

Zwembad De Stok - Roosendaal

Numme	Betreft	Vraag	Antwoord
1	Aanbestedingsleidraad 2.1	Kunt u nader toelichten of definiëren wat u bedoelt met "duurzaam beheren", zoals gesteld in deze eerste alinea?	Hiermee wordt bedoeld dat de bedrijfsvoering op duurzame wijze plaatsvindt en er op duurzame wijze met de accommodatie wordt omgegaan. Duurzaamheid in de bedrijfsvoering vormt ook één van de aspecten van het eerste sub-criterium van het criterium 'Kwaliteit' (zie paragraaf 5.1 van de aanbestedingsleidraad).
2	Aanbestedingsleidraad 2.1	De kosten van energie worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Energie. Wanneer er sprake is van een Energiecrisis en de prijzen uitzonderlijk worden verhoogd, geldt dan ook alleen het CBS-indexcijfer?	Dat is correct.
3	Leidraad - 3.13	U geeft aan dat de presentatie gegeven dient te worden door de (beoogde) locatiemanager en/of betrokken regiomanager. Gaat u er mee akkoord dat de presentatie ook gegeven mag worden door het aanbestedingsteam, uiteraard met input van betrokkenen bij de lokale exploitatie?	De presentatie mag ook door een ander dan de (beoogde) locatiemanager en/of de betrokken regiomanager worden gegeven. De (beoogde) locatiemanager en/of de betrokken regiomanager dient/dienen echter wel bij de presentatie aanwezig te zijn om zo nodig vragen van de beoordelingscommissie te beantwoorden.
4	Aanmelding	Is het mogelijk met de moedermaatschappij in te schrijven die na Gunning specifiek voor de uitvoering van de opdracht een 100% dochter opricht? Deze dochter sluit vervolgens de overeenkomsten met de gemeente.	Het is toegestaan om met de moedermaatschappij in te schrijven, die ingeval van gunning zo snel mogelijk na gunning (uiterlijk binnen 1 maand) een 100% dochter opricht, die de overeenkomsten met de gemeente sluit.
5	Ondertekening	Is het toegestaan de te ondertekenen documenten te voorzien van een digitale handtekening in plaats van een natte handtekening?	Ja, de documenten mogen met een digitale handtekening worden ondertekend. Uiteraard geldt dan nog steeds dat de formulieren en verklaringen alleen door een rechtsgeldig bevoegd persoon dienen te worden ondertekend.
6	Beroep op derden	In hoeverre is het noodzakelijk om een beroep te doen op derden, wanneer voor het bewijs van technische bekwaamheid of beroepsbekwaamheid wordt aangetoond door de ervaring van dochter- of zustermaatschappijen, die van hetzelfde concern onderdeel uitmaken? Kennis en expertise is namelijk centraal aanwezig en beschikbaar voor alle vennootschappen binnen de organisatie.	Dat is niet noodzakelijk, mits in hoofdstuk 1 van het bij de inschrijving in te dienen bedrijfsplan helder wordt beschreven dat en op welke wijze de exploitant kan beschikken over de kennis en expertise van moeder-, dochter- of zustermaatschappijen, die onderdeel zijn van hetzelfde concern.
7	Huurovereenkomst artikel 12.4	U geeft aan dat de gemeente een jaarplan opstelt met jaarbudget en tijdsplanning voor het verhuurdersonderhoud. Wanneer kan de exploitant dit plan verwachten voor het komende jaar?	Naar verwachting is dat plan uiterlijk in het eerste kwartaal van 2026 gereed.
8	Huurovk. Art. 12.10	U stelt dat huurder geen recht heeft op een onkostenvergoeding op het moment dat onderhouds- en vervangingswerkzaamheden leiden tot inkomstenderving of het staken van de bedrijfsactiviteiten. Zoals echter bekend bij de gemeente zal er in de komende 10 jaar een grootschalige renovatie plaats moeten vinden om het zwembad operationeel te houden. Onderzoek heeft uitgewezen dat er voor ettelijke miljoenen geïnvesteerd moet worden. De sluitingsperiode die hiermee gemoeid gaat, zal eerder in maanden dan in weken geteld moeten worden. Een dergelijke sluitingsperiode zonder inkomsten maar met doorlopende vaste lasten zal het faillissement van de exploitant betekenen. Is de gemeente bereid haar standpunt op dit punt te heroverwegen? Bijvoorbeeld door een onafnakelijk partij te betrekken om de inkomstenderving te beoordelen op basis waarvan gemeente en exploitant deze derving op een redelijke wijze verrekenen. Gaat u akkoord met dit voorstel?	Aan artikel 12 van de huurovereenkomst wordt lid 11 toegevoegd met de volgende tekst: "In afwijking van lid 10 geldt: indien het Gehuurde door onderhouds- en vervangingswerkzaamheden op verzoek van de Gemeente gedurende meer dan 40 aaneengesloten kalenderdagen moet worden gesloten en de Huurder daardoor zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet kan uitvoeren, heeft de Huurder wel recht op compensatie van eventuele inkomstenderving, verminderd met de verlaging van zijn kosten gedurende de betreffende periode." Tevens wordt lid 12 toegevoegd met de volgende tekst: "Ingeval sprake is van de in lid 11 vermelde situatie, is de Huurder verplicht om zich maximaal in te spannen om de inkomstenderving tot een minimum te beperken en zijn kosten zo laag mogelijk te houden. De Huurder dient overtuigend aan de Gemeente aan te tonen, dat hij aan die verplichting heeft voldaan." Tot slot wordt lid 13 toegevoegd met de volgende tekst: "Een onafhankelijke, door de Gemeente aan te wijzen, partij beoordeelt het eventuele financiële nadeel voor de Huurder ten gevolge van de in lid 11 vermelde situatie en de mate waarin de Huurder zich heeft ingespannen om dat nadeel zo laag mogelijk te houden. Op basis van die beoordeling wordt de eventuele compensatie voor de Huurder bepaald."

