

## **Nota van Inlichtingen 1 – Aanbesteding exploitatie Rivierabad Nissewaard**

**Datum: 1 september 2021**

### **Algemene opmerkingen**

#### Ontbrekende antwoorden

De aanbestedende dienst zal zo spoedig mogelijk de ontbrekende antwoorden met u delen via TenderNed zodra de aanbestedende dienst beschikt over de betreffende informatie.

#### Herziene documenten

Een aantal documenten zijn naar aanleiding van de gestelde vragen herzien. Deze documenten zijn gelijktijdig met de Nota van Inlichtingen op TenderNed gepubliceerd. De volgende documenten zijn herzien en bij deze Nota gepubliceerd op TenderNed:

- Bijlage 1 – concept huurovereenkomst – exploitatie Rivierabad Nissewaard
- Bijlage 2 – concept exploitatieovereenkomst Rivierabad – Nissewaard
- Bijlage 7 – Format referentie

#### Aangepaste planning

De aanbestedende dienst gaat in op het verzoek in vraag 77 om de planning aan te passen. Derhalve zijn onderstaand de nieuwe data opgenomen zoals eveneens wordt doorgevoerd in TenderNed.

- Di. 14 september 2021 10:00 u - Uiterlijke ontvangst van vragen voor de 2<sup>e</sup> Nota van Inlichtingen
- Do. 23 september 2021 - Dialoogronde Duurzaamheid
- Vr. 24 september 2021 - Bekendmaking 2<sup>e</sup> Nota van Inlichtingen
- Di. 5 oktober 2021 10:00 u - Uiterlijke ontvangst van Inschrijvingen
- Do. 14 oktober 2021 - Presentaties
- Vr. 15 oktober 2021 - Versturen gunningsbeslissing
- Do. 4 november 2021 - Einde Standstill termijn
- Vr. 5 november 2021 - Versturen definitieve gunningsbesluit
- Vr. 5 november 2021 - Publiceren aankondiging van de gegunde opdracht

Nr.	Onderwerp en/of document	Vraag	Antwoord
1	Exploitatieovereenkomst	<p>Art. 15 lid 3 U geeft aan dat alleen vergoeding voor gedane investeringen mogelijk is, wanneer kan worden aangetoond dat deze niet zijn voldaan uit de exploitatiebijdrage. Wij stellen voor om hier reeds voor de investering afspraken over te maken. Achteraf aantonen is immers lastig.</p>	<p>U dient vooraf met de gemeente af te stemmen welke investeringen u voor eigen rekening en risico wil doen. Zie artikel 2.4 van de huurovereenkomst. We zullen hier in de exploitatieovereenkomst naar verwijzen.</p>
2	Exploitatieovereenkomst	<p>Art. 13 lid 3 "De Exploitant vrijwaart de Gemeente ter zake van alle aanspraken van derden in verband met de exploitatie van de Accommodatie, met uitzondering van schade die ontstaat uit hoofde van de verantwoordelijkheid die de Gemeente heeft voor haar eigendommen (eigenaren risico onroerend goed), tot een bedrag van maximaal € 2,5 miljoen per gebeurtenis en maximaal €5 miljoen per jaar. Deze beperking geldt niet indien sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid of grove schuld aan de zijde van Exploitant."</p> <p>Wij verzoeken de passage "met uitzondering van schade die ontstaat uit hoofde van de verantwoordelijkheid die de Gemeente heeft voor haar eigendommen (eigenaren risico onroerend goed)" hier te schrappen, want daardoor wordt onduidelijk wat exact gevrijwaard wordt.</p>	<p>Niet akkoord, deze passage is ook in het belang van de exploitant en wordt dus niet verwijderd.</p>
3	Exploitatieovereenkomst	<p>Art. 11 lid 8 Het eigen vermogen is onderdeel van het in de vennootschap (exploitant) werkzame vermogen en kan dus nimmer aan de vennootschap / exploitant "terugvallen".</p> <p>Bij tussentijdse beëindiging dienen de opeisbare schulden uit het eigen vermogen te worden voldaan. Hoe wordt ermee omgegaan wanneer het eigen vermogen nihil of negatief is?</p>	<p>U dient al een melding te doen als dit dreigt zodat deze situatie kan worden voorkomen. Daarnaast wordt bij beëindiging de concerngarantie ingeroepen</p>
4	Exploitatieovereenkomst	<p>Art. 10 lid 5 De berekende outputheffing zal worden verrekend met de exploitatiebijdrage. Wanneer de outputheffing de status heeft van een korting op de exploitatievergoeding, zal dit administratief op de juiste wijze moeten worden geduid. In dit geval door het opmaken door exploitant van een creditfactuur voor de korting op de exploitatievergoeding. "Verrekenen" betreft slechts de financiële afwikkeling van de "transactie". Wij verzoeken u dit aan te passen.</p>	<p>Dat is tzt nader af te spreken</p>
5	Huurovereenkomst	<p>Er wordt in artikel 6 gepochteerd voor belaste verhuur. Wij stellen voor hier wel te verwijzen naar het wetsartikel op grond waarvan dit wordt overeengekomen.</p>	<p>Welk wetsartikel bedoelt u?</p>

