

Nota van Inlichtingen 2 aanbesteding Beheer Wijkcentra gemeente Almelo 2019/1014WM

Begin Nota van Inlichtingen:

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
Bestek				
1.			Is het juist dat de opdrachtgever de kosten voor haar rekening neemt van de brand, opstal en inventarisverzekering?	Ja, correct.
2.	20	7.5	NvI vraag 8: U geeft in uw antwoord aan dat het niet de bedoeling is om op personele inzet een besparing te realiseren. Het is echter met name de vraag in hoeverre de huidige formatie een toename van het gebruik kan opvangen. Vandaar dat wij hierbij nogmaals het verzoek doen om per locatie het aantal fte aan te geven en de kosten die daarbij horen. Is het ook mogelijk om een personeelsrooster per locatie te verstrekken?	Zoals aangegeven is de bezetting voldoende om eventuele uitbreidingen op te vangen. Mochten er veranderingen in de personele bezetting plaats moeten vinden dan zal opdrachtgever open staan voor de voorgestelde wijzingen. In overleg zal dan worden bepaald welke invloed per gewijzigde personele bezetting heeft op het totaal.
3.	20	7.5	NvI vraag 11 en 13: Is het juist dat de index zakelijke dienstverlening komt te vervallen door het antwoord op vraag 13?	De salariskosten is loonvoet overheid. De exploitatievergoeding is index zakelijke dienstverlening.
4.	20	7.5	NvI vraag 12: Komt deze € 70.000 wel ten goede aan de exploitant als omzet?	Deze staat los van de exploitatievergoeding.
5.	20	7.5	NvI vraag 12: Naar aanleiding van het antwoord op vraag 12 van de eerste nota van inlichtingen. Is deze vergoeding gegarandeerd voor de looptijd van de opdracht?	Zie antwoord vraag 4.
6.	20	7.5	NvI vraag 14: Gevraagd wordt of de gemeente bereid is de kostenverlaging op de exploitatievergoeding terug te laten komen in een winstdeling. U geeft aan dat u hiermee akkoord gaat, maar in het kader van deze aanbesteding is dat ons inziens niet mogelijk, aangezien de prijzen dan niet meer vergelijkbaar zijn. Wij verzoeken u hiervan af te zien of een eventuele winstdeling op voorhand nader te concretiseren voor alle partijen. In dat geval stellen wij ook voor nadere afspraken te maken over een verliesdeling.	Voor opdrachtgever is het een voorwaarde dat het verdienmodel aan twee kanten loont. Een winstdeling is hierbij dus akkoord.
7.	20	7.5	NvI vraag 16: Tegenover de huursom staat een exploitatievergoeding ter dekking van deze huursom. Wordt dit deel van de exploitatievergoeding eveneens met de index van 'huur accommodaties' geïndexeerd? Anders gaan beide bedragen uiteen lopen.	Ja, de huren worden geïndexeerd.
8.	20	7.5	NvI vraag 16: Door het hanteren van verschillende indexen lopen deze gedurende de exploitatie steeds verder uit elkaar. Kunt u akkoord gaan met 1 index voor zowel de exploitatiebijdrage als de huurvergoeding?	Het betreft verschillende posten. De opgegeven indexen blijven en worden niet aangepast.
9.	20	7.5	NvI vraag 16: Naar aanleiding van het antwoord op vraag 16, wordt de vergoeding ook jaarlijks geïndexeerd?	Zie antwoord vraag 7 en 8.
10.	21	7.5	NvI vraag 19: Kunt u aangeven welke thema's volgens u op dit moment in de samenleving of wijk leven?	Zie hiervoor de internet pagina's van de verschillende wijkcentra.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
11.	21 9	7.5 a-e-23	Vraag 20,59 en 60: Als antwoord op de vraag of wij van de accommodaties per accommodatie een overzicht mogen ontvangen van de aardgas-, elektriciteits- en waterverbruiken van de jaren 2016 t/m 2018 geeft u als antwoord: Energietarieven zijn niet relevant en voor de verbruikgegevens dat de startdatum de nulmeting is. Als wij geen gegevens hebben over verbruiken kunnen wij niet benchmarken en is het lastig te bepalen hoe dit te verbeteren of waar de kansen liggen. Hetzelfde geldt voor de energieprijzen. Wij kunnen zonder informatie nl. niet bepalen hoe deze zich verhouden ten opzichte van onze energieprijzen. Graag ontvangen wij nadere informatie.	Zie bijlage bij NvI 1. Per wijkcentra staan de kosten weergegeven. De verbruiksgegevens zijn niet beschikbaar. U dient uit te gaan dat de overeenkomsten voor Energie in 2018 opnieuw zijn afgesloten. De geldende tarieven NUON 2018 zijn geldig voor de berekeningen (grootverbruik).