9	Huurovk. Art. 12.10	Wij gaan ervanuit dat een grootschalige renovatie buiten de coördinatie van regulier groot (eigenaren)onderhoud valt zoals bedoeld in deze opdracht en dat Partijen ten behoeve van de coördinatie en uitvoering van een grootschalige renovatie aanvullende afspraken maken. Kunt u dit bevestigen?	Dat is correct. Ter verduidelijking wordt aan artikel 12 lid 14 toegevoegd met de volgende tekst: "Eventuele kosten voor de Huurder voor de coördinatie van de uitvoering van het verhuurdersonderhoud zijn opgenomen in de vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten, zoals bedoeld in artikel 4 van de door Partijen gesloten exploitatieovereenkomst. De Huurder heeft derhalve geen recht op een eventuele aanvullende vergoeding voor deze werkzaamheden." Tevens wordt lid 15 toegevoegd met de volgende tekst: "Het in lid 14 vermelde geldt niet ingeval van een grootschalige renovatie van het Gehuurde. In dat geval maken Partijen aanvullende afspraken over een aanvullende vergoeding. Van een 'grootschalige renovatie' is uitsluitend sprake, indien de totale kosten van de betreffende werkzaamheden samen minstens € 1 miljoen (zegge: een miljoen euro) exclusief omzetbelasting bedragen."
10	Huurovereenkomst artikel 13.4	U geeft aan dat de temperaturen van het zwemwater te allen tijde niet lager mogen zijn dan de gestelde waarden. Hoe wordt omgegaan met situaties waarin, bijvoorbeeld door een storting of spanningsdip, de installatie tijdelijk buitenwerking raakt en de watertemperatuur onder de vereiste grens daalt?	Ter verduidelijking: in het betreffende artikel is aangegeven, dat het <i>tijdens het gebruik</i> van het zwemwater niet is toegestaan dat de temperatuur van het zwemwater lager is dan de in het artikel vermelde temperaturen. Dit geldt niet op het moment waarop de installatie tijdelijk buiten werking raakt, mits dit niet door toedoen van de Huurder gebeurt en de Huurder zich maximaal inspant om het probleem zo snel mogelijk te verhelpen. Artikel 13 wordt overeenkomstig aangevuld.
11	Huurovk. Art. 16.4	Wij stellen voor de volgende tekst toe te voegen aan dit artikel: bedrijfsschade als gevolg van het niet nakomen van de onderhoudsverplichtingen van de verhuurder (bijvoorbeeld -doch niet uitsluitend- door het ter beschikking stellen van een ontoereikend budget) kan worden verhaald op de verhuurder.	Niet akkoord.
12	bijlage 2.4 Demarcatielijst	Het valt ons op dat groot onderhoud voor Vloerbedekking: tapijt, linoleum, voor de huurder is. in tegenstelling tot alle andere 'groot onderhoud' aspecten. Kunt u aangeven waarom? Ons voorstel zou zijn om Groot Onderhoud hiervan ook bij de verhuurder te beleggen. Dan geldt voor alle onderwerpen dezelfde demarcatie, wat voor helderheid zorgt en discussie op dit thema zoveel mogelijk voorkomt.	Niet akkoord. De gemeente vindt de vloerbedekking een ander karakter hebben dan de overige punten die onder nummer 43 in de demarcatielijst (bijlage 1.F) worden vermeld.
