

AANBESTEDING Erfpachtovereenkomst 'Camping Ot en Sien' te Roden

VRAGEN NOTA VAN INLICHTINGEN (3)

Algemene inlichtingen:

Nr.	Steller	Document	Onderwerp	Toelichting
1.			Gespreksronde	De gemeente heeft besloten om een extra gespreksronde aan de aanbesteding toe te voegen (zie toelichting vraag 5). Dit houdt in dat de termijn voor het indienen van een inschrijving wederom met twee weken wordt verlengd naar donderdag 4 juli, 10.00 uur. De termijnen voor het beoordelen van de inschrijvingen, de pitches, het voornemen tot gunning en de definitieve gunning worden tevens met twee weken verlengd.

Ontvangen vragen:

Nr.	Document	Onderwerp	Vraag	Toelichting
1.	Nota van Inlichtingen 2 Vraag 3	Risicoverdeling	Wij vragen de gemeente als huidig eigenaar van het sanitairgebouw alle risico's betreffende het aanwezige bouwmateriaal van het sanitairgebouw bij de sloop van het gebouw over te nemen.	In de aanbestedingsleidraad is omschreven dat het slopen en vernieuwen van het sanitairgebouw voor rekening is van de nieuwe exploitant van de camping. We begrijpen echter dat dit een onzekere factor is in de aanbesteding en het te ontwikkelen businessplan, ook omdat het onzeker is in welke mate er nog asbest aanwezig is in het gebouw. De gemeente beseft dan ook dat dergelijke kosten niet allemaal bij de nieuwe exploitant kunnen komen te liggen. De gemeente zegt hierbij toe de sloopkosten van de het sanitairgebouw op zich te nemen (onder voorbehoud van besluit van de gemeenteraad). Dit zal nader worden toegelicht in het gesprek. De gemeente wil graag met de nieuwe exploitant in overleg over de feitelijke uitvoering van de sloop i.c.m. de beantwoording op vraag 2.
2.	Nota van Inlichtingen 2 Vraag 5	Risicoverdeling	Vooruitlopend op de nadere beantwoording van deze vraag in Nvi 3 vragen wij de gemeente minimaal alle campingplaatsen volledig leeg en schoon op te leveren. Materialen die bruikbaar zijn voor circulair gebruik uitgezonderd. Deze materialen kunnen ergens centraal op de camping worden opgeslagen. Welke materialen daar geschikt voor zijn, dient gezamenlijk te worden bepaald.	De gemeente heeft afspraken gemaakt over het opleveren van het terrein met de huidige huurder. De gemeente is voornemens om de huidige huurder te faciliteren in het opruimen van de camping. Het doel van de gemeente is om op die manier bij start van de nieuwe ingangsdatum het terrein leeg en schoon op te leveren. Het idee om met de nieuwe exploitant in een gesprek te gaan over hergebruik van eventueel achtergebleven bouwwerken en materiaal neemt de gemeente graag over. Wellicht dat vooruitlopend hierop bij het faciliteren van de ontruiming er alvast rekening mee kan worden gehouden om materialen die geschikt zijn voor circulair gebruik op de camping niet af te laten voeren.
3.	Nota van Inlichtingen 2 Vraag 8	Gemeente	In de selectieleidraad vraagt de gemeente zelf om een visie op het samenwerken met de gemeente. In de beantwoording in Nvi 2 wordt dit teniet gedaan door camping Ot en Sien, in die context, gelijk te trekken met andere campings in de omgeving. Dat lijkt ons niet helemaal correct. Ot en Sien is door de ligging (centrum Roden), bestemmingsplan en onderdeel van de Havezate wel uitzonderlijk. Daarnaast vergt	De gemeente begrijpt de vragen rondom dit onderwerp. Ter verduidelijking en een toelichting. Met de gevraagde visie op de samenwerking bedoelt de gemeente of de nieuwe exploitant bepaalde verwachtingen heeft in de samenwerking met de gemeente. Om daarin de verwachtingen te managen geeft de gemeente in de beantwoording van Nvi 2 aan dat zij geen onderscheid kan maken t.o.v. de relatie met andere campingeigenaren in de gemeente. De gemeente kan een intermediaire en begeleidende rol aannemen richting het Recreatieschap Drenthe, het Recreatie expert Team en de projectorganisatie Vitale Vakantieparken Drenthe. Deze drie genoemde

