

Aanbesteding

Beheer en exploitatie accommodaties gemeente Hellevoetsluis

Aanbestedende Dienst:

Gemeente Hellevoetsluis

Referentie:**Omschrijving:**

Het risicodragend beheren en exploiteren, op basis van vooraf overeengekomen inhoudelijke en financiële afspraken, van een nieuw sportcentrum met zwembad en sporthal, 2 bestaande sportcentra, 6 gymzalen, een cultuurhuis en een sportpark. Een volledige omschrijving van de opdracht is opgenomen in hoofdstuk 2 van de aanbestedingsleidraad.

Toelichting:

Geachte heer/mevrouw,

hierbij ontvangt u de tweede Nota van Inlichtingen inzake beheer en exploitatie accommodaties gemeente Hellevoetsluis.

Met vriendelijke groet,

Manja Ockers-Westenbrink

Synarchis

Nr:

46

Categorie Bestek/beschrijvend document**Betreft** Bijlage 5a**Vraag**

Klopt het dat bijlage 5a nog ontbreekt?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

Nee. De documenten die op TenderNed in de map aanbestedingsdocumenten zijn geplaatst onder nummer 63 tot en met 73 vormen tezamen bijlage 5a.

Nr:

47

Categorie Bestek/beschrijvend document**Betreft** Intentieovereenkomst Health Factory**Vraag**

Is de intentieovereenkomst door Health Factory getekend? Kunnen wij uitgaan van een huursom van € 80.000 p.p. 2017 ex BTW en exclusief servicekosten?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

Ja, er is sprake van een getekende intentieovereenkomst en u kunt uitgaan van de genoemde huursom.

Nr:

48

Categorie Bestek/beschrijvend document**Betreft** Bijlage personeelsoverzicht**Vraag**

Kunt u aangeven op welke locaties de medewerkers werkzaam zijn of een verdeling maken van inzet per locatie?
Welke werkzaamheden worden verricht door de fitnessbegeleiders en -instructeurs?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

De aanbestedende dienst beschikt niet over deze informatie.

Nr:**Categorie** Bestek/beschrijvend document**Betreft** Extra Nota van Inlichtingen 1, vraag 30

49

Vraag

Kunnen wij ervan uitgaan dat alle medewerkers in het verplichte Bedrijfstakpensioenfonds ondergebracht kunnen worden?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

De aanbestedende dienst beschikt niet over deze informatie.

Nr:**Categorie** Contractvoorwaarden**Betreft** Exploitatieovereenkomst art 12.4

50

Vraag

Het genoemde eigenrisico AVB in het geval van letselschade is onhaalbaar. In de markt is een Eigen Risico van € 15.000 van toepassing. Wij verzoeken u dit aan te passen.

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

Het eigen risico wordt aangepast zoals door u voorgesteld.

Nr:**Categorie** Contractvoorwaarden**Betreft** Exploitatieovereenkomst art 4.8

51

Vraag

De exploitatiebijdrage wordt uiterlijk ontvangen op de 15e van de eerste maand van het kwartaal, terwijl de huur in de eerste week betaald moet zijn. Wij verzoeken dit om te draaien of minimaal de uiterlijke betaalmomenten gelijk te trekken.

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

De uiterlijke betaalmomenten worden gelijk getrokken.

Nr:**Categorie** Contractvoorwaarden**Betreft** Huurovereenkomst art 15.4

52

Vraag

Het vrijwaren van de gemeente voor schade waarvoor hun polis geen dekking biedt is niet mogelijk. We kunnen de gemeente alleen vrijwaren voor schade waarvoor zij niet aansprakelijk zijn (volgt uit wetgeving en een polis is daaraan ondergeschikt). Denk aan de risico's van gebouweigenaar. Kunt u het artikel aanpassen?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

Het artikel wordt hierop aangepast.