6	Huurovereenkomst	In artikel 4.1 staat dat de huur aanvangt op 1-1-2021 en eindigt op 1-1-2031. Dit moet zijn 1-1-2022 en 31-12-2031.	Akkoord, zie aangepaste Huurovereenkomst
7	Bijlage 7 Format referentie	In het format wordt verwezen naar paragraaf 5.10. In de leidraad is echter geen paragraaf 5.10.  Binnen onze organisatie worden exploitaties gevoerd door lokale dochterondernemingen. Is het in dit kader noodzakelijk om in dat geval een beroep te doen op een derde of is dat niet nodig wanneer de verschillende exploitatiemaatschappijen onder één holding vallen en te allen tijde van elkaars kennis en kunde gebruik kunnen maken?	Er dient verwezen te worden naar paragraaf 3.11. Zie aangepast format.  u dient een referentie te leveren van een van uw lokale exploitaties met een tevredenheidsverklaring van de betreffende gemeente op verzoek
8	Leidraad par. 5.2 en 5.2.3	Wordt het bedrijfsplan beoordeeld zonder dat men op de hoogte is van de prijs? Zo ja, betekent dit dat in het bedrijfsplan dan ook geen informatie mag worden opgenomen die verband houden met de hoogte van de inschrijfprijs?	Nee
9	Leidraad par. 3.9 en par. 5.2.2	Het moment van beoordelen wordt in beide paragrafen tegenstrijdig beschreven.	U heeft gelijk; de tekst uit 3.9 dient aangehouden te worden
10	Leidraad par. 3.8	Wij verzoeken de Dialoogronde duurzaamheid later in de maand september te laten plaatsvinden, zodat wij voldoende tijd hebben om en conceptuele visie op te stellen. Is dat mogelijk?	Ja, dat is mogelijk. De aanbestedende dienst plant de dialoogronde op donderdag 23 september. Na aanmelding voor de dialoogronde ontvangt u nadere informatie. U kunt over dit onderwerp ook schriftelijk vragen stellen via de berichtenmodule tot uiterlijk 22 september 12:00 u. Hierbij gelden dezelfde voorwaarden als bij de Nota van Inlichtingen rondes.
11	Leidraad par. 2.3	Hier wordt aangegeven dat het zwembad een afmeting heeft van 15 x 20 meter. Dit moet 15 x 25 meter zijn.	Dat is juist u dient 15x25 meter aan te houden voor het wedstrijdbad.
12	Wateroppervlakten	Wat is het wateroppervlak van het recreatiebad? Wat is het wateroppervlak van het buitenbad?	Recreatiebad inclusief buitenbad (uitzwembad) = 445 m2
13	Onderhoud	Zijn er doorlopende onderhoudscontracten die moeten worden overgenomen? Zo ja, mogen wij dan een overzicht van alle onderhoudscontracten ontvangen met bijbehorende vervaldata en opzegtermijnen?	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
14	Netbeheer	Mogen wij een recente netbeheerfactuur van zowel aardgas als elektriciteit ontvangen?	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
15	Drinkwater	Mogen wij de laatste afrekening van het drinkwater ontvangen met de bijbehorende leveringsprijzen drinkwater.	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
16	Chemicaliën	Mogen wij een overzicht van de chemicaliën verbruiken van chloor, zuur, zout (in geval van zoutelektrolyse) en vlokmiddel van de jaren 2017 t/m 2019 ontvangen?	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
17	Energie	Indien er zich in de accommodatie tussenmeters voor aardgas, elektriciteit en water bevinden (bijvoorbeeld voor de horeca of het clubgebouw	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.

