

**Gemeente Heusden**

**Exploitatie openluchtwembad Het Run**

**Vragen ten behoeve van de (eerste) Nota van Inlichtingen**

**Datum: 26-08-2025**



| Vraagnummer | Onderwerp                        | Vraag   | Antwoord  |
|-------------|----------------------------------|---|---|
| 1           | huur- en exploitatieovereenkomst | Wij moeten ons houden aan de Wet arbeidsmarkt in balans (WAB). Wij moeten medewerkers tijdig van tevoren laten weten dat een oproep, bijvoorbeeld door verwachte weersomstandigheden, is ingetrokken. Om 9.00 uur doorgeven dat men om bijv. 10.00 uur niet hoeft te werken, is niet tijdig. Kunt u paragraaf 2.6.2 zodanig aanpassen dat de weersverwachting wordt genomen op het moment dat nog net binnen de vereiste termijnen van de WAB valt? | We passen deze paragraaf aan.                           |
| 2           | Leidraad 1.2.2                   | De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van drie seizoenen met twee keer de mogelijkheid tot verlenging met 1 seizoen. Waarom worden hier geen kalenderjaren aangehouden, met beëindiging van rechtswege op 1 februari 2031?   | Dit heeft voor de aanbestedende dienst geen meerwaarde. |

|   |                       |  |   |
|---|-----------------------|--|---|
| 3 | Leidraad 3.14         | Bedoeld u hier te zeggen dat de gestanddoening 'automatisch' vervalt na twee weken na datum van kort geding vonnis. En indien niet op welke wijze dient dit dan te worden aangegeven. Verder; hier is enkel sprake van de datum van kort geding, betekent dit dat de gestanddoening los staat van de datum van de uitspraak van het kort geding? | Er is geen sprake van alleen een datum van kort geding. In deze alinea staat dat de gestanddoening minimaal 3 maanden is. Indien er een kort geding is die later start dan die 3 maanden dient u uw inschrijving in ieder geval twee weken tot na de uitspraak gestand te doen. |
| 4 | Leidraad 3.13         | Kunt u precies omschrijven wat u verstaat onder 'derde'partij? Danwel kunt u bevestigen dat indien sprake is bij Inschrijver van; (i) een moeder-dochterrelatie (+50% aandelen/ zeggenschap bij moeder) en (ii) uiteindelijke zeggenschap is centraal en (iii) zij voldoet aan art. 2:24b BW. er dan geen sprake is van een derde.               | Dat kunnen wij bevestigen.  |
| 5 | Leidraad 2.6.9        | Wat zijn de huidige afspraken met de voetbalvereniging omtrent het gebruik van de parkeerplaatsen.   | Zij beschikken over een sleutel van de poort en overleggen met de exploitant wanneer zij er gebruik van wensen te maken.  |
| 6 | Leidraad 2.6.7        | Is er op dit moment sprake van cameratoezicht en indien ja blijven deze hangen?  | Ja er is cameratoezicht en dit blijft hangen.   |
| 7 | Leidraad 2.6.4        | Is er sprake van overname van medewerkers?   | Nee er is geen personeel dat verplicht overgenomen moet worden.   |
| 8 | Huurovereenkomst 20.3 | Zie ook onze opmerking over het bedrijfsgereed oplevering van gehuurde bij aanvang. Gemeente dient bij de eerste oplevering de kosten te dragen indien blijkt dat er besmettingen aanwezig zijn in het leidingwerk.  | Mocht er een besmetting zijn aan de start van het eerste seizoen, dan draagt de aanbestedende dienst de kosten.   |