Nr:**Categorie** Contractvoorwaarden**Betreft** Huurovereenkomst art 7

53

Vraag

Indexering vindt voor het eerst plaats op 1-1-2019 terwijl het contract pas ingaat op of rond 1-7-2020. Ten onrechte wordt hier de aanbestedingsleidraad gevolgd. De daar genoemde bedragen worden wel voor het eerst op 1-1-2019 geïndexeerd. In het contract kan dat niet eerder zijn dan 1-1-2021. Indexering dient dan ten opzichte van het aangeboden prijspeil te zijn.

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

Akkoord.

- Nr:**
- Categorie** Contractvoorwaarden
Betreft Huurovereenkomst art. 3.8
- 54 **Vraag**
 Dit artikel is overbodig. Met elke nieuwe huurder zal de verhuurder in de overeenkomst het opteren voor belaste verhuur moeten vastleggen. Het heeft geen enkele zin om dat in een huurcontract met de vorige huurder reeds te bedingen. Belaste verhuur eindigt bij beëindiging van de huurovereenkomst of wanneer partijen dat onderling overeenkomen. Hiervoor is geen verzoek en toestemming van Belastingdienst nodig. Kunt u dit artikel schrappen?
- Antwoord** **Vrijgegeven: 17-01-2019**
 Akkoord.
- Nr:**
- Categorie** Contractvoorwaarden
Betreft Huurovereenkomst art 3.5 en 3.6
- 55 **Vraag**
 Art 3.5 Indien de mogelijkheid tot belaste huur komt te vervallen (dus wanneer dit niet door toedoen van de huurder is) wordt de huurprijs verhoogd met een opslag ter dekking van de schade van gemeente. Dit is onacceptabel omdat in een situatie waarop de huurder geen invloed heeft, alle schade op haar wordt verhaald. De omvang van de schade is in de eerste jaren materieel vanwege de terugbetaalverplichting van BTW op bouwkosten van de nieuwe accommodatie. De schade is verder hier niet gedefinieerd / gemaximeerd. Kunt u dit artikel aanpassen?
- Art. 3.6 In het geval dat de huurder de oorzaak is van het niet belast kunnen verhuren is een sanctie niet onlogisch, maar ook hier dient schade nader te worden gedefinieerd / gemaximeerd.
- Antwoord** **Vrijgegeven: 17-01-2019**
 Antwoord Artikel 3.5: Uitgangspunt voor de inschrijving is dat de mogelijkheid tot belaste huur blijft bestaan. Als na gunning blijkt dat dit niet het geval is dan treden gemeente en exploitant in overleg over het beperken van de negatieve financiële effecten. Schade voor de gemeente wordt derhalve niet op de huurder verhaald, indien deze schade ontstaat door omstandigheden waarop huurder geen invloed heeft. Artikel 3.5 wordt hierop aangepast.
- Antwoord Artikel 3.6: Artikel 3.6 blijft gehandhaafd.
- Nr:**
- Categorie** Contractvoorwaarden
Betreft Exploitatie overeenkomst
- 56 **Vraag**
 Voldoen de prestaties van de vennootschap aan het nieuwe artikel 11 lid 1, onderdeel 4 letter a en b Wet OB? Indien niet heeft dat dan consequenties voor de exploitatie van de vennootschap?
- Antwoord** **Vrijgegeven: 17-01-2019**
 Uitgangspunt voor de inschrijving is dat de mogelijkheid tot belaste huur blijft bestaan. Als na gunning blijkt dat dit niet het geval is dan treden gemeente en exploitant in overleg over het beperken van de negatieve financiële effecten. Resterende negatieve effecten komen voor rekening van de gemeente en hebben derhalve geen consequenties voor de exploitatie van de vennootschap.
- Nr:**
- Categorie** Bestek/beschrijvend document
Betreft Bijlage 5f intentieovereenkomst
- 57 **Vraag**
 De ongetekende intentieovereenkomst dateert van 2017. In hoeverre heeft The Health Factory op de dag van vandaag toegezegd € 100,-- per BVO te gaan betalen?
- Antwoord** **Vrijgegeven: 17-01-2019**

De intentieovereenkomst is getekend en staat tot op de dag van vandaag.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Bijlage 1i format meerjarenbegroting

58

Vraag

Kunt u op het format aangegeven dat de meerjarenbegroting voor alle jaren is gebaseerd op prijspeil 2018 en excl. btw is?