13	bijlage 2.4 Demarcatielijst	In demarcatielijst is bij het onderwerp schilderwerk alleen preventief en correctief onderhoud ingevuld. Buitenschilderwerk voor verhuurder, binnen voor huurder. Maar groot onderhoud ontbreekt. Wij menen dat wat onder Preventief/correctief schilderwerk staat, eigenlijk hoort bij dagelijks onderhoud en dan verstaan wij hieronder bijwerken van delen of kleine oppervlakken. Groot onderhoud schilderwerk betreft hele gebieden die opgepakt worden. Wij stellen voor om hier op te nemen dat groot onderhoud schilderwerk onder verhuurder valt en dagelijks onderhoud schilderwerk voor de huurder. Gaat u hiermee akkoord?	Niet akkoord. Wel is ter verduidelijking de demarcatielijst aangevuld. In de actuele bijlage 1.F zijn de wijzigingen ten opzichte van de vorige versie geel gearceerd.
14	Bijlage 2.4 Demarcatielijst. 2 ruwbouw	U geeft aan dat voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot het betreden van daken een gedeelde verantwoordelijkheid is tussen huurder en verhuurder. Kunt u aangegeven waar de exacte demarcatie ligt tussen de verantwoordelijkheden van beide partijen bij dagelijks onderhoud? Daarnaast geeft u aan dat preventief en correctief onderhoud tot de verantwoordelijkheid van de huurder behoort. Aangezien er momenteel geen valbeveiliging aanwezig is, is onze vraag of de gemeente deze zal aanbrengen om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen?	Indien er geen valbeveiliging aanwezig is, zal de gemeente die aanbrengen. Daarnaast is de verantwoordelijkheidsverdeling verduidelijkt en in de actuele bijlage 1.F weergegeven. De wijzigingen ten opzichte van de vorige versie zijn geel gearceerd.

15	Bijlage 2.4 Demarcatielijst - 3 afbouw	De brandwerende doorvoeringen incl. keuringen bij Afbouw: Binnenwandopeningen zijn dagelijks, preventief en correctief voor de huurder. Herstel werkzaamheden na keuring worden door huurder opgepakt, indien dit om enkele zal gaan. Als blijkt dat de doorvoeringen niet meer voldoen, worden deze dan door de gemeente vervangen? De brandwerende doorvoeringen dienen dan toch ook onder groot onderhoud te vallen, onder verantwoordelijkheid van de gemeente? Er is nu niemand verantwoordelijk voor. Wanneer je kijkt bij brandwerende doorvoeringen incl. keuringen vloeropeningen is er namelijk wel een kruis geplaatst bij groot onderhoud. Dit zou bij binnenwandopeningen niet anders moeten zijn.	Per abuis is inderdaad niet aangegeven welke partij bij het betreffende punt voor het groot onderhoud verantwoordelijk is. In de actuele bijlage 1.F is dit gewijzigd (geel gearceerd). Indien blijkt dat de betreffende doorvoeringen niet meer voldoen en er geen herstel mogelijk is, is de gemeente verantwoordelijk voor het vervangen ervan.
16	Bijlage 2.4 Demarcatielijst - 6. Elektronische installaties	Welke verlichting bedoelt u met: Armaturen, verlichting: sfeerverlichting (gebruikergebonden)?	Hiermee wordt bedoeld op eventueel aanwezige sfeerverlichting, zoals verlichting ten behoeve van discozwemmen. Dit is iets anders dan functionele verlichting.
17	Bijlage 2.4 Demarcatielijst - 9. Terrein	Er wordt gesproken over 2 soorten parkeervoorzieningen: gemeentelijke eigendom en gebruikers eigendom. Kunt u nader toelichten wat het verschil hier in is?	Het verschil betreft het eigendom van de parkeervoorzieningen. In dit geval zijn alle voorzieningen eigendom van de gemeente.
18	MJOP	Is er een actueel MJOP van de technische installaties?	Zie het antwoord op vraag 44.
19	MJOP	Wat zijn de condities van de bestaande installatie onderdelen? Is hier een onafhankelijk rapport van beschikbaar?	Bij aanvang van de exploitatieperiode hebben alle onderdelen minstens conditiescore 3 volgens NEN 2767. Omdat er tot dat moment nog werkzaamheden plaatsvinden die invloed kunnen hebben op de conditie van diverse installatie-onderdelen, wordt er geen onafhankelijk rapport hierover gedeeld.
20	MJOP	Zijn de benodigde vervangingen vanuit het MJOP de laatste jaren uitgevoerd?	Dat is grotendeels het geval geweest, maar voor de aanbesteding is vooral van belang, dat inschrijvers ervan dienen uit te gaan dat alle onderdelen bij aanvang van de exploitatieperiode minstens conditiescore 3 volgens NEN 2767 hebben.
21	MJOP	In welk conditie niveau worden de installaties overgedragen aan de nieuwe exploitant?	Bij aanvang van de exploitatieperiode hebben de installaties minstens een conditiescore van 3 volgens NEN 2767.