|    |                       |  |   |
|----|-----------------------|--|---|
| 9  | Huurovereenkomst 15.2 | <p>De woorden slordigheid, onreinheid en ruw gebruik is veel te onbepaald en kunnen niet op zichzelf worden gebruikt zonder de context van 'grove nalatigheid', slordigheid/ onreinheid en ruw gebruik betekend absoluut niet dat er geen sprake zou zijn van normale slijtage of onvoorziene omstandigheid. Deze aansprakelijkheid gaat daarmee onredelijk te ver en wij verzoeken dan ook deze woorden te verwijderen.</p>   | <p>Uitgangspunt is dat bij normaal gebruik de demarcatielijst geldt, met daarin de verplichting van huurder en verhuurder. Deze paragraaf gaat over onzorgvuldig gebruik.</p> |
| 10 | Huurovereenkomst 14.3 | <p>Als schade aan de opstal of bedrijfsvoering wordt / is veroorzaakt door een gebrek aan het gehuurde die aan te rekenen is aan verhuurder en als gevolg daardoor de bedrijfsvoering geheel of gedeeltelijk tijdelijk stil komt te liggen betalen wij geen of gedeeltelijk de huurprijs. Het is onredelijk om deze eis in deze omstandigheid te eisen. Gezien de leeftijd van het zwembad is het risico groot dat het leidingwerk sterk is verouderd en lekkages gaat krijgen, dit heeft een enorme impact op de bedrijfsvoering. Dat is door huurder niet op te vangen in de bedrijfsvoering ook niet met doorgang van de vergoeding als bedoeld in artikel 4.6 de exploitatieovereenkomst. Dit zijn andere kosten die niet alleen doorlopen maar ook de hoogte van deze exploitatievergoeding is nooit dekkend voor en de doorlopende kosten en het huurbedrag aangezien er en geen enkele inkomsten meer zijn en er schadevergoedingen aan abonneementhouders dient te worden betaald.</p> | <p>Dit artikel blijft in stand. Zie ook artikel 11.6 van de huurovereenkomst.</p>   |

|    |                       |   |  |
|----|-----------------------|---|--|
| 11 | Huurovereenkomst 14.1 | Wij ontvangen graag een kopie van de verzekering als hier omschreven zodat wij de juiste risico's kunnen herleiden die voor rekening van de huurder komen en te bespreken met de eigen verzekeraar.   | Deze wordt op korte termijn verstrekt.   |
| 12 | Huurovereenkomst 11.6 | Kunt u bevestigen dat met 1 dag per jaar u hiermee bedoeld 1 dag tijdens het openingsseizoen?   | Hier wordt 1 dag per seizoen mee bedoeld.  |
| 13 | Huurovereenkomst 10   | Graag ontvangen wij alle gebruikerslasten met de prijs zoals deze gelden voor het jaar 2025   | Enkel de kosten voor water, gas, elektra en ozb zijn bij ons bekend. OZB voor de gebruiker was € 3.945. Overige gebruikerslasten zijn niet bekend. |
| 14 | Huurovereenkomst 9    | Zijn door de huidige exploitant ruimten, zoals horeca, verhuurt aan derden? En indien ja, lopen deze overeenkomst door en dienen deze derhalve te worden overgenomen? Wij ontvangen in dat verband de over te nemen overeenkomsten.   | Dit is bij ons niet bekend.  |
| 15 | Huurovereenkomst 7.3  | Dit is in strijd met hetgeen u in artikel 7.1 aangeeft. Onder bedrijfsgeraad verstaan wij dat het gehuurde direct gereed is voor gebruik volgens de normen zoals aangegeven in de leidraad 2.6.3.. Dat is niet het geval bij een oplevering met vuil water gevulde basis en niet gecontroleerde douches op legionella, daarmee zal het gehuurde ook niet 'as is' kunnen worden geaccepteerd tenzij de gemeente garandeert alle opstart kosten die hiermee verband houden betaalt. | Wij verstaan onder bedrijfsgeraad: geschikt voor exploitatie en niet geschikt voor opening.  |