Antwoord

Vrijgegeven: 17-01-2019

Zie nieuwe bijlage 1i Invulformat exploitatiebegroting.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft vraag 11 nota van inlichtingen 6-7-2018

59

Vraag

Nu het wetsvoorstel is dat bewegingsonderwijs btw onbelast gaat worden van 1-1-2019 vragen wij hoe hier mee om te gaan t.b.v. de vergelijkbaarheid van de aanbiedingen? Daarnaast, op Prinsjesdag is wetwijziging voorgesteld waarbij lichamelijke opvoeding voor het basisonderwijs en voortgezet onderwijs vrijgesteld zijn van BTW. Uw antwoord op 6 juli gaf aan dat de exploitant BTW in rekening moet brengen. Dat is hiermee achterhaald met tot mogelijk gevolg dat niet aan het 90% criterium kan worden voldaan. Hiermee heeft lichamelijke opvoeding invloed op de huurovereenkomst. Komt de gemeente de exploitant tegemoet voor de niet verrekenbare BTW als kostenpost die hierdoor in de exploitatie ontstaat?

Antwoord

Vrijgegeven: 17-01-2019

Ja, maar pas nadat de gemeente en de exploitant na gunning met elkaar in overleg zijn getreden over het beperken van mogelijke negatieve financiële effecten.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft vraag 3 nota van inlichtingen 6-7-2018

60

Vraag

In de intentie overeenkomst zijn geen afspraken gemaakt over indexering van de huur. Hoe wenst de gemeente dat hier mee om wordt gegaan in de aanbidding?

Antwoord

Vrijgegeven: 17-01-2019

De huur mag jaarlijks worden aangepast op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 112000 Accommodaties als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft vraag 3 nota van inlichtingen 6-7-2018

61

Vraag

Is het juist dat de 800 m2 maal € 100,-- prijspeil 2017 het uitgangspunt vormt voor de huurinkomsten van de sportschool?

Antwoord

Vrijgegeven: 17-01-2019

Ja, dit is juist.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft nieuwe bijlage 5l

62

Vraag

Het doortrekken van de balie staat wel beschreven in 5j maar zien we niet terug op de tekening? In welke rangorde dienen wij deze documenten te lezen?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

De tekening is leidend.

Nr:**Categorie** Bestek/beschrijvend document**Betreft** nieuwe bijlage 5k, 5l en 5m

63

Vraag

Moeten wij hieruit concluderen dat de indeling van de kleedruimten niet aangepast gaat worden? Dit ivm de aanpassing voor de vuile/schone vloer bij de kleedruimte en de de gevolgen voor schoonmaak in de exploitatie.

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

Dit moet u hieruit concluderen. De indeling van de kleedruimten wordt niet aangepast.

Nr:**Categorie** Bestek/beschrijvend document**Betreft** Bijlage 7, personeel

64

Vraag

Met betrekking tot personeel hebben wij de volgende vragen:

-Kunnen wij de arbeidsovereenkomsten incl. functieprofiel en laatste loonstrook van betreffende medewerkers ontvangen?

-Wat zijn de primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden?

-Zijn er verzekeringsregelingen afgesloten voor medewerkers?

-Zijn er (aanvullende) pensioenregelingen voor medewerkers?

-Is de huidige exploitant aangesloten bij een arbodienst? Zo ja, kunt u het contract toevoegen en wat zijn de kosten per jaar en opzegtermijn?

-Is er een ziekteverzuimverzekering? Zo ja, kunt u een kopie polis/voorwaarden bijvoegen en wat zijn de kosten per jaar en opzegtermijn?

-Is er een collectieve zorgverzekering? Zo ja, kunt u het contract toevoegen en wat is de opzegtermijn + evt. lijst deelnemers?