			een verandering zoals de gemeente voor ogen heeft voor camping Ot en Sien, meer dan de gebruikelijke relatie tussen gemeente en willekeurige camping in de gemeente. We vragen de gemeente haar antwoord in de Nvl 2 te heroverwegen.	organisaties beschikken over alle velden van expertise binnen de vrijetijdseconomie welke kunnen worden ingezet te bevordering van de recreatieve ontwikkelingen van camping Ot en Sien. Deze rol neemt de gemeente ook in richting de andere campings in de gemeente. De verandering zit hem in het feit, en dat komt ook naar voren in de leidraad, dat de situatie op dit moment niet voldoet aan de huidige en toekomstige wenselijke verblijftrends. We zoeken een initiatiefrijke 'entrepreneur' die oog heeft voor de kampeer- en vrijetijdstrends en daarop in kan en wil spelen.
4.	Nota van Inlichtingen 2 Vraag 11	Gemeentelijke belastingen	Wij begrijpen de reactie van de gemeente. Kan de gemeente een inschatting geven van de bandbreedte waar zij aan denken voor de toekomstige WOZ waarde (prijsspeil 2024)?	Er kan geen bandbreedte worden gegeven waarbinnen de WOZ-waarde zich ontwikkelt. Wel kan worden aangenomen dat het sterk samenhangt met het aantal plaatsen en de gerealiseerde voorzieningen/verbeteringen die worden gerealiseerd. De WOZ-waarde van 2025 gaat naar de waardepeildatum 1-1-2024. Als er na deze datum maar voor 1 januari 2025 wijzigingen zijn moeten deze worden meegenomen bij de bepaling van de WOZ-waarde (Artikel 18, lid 3 sub B van de Wet WOZ). De waarde wijzigt niet gedurende het kalenderjaar als gevolg van wijzigingen. Met andere woorden, bij de bepaling van de WOZ-waarde worden de wettelijke en andere waarderingsvoorschriften toegepast.
5.	n.v.t.	Procedure	Wij vragen de gemeente te overwegen vóór de beantwoording van Nvl 3 in gesprek te gaan met de potentiële inschrijvers. Wij willen graag met de gemeente van gedachten wisselen over de risicoverdeling tussen gemeente en inschrijvers. Dit heeft vooral te maken met de huidige staat van de camping, opleversituatie op 1 januari 2025 en toekomstige verwachtingen van de gemeente. De uitkomsten van dit gesprek kunnen openbaar worden gedeeld in Nvl 3.	De gemeente is voornemens om een extra gespreksronde aan de aanbesteding toe te voegen. We vragen geïnteresseerden uiterlijk dinsdag 11 juni aan te geven of ze hier gebruik van willen maken. De gesprekken vinden plaats in week 25. De uitnodiging hiervoor ontvangt u uiterlijk donderdag 13 juni.

Aanvullende antwoorden Nota van Inlichtingen 2

Nr.	Document	Onderwerp	Vraag	Toelichting																														
1c.	N.v.t.	Algemeen	Om een gelijk speelveld voor alle inschrijvers te creëren ontvangen wij graag de volgende gegevens van de huidige camping Ot en Sien: c. Gemeentelijke lasten seizoenen 2021, 2022 en 2023	De gemeentelijke lasten over 2021, 2022 en 2023 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OZB Eigenaar</td><td>174,06</td><td>169,99</td><td>154,86</td><td>155,15</td></tr> <tr> <td>OZB Gebruiker</td><td>216,59</td><td>232,48</td><td>230,79</td><td>247,49</td></tr> <tr> <td>Riool</td><td>225,40</td><td>245,40</td><td>253,26</td><td>272,25</td></tr> <tr> <td>Riool waterverbruik (boven 500 m3)</td><td>161,20</td><td>nvt</td><td>241,80</td><td>348,20</td></tr> <tr> <td>BIZ</td><td>363,00</td><td>363,00</td><td>363,00</td><td>363,00</td></tr> </tbody> </table>		2021	2022	2023	2024	OZB Eigenaar	174,06	169,99	154,86	155,15	OZB Gebruiker	216,59	232,48	230,79	247,49	Riool	225,40	245,40	253,26	272,25	Riool waterverbruik (boven 500 m3)	161,20	nvt	241,80	348,20	BIZ	363,00	363,00	363,00	363,00
	2021	2022	2023	2024																														
OZB Eigenaar	174,06	169,99	154,86	155,15																														
OZB Gebruiker	216,59	232,48	230,79	247,49																														
Riool	225,40	245,40	253,26	272,25																														
Riool waterverbruik (boven 500 m3)	161,20	nvt	241,80	348,20																														
BIZ	363,00	363,00	363,00	363,00																														
10.	Bijlage 4 Erfpachtovereenkomst	Artikel 3 Lid 1 en Artikel 7 Lid 2	Er wordt hier gesproken over omzetbelasting en overdrachtsbelasting. Heeft de gemeente hier onderzoek naar laten doen? dit classificeert in onze ogen als een btw vrijgestelde levering of als een btw vrijgestelde verhuurdienst. Er is mogelijk wel overdrachtsbelasting verschuldigd over de canonwaarde economisch verkeer. Graag de zienswijze van de gemeente hierop.	De uitgifte in erfpacht kwalificeert naar ons idee in beginsel als een btw-vrijgestelde levering dan wel een btw-vrijgestelde verhuur, waardoor btw-heffing achterwege blijft. Afhankelijk van de uiteindelijke uitkomsten van de aanbesteding, het businessmodel en de feitelijke invulling van het terrein (met name bebouwing in fiscale zin) kan dit anders zijn. Er zal in beginsel wel overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over óf de (gekapitaliseerde) erfpachtcanon (kapitalisatie vindt plaats overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven wijze) óf over de hogere waarde die het erfpachtrecht heeft in het economische verkeer. De overdrachtsbelasting – op grond van de fiscale wet- en regelgeving (Wet op de belastingen van rechtsverkeer 1970) – komt voor rekening van de verkrijger/winnende inschrijver. Mocht btw aan de orde zijn, zal deze (ook) voor rekening zijn van de winnende inschrijver.																														