		vereniging) mogen wij hiervan dan ook een overzicht van de verbruiken van de jaren 2017 t/m 2019 ontvangen?	
18	Energie	Zijn er doorlopende energiecontracten voor gas en elektriciteit die moeten worden overgenomen? Zo ja, tot wanneer en mogen wij de leveringstarieven van aardgas en elektriciteit de betreffende contracten ontvangen?	Energiecontract staat op naam van de exploitant en zal door een nieuwe exploitant zelf afgesloten dienen te worden.
19	Exploitatieovereenkomst, artikel 15.5	Wij achten de garanties en sancties buiten proportioneel: € 50.000 boete en een concerngarantie van een jaar. Is het mogelijk deze regeling bij te stellen?	Nee, de aanbestedende dienst is niet bereid de boete/ sanctie aan te passen. De boete zal, zoals opgenomen in artikel 15.5 van de expl.ovk. zijn gebaseerd op werkelijk gemaakte kosten door de aanbestedende dienst en is maximaal 50.000. De concerngarantie is 12 maanden omdat er bij tussentijdse beëindiging van de exploitatie politieke besluitvorming plaats dient te vinden.
20	Bijlage D medewerkers	Kunt u de leeftijden van de medewerkers toevoegen? Anders kunnen wij niet de juiste leeftijdsuren en pensioendata inrekenen en is er geen sprake van een level playing field.	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
21	Bijlage C vangnetregeling	Welk tarief werd er in 2020 betaald per zwemles?	De bijdrage van de gemeente aan de exploitant is als volgt: voor kinderen: € 3,70 per keer per persoon voor volwassenen: € 9,05 per keer per persoon
22	Exploitatieovereenkomst, artikel 14.1	Kunnen wij ervan uitgaan dat de gemeente de bedrijfsgevoelige informatie die hier gevraagd wordt vertrouwelijk behandelt en derhalve niet openbaar maakt?	Ja, hier kunt u vanuit gaan.
23	Exploitatieovereenkomst, artikel 10.13.	Kunt u hieraan toevoegen dat het gewogen indexcijfer nimmer negatief kan worden?	Akkoord
24	Bijlage A of 1	Kunt u de inventaris nader specificeren op basis van aantallen en soorten. Bijvoorbeeld 'horeca' en 'keukeninventaris' is erg breed. Graag ontvangen van wij de exacte aantallen en items.	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
25	Huurovereenkomst 5.5.	Kunt u de index veranderen naar 2015=100 in plaats van 2005=100?	Akkoord
26	Huurovereenkomst 1.1.	U verwijst naar bijlage A, moet dit zijn bijlage 1?	Dit betreft een ingescand document met als <u>document naam</u> Bijlage 2A. In het document staat inderdaad Bijlage 1. dat moet dus 2a zijn.
27	Leidraad 2.3.	In de leidraad staan andere afmetingen voor de bassins dan op de website van de huidige exploitant. Kunt u de juiste afmetingen doorgeven?	Zie het antwoord op vraag 13
28	Exploitatieovereenkomst, artikel 13	Zijn de volgende verzekeringen; WGA/ZW EigenRisikoDrager, WGA Gat uitgebreid, Ongevallen en werknemerschadeverzekering momenteel afgesloten voor de medewerkers?	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
29	Exploitatieovereenkomst, artikel 13	Wordt van de exploitant verwacht dat er een machinebreuk- en machinebreukbedrijfsschadeverzekering wordt afgesloten? (Of heeft de gemeente deze afgesloten?)	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.