22	MJOP	Mag er een onafhankelijke nulmeting worden gedaan van de installaties bij twijfel over het aangegeven conditieniveau na gunning?	Ja, mits de exploitant de kosten van die nulmeting betaalt.
23	Onderhoud en veiligheid	Kunt u het laatste inspectierapport van het keurmerk Veilig en Schoon beschikbaar stellen?	De huidige exploitant heeft aangegeven, dat zij bij de eventuele overdracht van de exploitatie deze informatie aan de nieuwe exploitant zal overdragen, mits het niet om bedrijfsgevoelige informatie gaat.
24	Onderhoud / technische installaties	De stoombaden, kruidenbaden en whirlpool zijn (tijdelijk) buiten gebruik. Hoe moeten weij hiermee omgaan in de aanbesteding?	Het is aan de exploitant om te besluiten of ze deze voorzieningen weer in gebruik wil nemen, maar dat is niet verplicht.
25	Onderhoud / technische installaties	Is er een volledige installatie assetlijst beschikbaar vanwege het aanvragen van onderhoudscontracten bij derden en het juist afprijzen van de onderhoudsbehoefte?	Nee, deze lijst is niet beschikbaar.
26	Onderhoud / technische installaties	Is er een lijst beschikbaar met huidige specialistische onderhoudspartijen?	Nee, deze lijst is niet beschikbaar.
27	Onderhoud / technische installaties	Kunt u inspectie / onderhoudsrapporten certificaten van het laatste onderhoud beschikbaar stellen?	Nee, deze informatie is niet beschikbaar.
28	Onderhoud / technische installaties	Kunt u het laatste RVS inspectie rapport beschikbaar stellen?	Dit rapport wordt zo snel mogelijk en uiterlijk bij de tweede Nota van Inlichtingen verstrekt.
29	Onderhoud / technische installaties	Kunt u de laatste onderhoudsrapportage dakbedekking beschikbaar stellen?	Nee, deze informatie is niet beschikbaar.
30	Onderhoud / technische installaties	In hoeverre wil de gemeente vasthouden aan de huidige specialistische onderhoudspartijen?	De gemeente wil daar niet per definitie aan vasthouden. Zij heeft hierin geen voorkeur.

31	Onderhoud / technische installaties	Zijn de geconstateerde gebreken zoals genoemd in de laatste onderhoud- en inspectierapporten (2025) allemaal verholpen per 01-01-2026?	Het uitgangspunt in deze aanbesteding is dat het Gehuurde bij aanvang van de exploitatie minimaal aan conditiescore 3 volgens NEN 2767 voldoet.
32	Onderhoud / technische installaties	Hoe wordt er door de gemeente omgegaan met aantoonbare niet opgeloste gebreken na gunning?	Het is niet verantwoordelijkheid van de Huurder dat het Gehuurde bij aanvang van de exploitatie minimaal aan conditiescore 3 volgens NEN 2767 voldoe, tenzij de Huurder vanuit de voorgaande exploitatieperiode die verantwoordelijkheid heeft.
33	Onderhoud / technische installaties	Hoeveel zonnepanelen zijn er op de locatie geplaatst? Wanneer zijn ze geplaatst? Zijn ze voorzien van een onderhoudscontract?	Het zijn er 286, geplaatst in het derde kwartaal van 2024. Ze zijn niet voorzien van een onderhoudscontract.
34	Technisch beheer	Is de zonnepanelen installatie aan een EMS gekoppeld?	Nee.
35	Technisch beheer	Door welke partij wordt het GBS op de locatie beheerd?	Dat geschiedt door de huidige exploitant.
36	Onderhoud	Wanneer is er sprake van correctief onderhoud en wanneer wordt het groot onderhoud? Het correctief vervangen van een defect slot kan bijvoorbeeld € 200 zijn, maar het 'correctief' vervangen van een defecte pomp kan enkele duizenden tot over de 10.000 euro zijn.	Correctief onderhoud is een vorm van onderhoud die wordt uitgevoerd nadat een defect of storing is opgetreden. Het doel is om een kapot of niet goed functionerend onderdeel van een installatie, machine of gebouw weer in goede staat te brengen. Dit betekent dus niet per definitie een vervanging. Een voorbeeld: als een slot kapot is, zal het vaak snel vervangen worden, omdat reparatiekosten in uren duurder is (bijvoorbeeld een inwendige veer is gebroken) dan het veertje vervangen. Het uit de deur halen, openmaken van het slot, bestellen van de veer en het in elkaar zetten en terug in de deur plaatsen kost in uren meer dan een nieuw slot. Het correctief onderhoud betreft dus echt een correctie van een bestaand iets, nadat een defect of storing is opgetreden. Bij een pomp kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een storing in het elektrische systeem (zekering doorgebrand, een lekke pakking/seal of een gebroken lager). Daarvoor vervang je niet de hele pomp, maar verricht je correctief onderhoud. Een vervanging is groot onderhoud (vervangingsonderhoud), correctief onderhoud is herstel.