|    |                      |   |  |
|----|----------------------|---|--|
| 16 | Huurovereenkomst 7.1 | <p>U geeft hier aan dat het gehuurde dient te worden aanvaard 'as is'. Kun u garanderen dat het gehuurde op het moment van overdracht inderdaad voldoet zoals in dit artikel aangegeven. Indien u geen garantie wenst te geven dan verzoeken wij dat het gehuurde wordt aanvaard op basis van een proces verbaal van oplevering die wordt ondersteund door een recent inspectierapport ( uiterlijk 2 maanden voor opstart) waaruit duidelijk de staat van het gehuurde blijkt alsmede met aanduiding van een conditiescore. Tevens dient voor oplevering te worden aangetoond dat alle vereiste keuringsrapportages geldig zijn en conform de van toepassing zijnde NEN normen het onderhoud is uitgevoerd.</p> | <p>Een inspectie met conditiescore voor gebouwen is in 2024 uitgevoerd. Voor de zwembadtechnische installaties zal dit in het vierde kwartaal van 2025 gebeuren.</p> |
| 17 | Huurovereenkomst 6.1 | <p>Dit artikel is niet in termijnen op dezelfde wijze opgenomen zoals in de leidraad 1.2.4 is opgenomen. Wij begrijpen dat in de maand september de verschuldigde huur van EUR 25.000 wordt verrekend met de 3 e termijn van de exploitatiebijdrage op basis van door partijen aan elkaar verzonden factuur. Ons vriendelijke verzoek om artikel 6.1 in de Huurovereenkomst ook die termijn concreet te benoemen zoals in de leidraad is opgenomen.</p>   | <p>Artikel 6.1 uit de huurovereenkomst wordt aangepast en gelijkgesteld aan de leidraad.</p>   |

|    |                      |  |  |
|----|----------------------|--|--|
| 18 | Huurovereenkomst 5.1 | De huurtermijn komt niet overeen met artikel 1.2.2 van de leidraad. Kunt u bevestigen dat de huurperiode wat in de leidraad is opgenomen leidend is gezien ook de rangorde zoals opgenomen in artikel 1.2.2 waarbij de overeenkomst hoger is dan de leidraad ! Ook de verlengstermijn verschilt, zo is volgens de huurovereenkomst het ook mogelijk om 1 x 2 jaar te verlengen in plaats van alleen 2 x 1 jaar zoals in leidraad. Graag bevestigen wat leidend is. | Alle stukken worden aangepast naar 2x1 jaar. |
| 19 | Leidraad 2.6.6       | U schrijft hier het volgende: Jaarlijks verstrekt de exploitant aan de aanbestedende dienst binnen drie maanden volgend op het seizoen. Als het correct is dat het seizoen loopt van 1 maart tot en met 31 oktober dan betekent dit dat u uiterlijk in januari van het jaar erop de jaarrekening wenst te ontvangen?   | Dit klopt.                                   |
| 20 | Leidraad 2.4         | Waarom wordt in de Huurovereenkomst bij artikel 6 deze huurprijs niet genoemd? Dat is zeer onduidelijk. Wij verzoeken vriendelijk om hier de huurprijs op te nemen zoals in de leidraad bij dit artikel is genoemd inclusief de indexeringstoepassing.   | Dit is aangepast.                            |
| 21 | Leidraad 2.3         | Vaste/Losse inventaris die Huurder/Exploitant zelf aanschafft wordt hiermee voor alle duidelijkheid bedoeld te volgen hetgeen hiervoor bij punt 1) is aangegeven?  | Deze vraag is voor ons onduidelijk.          |