30	Exploitatieovereenkomst, artikel 13	Wat is de getaxeerde waarde van de inventaris dit i.v.m. de inboedelverzekering?	U dient op basis van bijgevoegd document <i>nvi 1 - vraag 32 taxatie Bedrijfsinventaris 2012</i> in combinatie met schouw een inschatting te maken.
31	Exploitatieovereenkomst, artikel 13	Is de glasverzekering een Allrisk dekking voor binnen- en buitenglas?	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
32	Exploitatieovereenkomst, artikel 13	Wordt de Opstalverzekering tegen UGV verzekerd? Zijn de installaties ook op de opstalverzekering verzekerd tegen dezelfde UGV voorwaarden?	Ja
33	Bijlage D medewerkers	Is het pensioenfonds recreatie van toepassing op alle medewerkers?	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
34	Bijlage D medewerkers	Welke reiskosten zijn er gemiddeld per medewerker per jaar uitgekeerd?	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
35	Bijlage D medewerkers	Wat zijn de secundaire arbeidsvoorwaarden per medewerker?	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
36	Bijlage D medewerkers	Wat is het ziekteverzuim percentage van de afgelopen 3 jaar?	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
37	Bijlage D medewerkers	Worden er medewerkers uitgeleend aan een andere Optisport vestiging?	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
38	Exploitatieovereenkomst, artikel 11	Kunt u akkoord gaan voor de index van energie hier de ontwikkeling van elektriciteit aan te houden?	Niet akkoord
39	Exploitatieovereenkomst, artikel 9	Heeft het zwembad momenteel het keurmerk Veilig en Schoon?	Ja, bron: <a href="http://www.zwembadkeur.nl">www.zwembadkeur.nl</a>
40	Exploitatieovereenkomst, artikel 3 en 7	Kunt u akkoord gaan om overal de indexeringsmaand juli te gebruiken ( i.p.v. september zie artikel 3.3) zoals ook opgenomen in artikel 7.1?	Akkoord
41	Leidraad 3.5.	Zal de planning worden aangepast met de vertraging die is opgelopen door het uitstellen van de schouw?	Zie de aangepaste planning in de algemene tekst bij deze Nvi
42	Leidraad 2.9.	Kunt u aangeven op welke wijze de huidige exploitant invulling geeft aan de norm van 5% voor Social return?	Hier wordt op dit moment geen invulling aan geven
43	Bijlage F	Er is toch maar 1 zwembad? "Indien de exploitant in enig jaar, ingaande vanaf het tweede exploitatiejaar, niet voor beide zwembaden over het keurmerk beschikt, kan de maximale outputheffing opgelegd worden".	Dat is juist, zie aangepaste exploitatieovereenkomst
44	Exploitatieovereenkomst, artikel 18.3	Er is toch maar 1 zwembad? In de tekst staat "een of beide accommodaties"	Zie antwoord op vraag 45
45	Exploitatieovereenkomst, artikel 8.2.	De CAO zwembaden is van toepassing, ook voor wat betreft de aan te bieden pensioenregeling. Kunt u dit nader toelichten?	Dat u een gelijkwaardige pensioenvoorziening moet hanteren. De AD laat u weten welke pensioenvoorziening in de huidige situatie wordt gehanteerd zodra deze informatie bij de AD bekend is.
46	Dialogronde	Op 8 en 9 september vindt er een dialogronde plaats. Hoe laat en op welke dag vindt dit plaats of mogen we dit zelf bepalen?	De dialogronde wordt vanwege de benodigde voorbereidingstijd voor de verduurzaming uitgesteld tot 23 september 2021. De afspraak zal tussen 10-14:00 uur plaatsvinden. De exacte planning en nadere informatie zal via Tendered na aanmelding voor de dialogronde gedeeld worden.
47	Huurovereenkomst, artikel 4.1.	In dit artikel staat vermeld dat de huurovereenkomst aanvangt per 1 januari 2021. Klopt het dat dit 1 januari 2022 moet zijn?	Klopt