37	Expl.ovk. Art. 1.6	Wij vragen ons de noodzaak af van het gedeelte '.. Dat in de Nederlandse taal communiceert en correspondeert.' Met name met oog voor een inclusieve exploitatie zowel voor gasten als voor medewerkers kan dit artikel belemmerend werken in denkbare situaties in combinatie met de huidige krapte op de arbeidsmarkt. Wij stellen daarom voor dit gedeelte van dit artikel te laten vervallen. Gaat u hiermee akkoord?	Niet akkoord. Het is van belang dat de medewerkers in de Nederlandse taal <i>kunnen</i> communiceren en corresponderen. Uiteraard <i>mogen</i> zij wel in een andere taal met bijvoorbeeld een klant communiceren of corresponderen, indien die klant de Nederlandse taal niet machtig is of een voorkeur voor een andere taal heeft. Het artikel wordt overeenkomstig aangepast.
38	Expl.ovk. Art. 5.4	Wij achten dit artikel te eenzijdig opgesteld wat daarmee niet bijdraagt aan het partnership dat in onze ogen nagestreefd dient te worden bij de exploitatie van het zwembad. Uiteraard begrijpen wij dat de revenuen van duurzaamheidsmaatregelen bij de partij dienen te belanden die de investering heeft gepleegd. Met andere woorden; dat er een verrekening plaatsvindt op basis het onafhankelijk toetsen en bijstellen van de vergoeding op basis van de werkelijke besparing in verbruik * dan geldende tarieven is alleszins begrijpelijk, als de gemeente deze investering heeft bekostigd. Echter zijn er ook situaties denkbaar waarbij de werkzaamheden die gepaard gaan met verduurzamingsmaatregelen, leiden tot incidentele inkomstenderving. Ten behoeve van een gelijkwaardig partnership, stellen wij voor artikel 5.4. te wijzigen. Wij doen hiertoe een voorstel: De uitvoering van de duurzaamheidsmaatregel(en) gebeurt in overleg met de Exploitant waarbij altijd het doel moet zijn om overlast voor gebruiker zoveel als mogelijk te beperken. Indien deze werkzaamheden toch leiden tot inkomstenderving, wordt de hoogte van deze inkomstenderving door een onafhankelijke partij vastgesteld en eenmalig meegeenomen in de verrekening van de vergoeding zoals gesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel. Gaat u akkoord met dit voorstel?	Niet akkoord. Wel wordt aan het artikel toegevoegd, dat de overlast voor de gebruikers zoveel mogelijk moet worden beperkt. Ter verduidelijking: de aanpassing van de vergoeding op basis van de besparing van het energieverbruik vindt 'pas' plaats in het jaar volgend op het jaar waarin de duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. Een voorbeeld: stel dat de duurzaamheidsmaatregelen in de zomer van 2028 worden genomen, dan wordt de vergoeding pas vanaf 2029 aangepast, terwijl de exploitant gedurende de resterende maanden van 2028 al voordeel van heeft.

39	Expl.ovk. Art. 8.3	Kan de gemeente instemmen met een afwijking van de cpi als blijkt dat de kostenontwikkeling in de exploitatie de betreffende index sterk overstijgt? Wij stellen de volgende toevoeging aan dit artikel voor: Als blijkt dat deze index op basis van kostenontwikkelingen in de exploitatie -die buiten de invloedssfeer van de exploitant liggen- ontoereikend blijkt om de gestegen kosten te compenseren doet de exploitant een voorstel aan de gemeente om voor dat jaar een afwijkende index te mogen toepassen.	Niet akkoord, want het zijn uitsluitend de in bijlage 4 van de exploitatieovereenkomst opgenomen tarieven, die op basis van de in artikel 8.3 vermelde wijze mogen worden geïndexeerd. Alle overige tarieven kunnen naar eigen inzicht op een marktconform niveau worden vastgesteld. Bovendien is de ontwikkeling van de kosten in de wijze van indexeren van de vergoeding verdisconteerd.
40	Expl.ovl. artikel 9.9.f	Deze 5 uur openstelling voor recreatief zwemmen in het binnenbad kan niet op alle dagen zonder de daar geplande activiteiten zoals zwemlessen, doelgroepen en verhuur aan verenigingen te schrappen. Is de gemeente bereid om deze eis bij te stellen, zodanig dat allereerst recht wordt gedaan aan de rechten van bestaande bezoekers en indien dan mogelijk de 5 uur wordt gehandhaafd?	Niet akkoord. Ter verduidelijking: het gaat om minimaal 5 uur per dag <i>in het recreatiebad</i> en niet in het volledige binnenbad. Het huidige rooster (zie bijlage 1.B) laat zien, dat het recreatiebad maar zeer beperkt voor andere activiteiten dan recreatief zwemmen wordt gebruikt. Het artikel zal overeenkomstig worden aangevuld.