Bijlage 1. Programma van Eisen				
12.	1	a-e-1	NvI vraag 28: U heeft geen definitie gegeven van maatschappelijke activiteiten en commerciële activiteiten, graag ontvangen wij deze alsnog.	De kerntaak van een wijkcentrum is een bijdrage leveren aan maatschappelijke activiteiten vraagstukken in/uit de buurt. Om deze rol goed te vervullen, moet de exploitant een goed contact hebben met de buurt, haar (actieve) bewoners en de in de eigen buurt aanwezige vrijwilligersorganisaties. Een wijkcentrum dient een goede balans te hebben tussen maatschappelijke activiteiten (het primaire doel) en activiteiten die tot inkomsten leiden om zelfstandig te kunnen zijn of worden. Activiteiten om inkomsten te genereren kunnen niet-buurtgebonden (maatschappelijke) activiteiten zijn of (binnen de verleende vergunning) toegestane commerciële activiteiten, zoals bijvoorbeeld zaalverhuur aan derden, het houden van lezingen of bijeenkomsten/exposities of soortgelijke activiteiten.
13.	2	a-e-2	NvI vraag 29: U geeft aan dat wij als ervaren exploitant van wijkcentra kunnen berekenen wat de opbrengsten en kosten gaan zijn per locatie. Dit is echter niet mogelijk wanneer goede overzichten van het gebruik per zaal en de daarbij behorende tarieven ontbreekt! Wij verzoeken u derhalve nogmaals de gebruiksroosters per zaal per wijkcentrum te verstrekken (de website verstrekt deze informatie namelijk niet) én de tarieven per gebruiker per zaal.	De gebruiksroosters zijn niet beschikbaar. Wij achten de bezettingsgraad meer van toepassing. In de bijlagen 13 t/m 19 treft u deze informatie aan.
14.	2	a-e-4	NvI vraag 30: U geeft aan dat de opgegeven aantallen in bijlage 14 t/m 19 geen schattingen zijn, maar werkelijke gegevens. Het heeft volgens ons echter weinig nut en is behoorlijk tijdrovend om de bezoekersaantallen daadwerkelijk te tellen. Wij kunnen ons bovendien niet voorstellen dat bijvoorbeeld bij Eninver de bovenste huurder wekelijks exact 1300 bezoekers telt. Maar in principe is die informatie voor ons ook niet relevant, zeker gezien niet wordt aangegeven bij welke huurder die aantallen behoren en van welke ruimte zij gebruik maken. Daarom de volgende vragen: - kunt u per locatie een plattegrond verstrekken met daarop aangegeven welke ruimten permanent verhuurd zijn en daarbij aangeven aan wie en voor welke huur per jaar? - kunt u gebruiksroosters per zaal per locatie en daarbij aangeven wat de huurtarieven zijn per uur of jaar?	Deze gegevens zijn niet beschikbaar. U mag er echter van uit gaan dat er ontwikkelmogelijkheden zijn, Zie vraag 13.
15.	2	a-e-4	NvI vraag 30: Het aantal bezoekers geeft geen inzicht in het aantal uren verhuur. De ruimte worden toch niet verhuurd op basis van een tarief per bezoeker?	Zie antwoord vraag 14.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
16.	2	a-e-5	NvI vraag 31: U geeft nadere informatie per leverancier, maar het ontbreekt nog steeds aan financiële informatie. Wij kunnen derhalve niet inschatten aan welke financiële verplichtingen wij gebonden zijn. Op een looptijd van 3 jaar is dit vrij cruciale informatie.	De langlopende overeenkomsten zijn gedurende de nu nieuw af te sluiten overeenkomst niet te stoppen. De overige wel. De kosten treft u aan in bijlage bij de NvI 1. Meer informatie is niet beschikbaar.