48	Algemeen	Wat zijn de aansluitwaardes van de E + G aansluitingen, en wat zijn de actueel gecontracteerde vermogens?	elektra: 3 x 250 ampere gas: G160 Trafo: 630 k=kVA
49	Huurovereenkomst - 2.2	Welke criteria past de gemeente toe op de besluitvorming bij vervanging van onderdelen (betreffende planmatig onderhoud)? Op basis van welke uitgangspunten wordt een element wel of niet vervangen?	Als een onderdeel niet meer haar functie kan vervullen dan moet het vervangen worden. Dit kan vanwege technische redenen zijn (einde levensduur of ernstig verouderd), maar ook omdat gewijzigd gebruik erom vraagt (denk aan zwaardere pomp) of doordat wetgeving gewijzigd is.
50	Exploitatieovereenkomst - B3	Zijn de genoemde tarieven inclusief of exclusief BTW?	Inclusief
51	Bijlage 10	Op blz 11 staat vermeld dat tijdens eerder onderzoek reeds besparingsmogelijkheden voorgesteld zijn zoals het toepassen van slimme regelingen of het optimaliseren van bestaande regelingen. Kan dit onderzoeksrapport gedeeld worden?	Nee
52	Bijlage 10 - 7.6	De Verhuurder is niet aansprakelijk voor inkomstenderving van de Huurder in het geval in een exploitatiejaar onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd, waarvan de totale uitvoeringsduur minder dan vijftien kalenderdagen bedragen. Eventuele inkomstenderving als gevolg van verminderde bedrijfsvoering door de uitvoering van groot onderhoudswerkzaamheden is voor de eerste 14 dagen per exploitatiejaar voor eigen rekening en risico van de Huurder.  Het planmatige onderhoud dat uitgevoerd wordt door gemeente is dus een risico voor de omzet van de inschrijver. De eerste 14 dagen omzetverlies kunnen niet gedeclareerd worden. Gezien de staat van de techniek zullen er in de 10 jaar meerdere momenten zijn dat de installaties uitvallen of i.v.m. onderhoud het bad niet in gebruik kan zijn, terwijl de groot gedeelte van de omzetderving risico van inschrijver is. Dit is niet gangbaar, waarom wordt er voor deze constructie gekozen? En betreft het 14 kalenderdagen of werkdagen? Graag nader toelichten.	Opdrachtgever wil hiermee een duidelijke lijn stellen en discussie voorkomen. Onderhoud wat korter dan 14 dagen duurt is over het algemeen niet van dien aard dat het zwembad buiten bedrijf gesteld wordt, zodat de schade door planning en organisatie van de werkzaamheden in te passen is zonder directe schade qua exploitatie. Groot onderhoud dat langer duurt en met name de verduurzaming zal wel invloed hebben op de exploitatie en deze werkzaamheden dienen dan ook in samenspraak met de opdrachtgever te gebeuren.  Het betreft kalenderdagen
53	Bijlage 10 - 5.3.5. PV-Panelen	Geadviseerd wordt om PV-Panelen toe te passen. In de NCW berekening (15 jaar) wordt met de inbreng van de SDE subsidie rekening gehouden ( en gerekend). Dit is echter een subsidievorm die volgens ons niet meer voor PV-panelen gegeven wordt en heeft een hoog 'loterij' gehalte omdat de kans van toekennen laag is. Graag nader toelichten op basis van welke uitgangspunten dit zo benoemd is.	Hoewel de SDE regeling minder relevant is, bestaat het nog steeds.
54	Bijlage 10 - 4 Onderhoudplanning	Groot bouwkundige onderhoud staat tot 2032 (dakbedekking vervangen) niet op de planning. Hiermee zijn bouwkundige verduurzamingmaatregelen (na-isolatie) tot aan de renovatie of sloop in 2035 eigenlijk niet aan de orde. Hoe dienen we hiermee om te gaan, is dit	Het verduurzamen van het gebouw zal raakvlakken hebben met (groot) onderhoud. Dat betekent dat het waarschijnlijk nodig zal zijn (groot)onderhoud uit te voeren vanwege de verduurzaming terwijl het anders achterwege gelaten zou kunnen worden. Daarmee wordt dit onderdeel dus onderdeel van de verduurzaming en zou de afschrijving of