41	Expl.ovk. Art. 9.7 en Art.14.1	In artikel 9.7 verplicht u de exploitant 1 keer per kalenderjaar overleg te initiëren met verenigingen/huurders over inroostering. In artikel 14.1. verplicht u de exploitant minimaal tweemaal per kalenderjaar overleg te organiseren met georganiseerde gebruikers. Wij stellen voor artikel 9.7 te laten vervallen en de essentie daarvan op te nemen in artikel 14.1. Dit kan door de exploitant te verplichten minimaal 2 keer per kalenderjaar overleg te initiëren met verenigingen en georganiseerde gebruikers, waarvan 1 specifiek - dan wel met extra aandacht voor inroostering. Ervaring leert dat overleg(momenten) essentieel zijn voor een goede samenwerking, maar dat het evenzo belangrijk is om het aantal momenten te beperken tot het noodzakelijke/ voor alle partijen wenselijke. Bestuurders/ kader van verenigingen en georganiseerde gebruikers zijn veelal vrijwilligers die zich in hun vrije tijd, met veel overgave en energie inzetten voor de vereniging/organisatie. Overlegmomenten horen daarbij, echter moet het aantal daarvan goed en kritisch bewaakt worden om de effectiviteit te waarborgen. Gaat u akkoord met dit wijzigingsvoorstel?	Akkoord. De essentie van artikel 9.7 wordt in artikel 14.1 verwerkt, namelijk dat er bij minstens één van de minstens twee keer per jaar te houden gebruikersoverleggen specifiek aandacht aan de in artikel 9.7 vermelde onderwerpen wordt besteed.

42	Expl. Ovk. Art. 15.1	Wij zijn voorstander van gestructureerd overleg en nauwe betrokkenheid van de gemeente bij de exploitatie. Tegelijkertijd vinden wij het ook van belang de betrokkenheid doelmatig en realistisch in te zetten en de mate van afstemming zodanig te organiseren dat het uw gemeente voldoende mate van inzicht biedt én dat het voor de exploitant mogelijk blijft om zich te richten op de exploitatie. U verplicht exploitant om minimaal 2 keer per jaar overleg te voeren met uw gemeente met de daarbij genoemde agendapunten die vooraf door exploitant uitgewerkt en met uw gemeente gedeeld dienen te worden. Hoewel wij op deze onderdelen niets te verbergen hebben en betrokkenheid aanmoedigen, vragen wij ons de doelmatigheid af van deze diepgang minimaal 2 keer per jaar, zeker in combinatie met de andere 'informatie/overleg'-verplichtingen. Immers: - Overlegt de exploitant jaarlijks een jaarrekening met verloop van baten en lasten(Art.7) - Overlegt de exploitant resultaten van het (minimaal) 2 jaarlijkse KTO (art. 14.2.) - Overlegt de exploitatie de verslaglegging van de gebruikersoverleggen (art. 9.7 en art. 14.1) - Vindt conform de huurovereenkomst (art. 12. 2) minimaal 3 maandelijks overleg plaats met uw gemeente specifiek op onderhoud Wij stellen voor het overleg zoals bedoeld in artikel 15.1. minimaal 1 keer per jaar te organiseren. Daarnaast blijft de informatievoorziening zoals in de overige artikelen opgenomen gehandhaafd en is bij een goed partnership sowieso sprake van structureel contact, waardoor u als gemeente goed op de hoogte blijft van de ontwikkelingen. Gaat u hiermee akkoord?	Niet akkoord. De gemeente hecht aan minstens twee van deze overleggen per jaar.
43	Huur en expl.ovk Bijzondere bepalingen	Wij stellen voor zowel de huur- als de exploitatieovereenkomst aan te vullen met de Bijzondere bepaling dat Partijen met elkaar in overleg treden indien wijzingen in wet- en regelgeving, waar exploitant dus geen invloed op uit kan oefenen, aanzienlijke negatieve- dan wel positieve gevolgen hebben op de exploitatie om op basis van redelijkheid en billijkheid tot een oplossing te komen, die ook tot bijstelling van de vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten kan leiden zowel naar boven als naar beneden.	Niet akkoord. De gemeente acht een dergelijke bepaling te ruim van aard.