17.	3	a-e-7	U geeft aan dat de exploitant alle medewerkers onder dezelfde cao en pensioenvoorwaarden moet overnemen. Dit betekent dat voor deze medewerkers de salarisadministratie volledig nieuw moet worden ingericht en er wat betreft de pensioenvoorziening uitzonderingen moeten worden gemaakt. Dit brengt doorgaans relatief hoge eenmalige kosten mee die niet in verhouding staan tot de looptijd van deze overeenkomst. Is het mogelijk om de medewerkers via detachering te werk te stellen?	Neen.
18.	6	a-e-15	NvI vraag 49: Kunt u de inzet van de huidige schoonmaakbedrijven nader toelichten? Hoeveel uur per week worden de externe schoonmaakbedrijven ingezet per locatie?	Er wordt ca 100 uur per week besteedt aan inhuur extern schoonmaak personeel over alle wijkcentra. (131.000/25/52)
19.	6	a-e-15	NvI vraag 49: Naar aanleiding van het antwoord op vraag 49: In onze ogen moet dit antwoord zijn: de Schoonmaak is in Eninver door Accres geregeld dus ook de scholen. Scholen betalen daar hun MI vergoeding voor aan Accres.	De scholen bij Eninver hebben een eigen schoonmaakovereenkomst en vallen niet onder de opdracht.
20.	7	a-e-16	NvI vraag 50: gaat over de bezuinigingen bij Avedan die mogelijk leiden tot minder gebruik van de accommodaties. Deze zouden met exploitant worden besproken. Ik zou graag bevestigd zien dat gesproken wordt over compensatie hiervan en dat deze vermindering van gebruik door Avedan in elk geval geen invloed heeft op de bezuinigingstaakstelling.	Op dit moment dient u uit te gaan van de door ons gedane opgave. Komen daar in de toekomst veranderingen in die gevolgen hebben voor de exploitatie, dan worden deze besproken.
21.	9	a-e-23	NvI vraag 60: Naar aanleiding van het antwoord op vraag 60: in onze ogen moet het antwoord zijn: er zijn geen tussenmeters. Scholen dragen hun MI vergoedingen voor energie af aan Accres. Accres betaalt de energierekening.	Correct.
22.	9	a-e-26	NvI vraag 65: Naar aanleiding het antwoord op vraag 65 van het vervallen van de eis over de inventaris: dit betekent dat we geen plan mee te hoeven sturen over de inventaris.	Correct.
Bijlage 5. Kansendossier				
23.			NvI vraag 79: Het is ons niet duidelijk welke schoonmaak door derden wordt gedaan en welke schoonmaak door de medewerkers die overgenomen moeten worden. Kunt u duidelijk aangegeven wie waarvoor verantwoordelijk is?	Personeel maakt schoon na gebruik van een ruimte en zorgt ervoor dat het pand er gedurende de dag netjes uitziet, zo ook het sanitair. Het externe schoonmaakbedrijf maakt dagelijks alle ruimten schoon en is verantwoordelijk voor alle periodieke schoonmaakwerkzaamheden als het ontkalken van sanitair, schrobben van vloeren e.d.
24.			NvI vraag 83: Kunt u dit verwerken in een nieuw calculatieblad en ons doen toekomen?	Neen, de benaming is niet verder van relevantie voor het invullen het kansendossier. Als u het nodig vindt past u deze benamingen zelf aan.
25.			In dit overzicht zijn de horecabaten €8.438,87, in de specificatie die als bijlage 1 is toegevoegd bij de nota van inlichtingen bedraagt de omzet horeca €185.669. Kunt u het verschil verklaren? En wat is het juiste uitgangspunt voor de exploitant?	U dient uit te gaan van de totalen die in bijlage 1 bij NvI 1 benoemd staan.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
26.			De specificatie geeft voor de personeelskosten een totaalstelling van ruim 1 miljoen. Als we deze "verplichte kosten" optellen bij de overige niet volledige kosten van het calculatieblad en daar de omzet van circa €400.000 van af halen dan is er een jaarlijkse bijdrage excl. huur nodig van ruim € 1.3 mln. De harde eis van een jaarlijkse bijdrage van €640.300 wijkt wel heel erg af, kunt u dit verklaren?	Naast de huurvergoeding is er een bijdrage van 640.300 per jaar. De huur wordt nogmaals separaat vergoed.