		een voorbeeld van de duurzaamheidsinitiatieven die u van de inschrijver verwacht? Graag nader toelichten.	terugverdientijd daarvan meegenomen moeten worden bij de verduurzamingsopgave.
55	Bijlage 10 - 4 Onderhoudplanning	Het vervangen van de TL-verlichting staat voor 2018 op de planning maar de verlichting is in 2012 al gedeeltelijk vervangen/omgebouwd. Er is toen geen ledverlichting geïnstalleerd. Dit lijkt echter niet overeen te komen met de planning in het MJOB. Graag verduidelijken waarvan uit moet worden gegaan.	Antwoord volgt zodra de AD beschikt over de betreffende informatie.
56	Bijlage 10 - 3.2.5 en blz. 8	De zwembadinstallatie valt buiten het de duurzaamheidsscoop van de rapportage (zie blz 7). Waarom wordt op blz. 8 dan wel een benchmark gemaakt en als een reden van de afwijking/overschrijding het buitenbad opgevoerd? Wat behoort dan tot de duurzaamheidsscoop? Alleen gebouw gebonden onderdelen? Graag verduidelijken.	Omdat de zwembadinstallatie ook onderdeel van het verduurzamingsplan gaat worden. De rapportage is slechts een handvat en biedt geen totaaloverzicht.
57	Leidraad (blz. 6) en bijlage 10	Het duurzaamheidsrapport (bijlage 10) en de leidraad (blz 6) spreken van een vloeroppervlak van 7.219m2 respectievelijk 3.798m2. Wat is het werkelijke vloeroppervlak?	De oppervlakte van begane grond is 3792m2 als je alle ruimten dus inclusief kelder meegerekend kom je aan 7219m2 BVO.
58	Bijlage 1B MJOP	Zijn alle geplande werkzaamheden in het MJOB voor de periode 2016-2021 uitgevoerd? Zo niet welke werkzaamheden/vervangingen hebben wel plaatsgevonden?	Niet alle werkzaamheden zijn uitgevoerd, deze worden inclusief het bijbehorende budget doorgeschoven naar volgende jaren
59	Bijlage 1B MJOP	Graag een versie aanleveren in Excel.	zie document: <i>Nvi 1 – vraag 59 - Bijlage 1B - Meerjarenonderhoudsplan</i>
60	Leidraad - 2.9 Social Return	Op welke wijze wordt er op dit moment reeds invulling gegeven aan Social Return in exploitatie van het Rivierabad? Graag nader toelichten.	Zie antwoord op vraag 44
61	Leidraad - 2.7 Duurzaamheidsdoelstellingen	De NCW (netto contante waarde) voor de duurzaamheidsinvesteringen wordt berekend over 15 jaar. De initiële overeenkomst heeft een looptijd 10 jaar. Hoe om te gaan met de resterende 5 jaar? Wordt dit bij einde contact uitbetaald aan exploitant? Graag nader toelichten.	Zie antwoord op vraag 3
62	Leidraad -2.4 Profiel van de exploitant	Inschrijver dient de vrijwilligers te ondersteunen op diverse vlakken. In de stukken staat echter nergens beschreven om hoeveel uren het gaat, wat de exacte taken zijn en wat de vergoeding hiervoor is. Graag gedetailleerde informatie verschaffen voor wat betreft gegevens die nodig zijn om een inschatting te maken van de kosten en werkzaamheden. Hoe werkt het in het huidige contract?	Dit is nu nog niet aan de orde. Hierover worden nadere afspraken gemaakt.