|    |                |   |   |
|----|----------------|---|---|
| 22 | Leidraad 2.1   | Kunt u nader aangeven of er overeenkomsten zijn gesloten door de huidige exploitant voor activiteiten georganiseerd door derden die doorlopen/ overgenomen dienen te worden? Mogen wij in ieder geval een overzicht ontvangen van de activiteiten die momenteel worden georganiseerd.   | Wij beschikken niet over een overzicht. Samenwerkpartners zijn o.a. Medifit (fitness) en Aquamigos (zwemvereniging), DAK (Drunense Duinenloop).                                       |
| 23 | Leidraad 1.2.4 | U zegt er 'mogen' facturen worden gezonden, dit terwijl in artikel 4.4 van de exploitatieovereenkomst staat dat de vergoeding pas wordt uitbetaald na ontvangst van de factuur. Daarnaast staat ook in artikel 4.4 niet de maanden genoemd zoals hier wij zien dit graag ook in artikel 4.4 opgenomen. Zeker bij aanvang in maart is het wenselijk de vergoeding per de eerste van de maand te ontvangen en niet per de 14e van de maand. Kunnen wij uitgaan dat u een betalingstermijn van 14 dagen aanhoudt na ontvangst van de factuur? Wij zullen u dan uiterlijk halverwege de maand voorafgaande aan de betrokken periode de factuur doen toekomen. | Het is akkoord om de factuur vooraf te sturen, artikel 4.4. is aangepast. De betalingstermijn is conform de inkoopvoorwaarden 30 dagen.   |
| 24 | Leidraad 1.2.2 | Geeft u in dit artikel nu aan dat de overeenkomst wordt aangegaan voor een duur van 01-02-2026 tot en met 31-10-2030 met de mogelijkheid voor verlenging van nog 2 x 1 seizoen?   | Nee hier staat dat het voor 3 seizoenen wordt aangegaan per 1 februari 2026 en dat er nog 2x één seizoen kan worden verlengd. Daarmee eindigt de overeenkomst van rechtswege in 2030. |
| 25 | Leidraad 5.2   | U vraagt om een uitwerking van gunningscriteria in maximaal 2 x 2A4. Dat is bijzonder kort voor hetgeen u vraagt en wilt beoordelen. Kunt u het maximaal aantal pagina's verdubbelen?   | Dat is akkoord.   |

|    |                |   |   |
|----|----------------|---|---|
| 26 | Leidraad 4.2.3 | Is het toegestaan om in plaats van een eigen vermogen op een geblokkeerde rekening een concerngarantie te verstrekken, waarin de moeder garant staat voor risicodragend kapitaal van € 75.000?  | Dat is akkoord.   |
| 27 | Leidraad 4.2.1 | Er wordt gesproken over aansprakelijkheidsverzekering met dekking 1 miljoen per gebeurtenis, ongeacht het aantal gebeurtenissen, maar vervolgens wordt dit beperkt tot 3 gebeurtenissen. Kunnen wij derhalve uitgaan van maximaal 3 miljoen per jaar? | Ja.   |
| 28 | Leidraad 3.12  | Mogen de documenten digitaal getekend worden?   | Dat is akkoord.   |
| 29 | Leidraad 2.6.7 | Het kost altijd even tijd, voordat het Keurmerk Veilig & Schoon kan worden aangevraagd, getoetst en verkregen. Kunt u ermee akkoord gaan dat het Keurmerk beschikbaar is vanaf 2027?  | Akkoord dat het Keurmerk beschikbaar is voor start seizoen 2027.  |
| 30 | Leidraad 2.6.5 | Gelden de aangegeven maximale verhogingen voor 2026?  | Ja.   |
| 31 | Leidraad 2.6.5 | Wordt met "eenmalig lidmaatschap" een zomerabonnement bedoeld? Kunnen abonneementhouders van andere BillyBird parken ook terecht bij het zwembad?   | Ja, een abonnement voor één seizoen. Ja, abonneementhouders van andere BillyBird parken kunnen ook terecht bij het zwembad. |
| 32 | Leidraad 2.6.3 | Wij hebben energieverbruiken ontvangen over 2022 en 2023. Klopt het dat ook in die jaren alleen het 50 meterbad werd verwarmd? Tot minimaal 23 graden Celsius?  | Dat klopt.  |
| 33 | Leidraad 2.6.2 | Begrijpen wij goed dat het zwembad dicht mag als niet aan de voorwaarden qua temperatuur of weercijfer wordt voldaan?   | Dat klopt.  |
| 34 | Leidraad 2.5.2 | Kunnen wij de verbruiken van 2024 ontvangen?  | Wij beschikken niet over deze gegevens.   |