27.			Is het juist dat 647563 wijkaccom stb horeca buurtrestaurant ad € 801,97 inkoopkosten horeca zijn?	De post 647563 is naast overige horeca opbrengsten en kosten terug te vinden in bijlage bij NvI1.
28.			Zijn 647526 wijkaccom stb huisv. Wsp wijkservicepunt inkomsten voor de exploitant?	Ja.
29.			Waarom zijn hier bij 647561 en 647562 geen inkoopkosten horeca opgenomen?	Zie bijlage bij de NvI1 daar staan de baten en lasten weergegeven.
30.			Voor de volledigheid ontvangen wij graag een nieuw calculatieblad met daarin een onderbouwde exploitatiebijdrage die volgens ons inziens het verschil moet zijn tussen de huidige over te nemen kosten en inkomsten.	U dient uit te gaan van onze opgave. Dit zijn de beschikbare gegevens. U kunt op basis van uw eigen kennis op het gebied van de exploitatie van wijkcentra zelf e.e.a. aanvullen.
31.			Is het juist dat de specificatie van het wijkcentrum De Driehoek niet is toegevoegd in de bijlage 1 van de nota van inlichtingen? Graag ontvangen wij deze alsnog voor het volledige beeld.	Dit is juist. U dient voor uw calculatie de gegevens te gebruiken van wijkcentrum De Schelf, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de NvI nummer 1.
Overige bijlagen				
32.			NvI vraag 92: U geeft aan dat kinderopvang en verloskunde commerciële activiteiten KUNNEN zijn. Wij verzoeken u per huidige gebruiker aan te geven of dit maatschappelijk of commerciële gebruikers zijn en welke tarieven per zaal daarvoor gehanteerd worden.	Kinderopvang was voorheen een maatschappelijke activiteit (peuterspeelzaal) en is nu een commerciële activiteit. Verloskunde idem.
33.			Bijlage 'budgetbewaking' 2019: Kunt u soortgelijke overzichten met de resultaten van 2018 verstrekken? Van de cijfers van 2019 is niet duidelijk of dit betrekking heeft op een volledig jaar, werkelijke resultaten of begrote cijfers. Het roept ook weer vragen op, want bij schoonmaak inhuur derden en riool-/zuiveringslasten van Eninver staan ineens negatieve bedragen (=opbrengsten).	Het betreft een volledig jaar. Dit zijn geëxtrapoleerde cijfers over 2018. De – posten zijn opbrengsten welke worden doorbelast bij Eninver aan de scholen.
34.			Bijlage 10: Airco installatie en inbraakinstallaties zijn toch ook gebouwgebonden installaties. Waarom moeten deze in tegenstelling tot de overige gebouwgebonden installaties dan door de huurder worden vervangen? Deze zijn toch eigendom van de verhuurder en vervanging valt dat toch tot de verplichting van de verhuurder (VG).	Zie antwoord 88 in de NvI nummer 1.
35.	5	Bijlage 10	In de kruisjeslijst in bijlage 10 (kruisjeslijst vastgoed) staat dat de vervanging van een aantal zaken bij de huurder ligt. Het gaat dan om onderwerpen die langjarige investeringen en afschrijvingen vergen, zoals zachte vloerbedekkingen (tapijt, marmoleum), zonneweringen, gevelreiniging, vervanging toegangscontrole, vervangen vouwwanden, vervangen airco's, vervangen inbraakinstallatie. Verwacht mag worden dat voorgaande beheerders/exploitanten (Stedelijk Beheer, Scoopwelzijn/Netwerk, wijkcentrabesturen) in de periode dat zij de locaties beheerden, reserveringen hebben gedaan t.b.v. deze vervangingen. Kan er van worden uitgegaan dat deze reserveringen beschikbaar zijn in het geval er vervanging van genoemde zaken aan de orde is?	Nee. Voor de duur van de overeenkomst zullen hier zo mogelijk separate afspraken met opdrachtgever over gemaakt worden.

Einde Nota van Inlichtingen.