44	PvE 3.2	Graag ontvangen wij het meerjaren onderhoudsplan. Hiermee kunnen wij bepalen of het budget t.b.v. coördinatie verhuurdersonderhoud toereikend is.	Een samenvatting van het meerjaren onderhoudsplan (huurders- en verhuurdersonderhoud) is als bijlage A bij deze Nota van Inlichtingen gevoegd. Hierbij moet worden vermeld dat het om een dynamisch document gaat, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
45	PvE 3.5	U geeft aan dat de exploitant verplicht is energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Dit geldt voor de activiteitgebonden maatregelen. U, als eigenaar van het gebouw, bent verantwoordelijk voor de gebouwgebonden maatregelen. Gaat u akkoord met het verwerken van deze specificatie in het PvE?	Ja, akkoord.
46	PvE 3.5	Het is mogelijk dat bij bepaalde duurzaamheidsmaatregelen bijvoorbeeld gasverbruik daalt en elektra verbruik stijgt. Wij gaan ervanuit dat bij de onafhankelijke toets op werkelijke besparing gekeken wordt naar de volledige exploitatie en niet enkel naar of stroom of gas of water verbruik. Kunt u dit bevestigen?	Nee, dat is niet het geval. Het gaat uitsluitend om de besparing op het energieverbruik (gas en elektra).
47	PvE 3.5	In de derde alinea van deze paragraaf wordt gesproken over het "van toepassing zijnde leveringstarief". Over welk leveringstarief heeft u het hier? Het tarief die momenteel door de exploitant wordt betaald?	Er wordt bedoeld op het tarief dat de energieleverancier van de exploitant op dat moment bij de exploitant in rekening brengt voor het verbruik van energie.

48	PvE 3.5	Er wordt hier aangegeven dat een onafhankelijke partij door de gemeente aangewezen wordt om te correctie(s) te bepalen. Gaat u ermee akkoord dat dit een onafhankelijke partij is die door gemeente en exploitant aangewezen wordt? Zo nee, krijgt de exploitant wel inzicht in deze berekeningen en precieze wijze van corrigeren?	Nee, de gemeente kiest de onafhankelijke partij en neemt de bijbehorende kosten voor haar rekening. De exploitant krijgt wel inzicht in de wijze waarop het energieverbruik wordt gecorrigeerd. Die methode is aan de onafhankelijke partij en staat niet open voor discussie met de gemeente of de exploitant.
49	Personeel	Zijn er medewerkers met afwijkende financiële afspraken, toeslagen of andere kostenvergoeding? Zo ja, hoe zien deze er uit en voor wie gelden deze?	Voor zover hiervan sprake is, is dit opgenomen in de bedragen zoals vermeld in bijlage 1.I van de aanbestedingsleidraad, die omwille van de privacy niet op TenderNed is gepubliceerd en door geïnteresseerde partijen kan worden opgevraagd door via de berichtenmodule op TenderNed een bericht te sturen aan de Aanbestedende Dienst.
50	Personeel	Is er een winstdelingsregeling? En zo ja, hoe ziet deze eruit en voor wie is deze van toepassing?	Ja, maar de huidige exploitant is niet bereid om hier inhoudelijke informatie over te verstrekken.
51	Personeel	Zijn er aanvullende pensioenregelingen? Zo ja, dan ontvangen wij graag een kopie hiervan.	Nee, de medewerkers zijn in het pensioenfonds van de huidige exploitant ondergebracht.
52	Personeel	Zijn er bijzondere beloningsbedingen/kortingsregelingen?	Nee.
53	Personeel	Is er een reiskostenregeling? Zo ja, wat zijn de afspraken per medewerker?	Ja, de afspraken zijn conform de cao.
54	Personeel	Zijn er schriftelijk vastgelegde verworven rechten? Zo ja, kunt aangeven wat voor rechten dit zijn en voor wie dit geldt?	Voor zover hiervan sprake is, is dit opgenomen in de bedragen zoals vermeld in bijlage 1.I van de aanbestedingsleidraad.
55	Personeel	Zijn er verzekeringsregelingen afgesloten voor medewerkers?	Ja, in de huidige situatie heeft de exploitant verzekeringen afgesloten voor aansprakelijkheid, verzuim en werkreizen.
56	Personeel	Is er in de huidige situatie een ziekteverzuimverzekering? Zo ja: kunt u een kopie van de polis en voorwaarden verstrekken? Wat zijn de kosten per jaar en wat is de opzegtermijn?	Ja, maar de huidige exploitant is niet bereid om hier inhoudelijke informatie over te verstrekken.
57	Personeel	Zijn er werknemers (in dienst) die onder de UWV doelgroep/ vangnetsituatie vallen?	Nee.
58	Personeel	Zijn er afspraken/regeling met medewerkers rondom een verzuimbonus?	Nee.
59	Personeel	Is de huidige werkgever WGA eigenrisicodragers?	Ja.
60	Personeel	Is de huidige werkgever Ziektewet eigenrisicodragers?	Ja.
61	Personeel	Zijn er medewerkers met beperkingen waar rekening mee gehouden dient te worden bij inzet?	Nee.
62	Personeel	Zijn er langdurige zieken? Zo ja: is de Wet verbetering poortwachter juist uitgevoerd? Wat is het perspectief hiervan? Voor wie geldt dit? Zijn zij via een WGA-hiaat/gat verzekering verzekerd?	Ja, er is 1 persoon langdurig ziek, maar er is geen spoor 2 nodig in verband met pensionering binnen 1 jaar na 104 weken arbeidsongeschiktheid.