|    |                                  |   |   |
|----|----------------------------------|---|---|
| 35 | Leidraad 2.5.1                   | Hier wordt gesproken over leden. Waar heeft dit betrekking op en hoeveel leden zijn er?   | Billybird noemt abonneementhouders "leden".   |
| 36 | Leidraad 2.3                     | De exploitant is verantwoordelijk voor de eventuele vervanging van de aanwezige inventaris. Hoe moeten wij dit zien in relatie tot een mogelijke looptijd van 3 jaar en het uitgangspunt dat dit in eigendom komt van de aanbestedende dienst? Is de gemeente bereid om de resterende boekwaarde van vervangen of aangeschafte inventaris bij het einde van de overeenkomst aan de exploitant te vergoeden? | Wij zijn hier niet toe bereid.  |
| 37 | huur- en exploitatieovereenkomst | Het laten beoordelen van de jaarrekening door een accountant, lijkt ons prima. Maar het zwembad zet nog geen € 200.000,- om. Een controleverklaring van de accountant gaat ons minimaal € 60.000,- kosten. We moeten dit dan op het inschrijvingsbedrag zetten. Dit lijkt ons niet de bedoeling. Volstaat een samenstellingsverklaring bij de jaarrekening?   | Een samenstellingsverklaring is akkoord. Dit wordt aangepast in de stukken.   |
| 38 | huur- en exploitatieovereenkomst | Kan de gemeente het plan voor grootonderhoud delen met de exploitant, welke in de demarcatielijst wordt benoemd?  | Op dit moment is dit mogelijk voor het bouwkundig onderhoud. Het onderhoudsplan voor de zwembadtechnische installaties zal dit jaar nog worden opgesteld. |
| 39 | huur- en exploitatieovereenkomst | Wij twijfelen erg aan de toegevoegde waarde van de avond-openstellingen (19.00 en 20.00 uur). Is het toegestaan om in het laagseizoen om 17.00 en in het hoogseizoen om 18.00 te sluiten?   | Nee. Na het eerste seizoen evalueren we dit en kunnen we dit eventueel bijstellen.  |
| 40 | huur- en exploitatieovereenkomst | Wil de gemeente investeren in een oplossing om afkoeling van het wedstrijdbad mee te voorkomen; bijvoorbeeld een zwembadzeil met noppenfolie?   | Op basis van deze informatie kunnen we dit niet besluiten. We kunnen hierover wel tijdens het contract in overleg.  |

|    |                                  |  |   |
|----|----------------------------------|--|---|
| 41 | huur- en exploitatieovereenkomst | Erkend de gemeente de problemen met het volleybalveld en de gevolgen voor de waterkwaliteit met al het gele zand dat in wedstrijd- en recreatiebad terecht komt?   | Zie vraag 42.   |
| 42 | huur- en exploitatieovereenkomst | Wil de gemeente investeren om het volleybalveld te sluiten en hier een passende oplossing voor te verzinnen, om zo de grote hoeveelheid zand uit de baden te weren?  | We zien het zandsportveld als extra toegevoegde waarde van het bad. Het is aan de exploitant om hier goed mee om te gaan. |
| 43 | huur- en exploitatieovereenkomst | Het wedstrijdbad moet vanaf april worden opengesteld voor dauwzwemmers, terwijl er pas verwarmd hoeft te worden vanaf juni. Betekent dit dat het is toegestaan om gasten te laten zwemmen in water van +/- 10 graden in april? | Ja  |
| 44 | huur- en exploitatieovereenkomst | Is er compensatie mogelijk vanuit de gemeente, indien blijkt dat de waterkwaliteit niet voldoende is wanneer de installaties bij drukte onvoldoende zuiveringscapaciteit blijken te hebben?                                    | Gezien de ervaringen uit het verleden is deze vraag niet relevant.  |
| 45 | huur- en exploitatieovereenkomst | Huurovereenkomst, artikel 5.1: er is sprake van een eenzijdige optionele verlenging voor de gemeente. Gelieve het woord "eenzijdig" weg te laten.  | Eenzijdig blijft gehandhaafd.   |

|    |                                     |   |                        |
|----|-------------------------------------|---|------------------------|
| 46 | huur- en<br>exploitatieovereenkomst | De exploitatieovereenkomst eist dat er € 75.000,-<br>wordt gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens<br>is het moederconcern aansprakelijk. Beperking tot<br>één van beide vormen van garantie, zou voor een<br>gemeente toch voldoende moeten zijn. | Zie antwoord vraag 26. |
|----|-------------------------------------|---|------------------------|