijk niet mee akkoord gaat, is de exploitant in principe genoodzaakt een verhoging van de kosten grotendeels door te berekenen in de tarieven voor recreanten, doelgroepen en zwemlessen, omdat de exploitatievergoeding maar een relatief beperkt aandeel van de opbrengsten beslaat.	Akkoord, met dien verstande dat de jaarlijkse indexering op basis van de gewogen index voor de tarieven van de 'vaste gebruikers' op 10% wordt gemaximeerd. De exploitatieovereenkomst is overeenkomstig aangepast.
45	Nvl 1, vraag 6	Onder welke bullit van criterium 1 zouden we dit kunnen beschrijven? Of dienen we dit aanvullend op te nemen bij de beschrijving van criterium 1?	Dit dient aanvullend bij de beschrijving van criterium 1 (algemene opzet beheer en exploitatie) te worden opgenomen.
46	Nvl 1, vraag 43	Kunt u toelichten waarom u dit te ruim van aard vindt? Feitelijk wordt alleen opgenomen dat partijen in dat geval in overleg treden. Uiteindelijk spelen redelijkheid en billijkheid hier een rol en de aanbestedingrechtelijke kaders.	Er staat inderdaad dat partijen in dat geval in overleg treden, maar ook dat er op basis van redelijkheid en billijkheid tot een oplossing wordt gekomen, die tot bijstelling van de vergoeding kan leiden. Zie ook het antwoord op vraag 11.
47	Nvl 1, vraag 44	De vergoeding voor coördinatie van het verhuurderonderhoud bedraagt over de gehele periode slechts 3,2% van de verwachte uitgaven voor het verhuurderonderhoud (op basis van het MJOP op hoofdlijnen). Nu wordt er wel een uitzondering gemaakt voor grootschalige renovatie boven de € 1 miljoen, maar dit lijkt ons toch een moeilijk in te schatten situatie. Wij stellen voor om bij onderhoudsuitgaven boven een bedrag van € 250.000 10% aan te houden en daaronder 15%. Kunt u daarmee akkoord gaan?	Niet akkoord. Zie ook het antwoord op vraag 4.
48	Nvl 1, vraag 50	Indien wij verplicht zijn de winstdelingsregeling voor de betreffende medewerkers over te nemen, dan is het wenselijk te weten wat deze regeling inhoudt.	Het gaat om een bedrag van € 350,- per jaar per medewerker bij een fulltime dienstverband.
49	Nvl 1, vraag 69	Kunt u bevestigen dat oproepkrachten op basis van het verleden geen aanspraak kunnen maken op vaste uren?	Nee, daar mag niet van worden uitgegaan. In 2024 zijn er volgens de huidige exploitant 5.235 uren door oproepkrachten gemaakt.
50	Nvl 1, vraag 70	Kunt u bevestigen dat de medewerkers geen aanspraak kunnen maken op eventueel structureel extra gewerkte uren?	Nee, daar mag niet van worden uitgegaan.
51	Nvl 1, vraag 6	Ter verduidelijking van uw antwoord. U bedoeld hiermee aan te geven van het dus ook niet is vereist dat deze derde(n) een eigen UEA verklaring in hoeft te dienen zoals door u aangegeven in artikel 4.2 en in combinatie met artikel 4.3.1 van de aanbestedingsleidraad?	Dat is correct.
52	Nvl 1, vraag 11	Is de gemeente dan bereid om de exploitant volledig te vrijwaren van bedrijfsschade indien deze schade het gevolg is van het niet-nakomen van de onderhoudsverplichtingen door de gemeente als eigenaar/verhuurder van het gebouw? Het lijkt immers niet redelijk dat de exploitant aansprakelijk wordt gehouden voor schade die voortvloeit uit tekortschieten aan de zijde van de gemeente.	Akkoord, mits daarbij een redelijke termijn is gegeven om de onderhoudsverplichtingen alsnog na te komen. De huurovereenkomst is op dit punt aangevuld.

53	Nvl 1, vraag 38	Hoe gaat de gemeente ermee om als blijkt dat deze verduurzamingsinvesteringen geen exploitatievoordeel oplevert?	Dan wordt de vergoeding niet aangepast. Wel geldt datgene wat in artikel 12 van de huurovereenkomst is opgenomen over compensatie bij eventuele inkomstenderving ook ingeval van sluiting van het gehuurde ten gevolge van verduurzamingsmaatregelen. Ter verduidelijking is artikel 12 van de huurovereenkomst overeenkomstig aangevuld.
54		Kan de Gemeente in het kader van het besluit energieprestatie gebouwen een energielabel ( overeenkomstig de NTA 8800 methode overleggen, indien niet waarom niet en bevestigt de Gemeente dan dat zij in geval van boete die in dit verband worden opgelegd aan huurder voor haar rekening neemt?	Er is momenteel nog geen energielabel. Dit wordt aangevraagd. Indien de huurder hiervoor een boete krijgt opgelegd, wordt die door de verhuurder betaald.
55	art. 12.10 Huurovereenkomst;	Indien de accommodatie vanwege onderhoudswerkzaamheden moet worden gesloten, heeft de exploitant geen recht op compensatie van eventuele inkomstenderving. Dat zou bij een normale uitvoering te overzien zijn, maar wat als sprake is van een gebrek aan het Gehuurde en de exploitatie moet worden gesloten vanwege herstelwerkzaamheden? Kan de Gemeente bevestigen dat de exploitant dan wel een compensatie van eventuele inkomstenderving ontvangt?	Nee, de exploitant ontvangt dan geen compensatie van eventuele inkomstenderving. Wel geldt datgene wat in artikel 12, lid 11 tot en met 13 is opgenomen.