63	Personeel	Is er een ondernemingsraad/personeelsvertegenwoordiging/bedrijfscommissie? Zo ja, hoeveel medewerkers nemen zitting hierin en zijn hier afspraken mee over hun uren?	Nee.
64	Personeel	Zijn er afspraken met werknemersorganisaties?	Nee.
65	Personeel	Zijn er ZZP-ers/freelancers werkzaam? Zo ja, dan ontvangen wij graag een kopie van de overeenkomst of de afspraken (aantal uur/periode/vergoeding/opzegtermijn, etc.)	Ja, maar de betreffende overeenkomsten lopen voor 1 januari 2026 af.
66	Personeel	Zijn er gedetacheerde medewerkers werkzaam? Zo ja, dan ontvangen wij graag een kopie van de overeenkomst of de afspraken (aantal uur/periode/vergoeding/opzegtermijn, etc.)	Nee.
67	Personeel	Zijn er vrijwilligers werkzaam? Zo ja: dan ontvangen wij graag een kopie van de overeenkomst of de afspraken (aantal uur/periode/vergoeding/opzegtermijn, etc. Worden zij vervangen bij ziekte/vakantie?	Ja, zie hiervoor bijlage 1.I van de aanbestedingsleidraad. De huidige exploitant is niet bereid om een kopie van de afspraken beschikbaar te stellen. Wel kan worden aangegeven dat de betreffende medewerker hiervoor geen vaste (vrijwilligers)vergoeding ontvangt.
68	Personeel	Zijn er medewerkers die niet mee overgaan, maar wel werkzaamheden voor de locatie verrichten? Zo ja, wat doen zij voor werkzaamheden en voor hoeveel uur per week?	Nee, tenzij de partij die de aanbesteding wint daarover met de zittende exploitant andere afspraken maakt. De gemeente staat daar verder buiten.
69	Personeel	Wat is het gemiddelde aantal gewerkte uren van de oproepkrachten (afgelopen 12 maanden of anders vanaf indienstdatum)?	De huidige exploitant wenst deze gegevens niet beschikbaar te stellen.

70	Personeel	Wat is het gemiddelde extra gewerkte uren van evt. parttimers/fulltimers (afgelopen jaar)?	De huidige exploitant wenst deze gegevens niet beschikbaar te stellen.
71	Personeel	Wat zijn de verlofstanden en/of plus- en minstanden per medewerker? (geanonimiseerd)	De huidige exploitant wenst deze gegevens niet beschikbaar te stellen, maar heeft wel aangegeven dat dit bij de eventuele overdracht van de exploitatie tussen de huidige en de nieuwe exploitant wordt verrekend.
72	Personeel	Is er een sociaal plan van toepassing uit het verleden? Zo ja, graag de afspraken bijvoegen.	Nee.
73	Personeel	Kunt u een overzicht geven van doorlopen cursussen van de medewerkers in de afgelopen 3 jaar incl. verplichte certificaten vanuit Arbowetgeving als BHV en evt. cao (geanonimiseerd)?	De huidige exploitant wenst deze gegevens niet beschikbaar te stellen.
74	ICT	Wat voor type internetlijn is op de locatie aanwezig?	KPN.
75	ICT	Is het mogelijk om de huidige niternetlijn over te nemen?	De huidige exploitant heeft aangegeven dat dit bespreekbaar is, maar hier staat de gemeente verder buiten.
76	ICT	Kan de netwerktopologie van de locatie worden verstrekt?	Nee.
77	ICT	Zijn er foto's van de bestaande patchkast?	Nee, deze zijn niet beschikbaar.
78	ICT	Wat is de staat en kwaliteit van de bestaande internet bekabeling?	Dit is niet bekend.
79	ICT	Wat zijn het aantal Access Points en WIFI dekking?	Er zijn 7 Wifi-points bij de baden, kantoor, kelder en receptie.
80	ICT	Wat zijn het aantal aanwezige switches en van welk type zijn deze?	In de huidige situatie zijn er 4 unifi switches in de accommodaties aanwezig (8, 16 en 24-poort).
81	ICT	Wat is het huidige aantal aanwezige kassapunten?	Dat is 3.
82	ICT	Hoeveel toestellen voor vaste telefonie en hoeveel voor draadloze telefonie zijn aanwezig?	In de huidige situatie zijn er 7 vaste en 3 draadloze toestellen aanwezig.