-Welke werknemers (in dienst) vallen onder UWV doelgroep/ vangnetsituatie?

-Is de huidige exploitant WGA en/of Ziektewet eigenrisicodragers?

-Heeft de huidige exploitant één loonheffingnummer voor de locaties?

-Zijn er afspraken met een ondernemingsraad of bedrijfscommissie? Zo ja, welke?

-Worden de vakantiedagen en/of plusuren afgerekend met de medewerkers of worden deze door de nieuwe exploitatie overgenomen en afgerekend met de oude exploitant?

-Een aantal medewerkers heeft minuren. Wat is de verwachting hiervan?

-Is er een Sociaal Plan van toepassing (verleden, zo ja zou deze toegevoegd kunnen worden?

-Wat is de reiskostenregeling? En zijn er medewerkers met een vaste reiskostenvergoeding?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

De aanbestedende dienst beschikt niet over deze informatie.

Nr:**Categorie** Bestek/beschrijvend document**Betreft** PvE Beheer en exploitatie, paragraaf 3.2

65

Vraag

Het sportveld bij De Fazant wordt door een derde onderhouden. Kunnen wij daarvan het contract ontvangen? Evenals het onderhoudscontract van de sproei-installatie en pomp?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

De aanbestedende dienst beschikt niet over deze informatie.

Nr:**Categorie** Bestek/beschrijvend document**Betreft** PvE Beheer en exploitatie, paragraaf 3.2

66

Vraag

Sportcentrum De Morgenstont is aanzienlijk verbouwd en komt niet meer overeen met de aangeleverde plattegronden. Kunnen wij hiervan de laatste, correcte tekeningen ontvangen?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

Zie aanvullende bijlage 2a Morgenstont - elektratekening.

Nr:**Categorie** Bestek/beschrijvend document**Betreft** PvE Beheer en exploitatie, paragraaf 3.2

67

Vraag

Kunnen wij de laatste NEN 3140 rapportages ontvangen?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

De aanbestedende dienst beschikt niet over deze informatie.

Nr:**Categorie** Bestek/beschrijvend document**Betreft** PvE Beheer en exploitatie, paragraaf 3.2

68

Vraag

Zijn er voor alle accommodaties ontruimingsplattegronden aanwezig? Kunt u deze verstrekken?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

De aanbestedende dienst beschikt niet over deze informatie.

Nr:**Categorie** Bestek/beschrijvend document**Betreft** Bijlage 7 Personeelsoverzicht

69

Vraag

Aanvullende informatie

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

Een nieuw overzicht van het over te nemen personeel is opgenomen in de geactualiseerde bijlage 7. In dit overzicht is onder meer de manager opgenomen die recent in overleg met de gemeente door de huidige exploitant is aangesteld.

Nr:**Categorie** Bestek/beschrijvend document**Betreft** Bijlage 5b tarieven

70

Vraag

Kunt u aangegeven in verband met de vergelijkbaarheid van de aanbiedingen hoe de gemeente wenst om te gaan met de btw stijging van 6 naar 9%? Dienen de inschrijvers de tarieven uit de kolom voorstel 2018 uit bijlage 5b te delen door 1,09 i.p.v. 1,06?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

Ja, de inschrijvers dienen de tarieven te delen door 1,09 in plaats van 1,06.

Nr:**Categorie** Bestek/beschrijvend document**Betreft** PvE Beheer en exploitatie, paragraaf 2.1

71

Vraag

De inventarislijsten in bijlage 6 betreffen voornamelijk sportinventaris. Kunt u volledige inventarislijsten aanleveren, inclusief bijvoorbeeld beschikbaar schoonmaakapparatuur per locatie?

Antwoord**Vrijgegeven:** 17-01-2019

De aanbestedende dienst beschikt alleen over de inventarislijsten die reeds beschikbaar zijn gesteld.

Nr:

- 72
Categorie Bestek/beschrijvend document
Betreft PvE Beheer en exploitatie, paragraaf 2.1
Vraag
Kunt u de laatste keuringsrapporten van de sportinrichting met bijbehorend veiligheidscertificaat verstrekken?
Antwoord **Vrijgegeven:** 17-01-2019
De aanbestedende dienst beschikt niet over deze informatie.
- Nr:**
- 73
Categorie Bestek/beschrijvend document
Betreft PvE Beheer en exploitatie, paragraaf 2.1
Vraag
Klopt het dat de inventaris van de huidige exploitant eveneens door de gemeente beschikbaar wordt gesteld als onderdeel van het gehuurde?
Antwoord **Vrijgegeven:** 17-01-2019
Inventaris in eigendom van de huidige exploitant blijven diens eigendom en worden derhalve niet beschikbaar gesteld als onderdeel van het gehuurde.
- Nr:**
- 74
Categorie Bestek/beschrijvend document
Betreft PvE Beheer en exploitatie, paragraaf 3.2
Vraag
Kunt de leeftijden van de sportvloeren aangeven? Wanneer zijn deze voor het laatst vervangen?
Antwoord **Vrijgegeven:** 17-01-2019
De aanbestedende dienst beschikt niet over deze informatie.
- Nr:**
- 75
Categorie Bestek/beschrijvend document
Betreft PvE Beheer en exploitatie, paragraaf 3.2
Vraag
Wij hebben bij een aantal accommodaties twijfels over de brandveiligheid en vermoeden dat deze niet voldoen aan de eisen die hieraan worden gesteld in het Bouwbesluit. Lopen er eventuele dossiers bij de brandweer? Worden de panden met de vereiste brandveiligheid overgedragen?
Antwoord **Vrijgegeven:** 17-01-2019
De panden worden met de vereiste brandveiligheid overgedragen.
- Nr:**
- 76
Categorie Bestek/beschrijvend document
Betreft PvE Beheer en exploitatie, paragraaf 3.2
Vraag
De accommodaties dienen allemaal op conditieniveau 3 te worden onderhouden. Aangezien de beoogde ingangsdatum van de overeenkomst juni 2020 is, zit er een lange periode tussen de recente schouw en de start van exploitatie en onderhoud. Kunnen wij ervan uitgaan dat de accommodaties in conditieniveau 3 worden overgedragen (m.u.v. het nieuwe sportcentrum uiteraard)? Is het mogelijk hiervoor voor aanvang van de exploitatie een nulmeting te houden? Kunt u aangeven welke onderhoudswerkzaamheden in de komende periode worden uitgevoerd om de accommodaties op niveau 3 te brengen en te houden? Wij hebben bijvoorbeeld geconstateerd dat verschillende daken in een slechte staat verkeren en vervangen moeten worden.
Antwoord **Vrijgegeven:** 17-01-2019

Er kan van uit worden gegaan dat bestaande accommodaties op conditieniveau 3 worden overgedragen.

Het is mogelijk voor aanvang een nulmeting te houden.

De aanbestedende dienst beschikt niet over een actueel overzicht welke onderhoudswerkzaamheden de komende periode worden uitgevoerd om de accommodaties op niveau 3 te brengen en te houden.

Nr:

Categorie Planning

Betreft Extra vragenronde

77

Vraag

Aanvullende informatie

Antwoord

Vrijgegeven: 17-01-2019

In verband met de vertraging van de aanbestedingsprocedure heeft de aanbestedende dienst besloten inschrijvers nog een gelegenheid te geven vragen te stellen. Deze vragen dienen uiterlijk vrijdag 01 februari 2019 voor 10:00 uur via TenderNed te worden ingediend en zullen naar verwachting in de vorm van een Nota van Inlichtingen op vrijdag 15 februari 2019 worden beantwoord.

Nr:

Categorie Planning

Betreft Aangepaste planning

78

Vraag

Aanvullende informatie

Antwoord

Vrijgegeven: 17-01-2019

De nieuwe planning voor het vervolg van de aanbestedingsprocedure is opgenomen als bijlage 1I.