

Gemeente Almelo – Beheer Wijkcentra

Het Bestek met kenmerk 2019/1014WM, van 14 oktober 2019 is op onderstaande punten gewijzigd.

Nota van Inlichtingen 3

Aanvullende informatie Wijkcentra:

Reden opschorting:

In hoofdlijnen is de uitvraag helder ontvangen, echter ontstaat er verwarring doordat er tegenstrijdigheden en/of omissies aan getroffen zouden zijn. Deze voor u mogelijke tegenstrijdigheden c.q. omissies willen wij met deze aanvullende informatie wegnemen.

Aanvulling.

- Het is alleen toegestaan om door opdrachtnemer een vaste huurovereenkomst met nieuwe huurders aan te gaan tot einde exploitatie-Overeenkomst.
- Opdrachtnemer geeft inzicht met betrekking tot aflopende contracten en vraagt schriftelijk instemming met betrekking tot stilzwijgende verlengde contracten bij Opdrachtgever.
- Afstemming en instemming ten aanzien van toekenning hoogte huurprijs op basis van de categorieën commercieel, maatschappelijk en om niet.

Betrouwbaarheid cijfers

In de Nota's van Inlichtingen wordt door de gemeente Almelo naar de bijlage bij Nvl 1 "Budgetbewaking pand(en) totaaloverzicht" verwezen. De financiële gegevens zijn gecontroleerd en aangepast. Zie Excel Bijlage 5B.

Wijzigingen in bijlage 5B Kansendossier zijn:

Resultaten per accommodatie

- Staan voor zover bekend weergegeven;
- M2 verhuurde en niet verhuurde m2 staan weergegeven, per locatie per tabblad;
- Basis data aantallen gebruikers staan weergegeven;
- Energieafnames staan weergegeven.

Ontbrekende posten

- Posten zoals administratie kosten, onderhoudskosten, verkoopkosten, etc. staan weergegeven.

Personeelskosten per locatie

- Inzicht in de opbouw van de personeelskosten zijn weergegeven
- Kosten SW-detacheringen zijn weergegeven

Aanvullende gegevens:

- Alle huidige onderhoudscontracten cq overige contracten zijn opgezegd bij ingangsdatum nieuwe Overeenkomst
- Opsplitsing van personele kosten regulier en SW zijn weergegeven
- Opbrengst horeca niet bekend, maar door Inschrijver een inschatting te maken
- Bekend is welke huur commercieel en maatschappelijk > inzicht in verhuurde m2 per locatie
- Bekend zijn m2 per ruimte per locatie en vloerafwerking en definitie ruimte benaming; zie m2 locatie

Daarbij aanvullingen op de overzichten per locatie:

- Scoop is Avedan geworden; Avedan huurt om niet
- GGD in de MFA Eniver heeft een lang lopende huurovereenkomst i.v.m. grote verbouwingen die ze zelf hebben uitgevoerd
- MFA Eniver: Roets en Triangel zijn geen huurder meer, deze ruimten zijn door de andere scholen overgenomen.
- Kentalis centrum Moln Wiek: heeft een lang lopende huurovereenkomst i.v.m. grote verbouwingen die ze zelf hebben uitgevoerd
- Er zijn verder geen langlopende vaste huurcontracten.
- Alles wat een maatschappelijk belang heeft wordt verhuurd om niet.
- Scholen betalen een vergoeding conform de scholenrichtlijn (Londo norm). Elk jaar bekijken de scholen hoeveel kinderen ze hebben. Kan dus zo zijn dat ze meer of minder ruimten huren.
- Er worden in alle wijkcentra veel ruimten los verhuurd voor een paar uur. In kolom F van het Kansendossier tab per locatie m2 (bedrijf) zijn deze ruimten op multifunctioneel gezet.
- Er zijn geen vaste commerciële huurders, alleen maatschappelijk

Basis Bestek:

Bestek: overzicht aanpassingen per hoofdstuk

1. Begrippenlijst: ongewijzigd, behoudens mogelijke antwoorden Nota's van Inlichtingen
2. Inleiding: ongewijzigd, behoudens mogelijke antwoorden Nota's van Inlichtingen
3. Opdracht: ongewijzigd op paragraaf 3.4 na

Gewijzigd: Paragraaf 3.4

De looptijd van de Overeenkomst is vastgesteld op 28 maanden.

Startdatum: 1 september 2020

Einddatum: 31 december 2022

4. Algemene bepalingen: ongewijzigd, behoudens mogelijke antwoorden Nota's van Inlichtingen
5. Planning en informatieverstrekking: ongewijzigd op paragraaf 5.1 na

Gewijzigd: Paragraaf 5.1 herziene planning van de aanbesteding 2019/1014WM

Fase	Actie	Datum
1.	Voor aankondiging publiceren	7 oktober 2019
2.	Publicatie	14 oktober 2019
3.	Schouw	18 oktober 2019, 09.00 uur
4.	Sluiting eerste schriftelijke vragenronde	4 november 2019, 12.00 uur
5.	Toezening eerste Nota van Inlichtingen	8 november 2019
6.	Sluiting tweede schriftelijke vragenronde	12 november 2019, 12.00 uur
7.	Toezening tweede Nota van Inlichtingen	15 november 2019
	Vervolg Planning	
8.	Toezenen aanvullende documentatie wijkcentra Nota van Inlichtingen 3	21 april 2020
9.	Sluiting vierde schriftelijke vragenronde	29 april 2020, 12.00 uur
10.	Toezening vierde Nota van Inlichtingen	1 mei april 2020
11.	Sluiting vijfde schriftelijke vragenronde, indien noodzakelijk	7 mei 2020, 12.00 uur
12.	Toezening vijfde Nota van Inlichtingen, zie punt 11	13 mei 2020
13.	Sluiting indiening van Inschrijvingen	28 mei 2020, 12.00 uur
14.	Voorlopige gunning/afwijzing	5 juni 2020
15.	Opschortende termijn	8 juni – 29 juni 2020
16.	Verificatiegesprek	24 juni 2020
17.	Definitieve gunning	30 juni 2020
18.	Contractondertekening	Week 27
19.	Start overeenkomst	Uiterlijk 1 september 2020

De planning is indicatief, er kunnen door Inschrijver(s) geen rechten aan worden ontleend. De Aanbestedende dienst is niet gebonden aan de planning en behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de in de planning opgenomen data te wijzigen.

6. Voorschriften: ongewijzigd, behoudens mogelijke antwoorden Nota's van Inlichtingen
7. Controle en beoordelingsprocedure: ongewijzigd, behoudens mogelijke antwoorden Nota's van Inlichtingen

Bijlage 2: Invalbijlage referenties: ongewijzigd, behoudens mogelijke antwoorden Nota's van Inlichtingen

Bijlage 3A: Overeenkomst: ongewijzigd, behoudens mogelijke antwoorden Nota's van Inlichtingen en art 3.1

Bijlage 3B: Waakvlamovereenkomst: ongewijzigd, behoudens mogelijke antwoorden Nota's van Inlichtingen

Bijlage 4: Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Almelo: ongewijzigd, behoudens mogelijke antwoorden Nota's van Inlichtingen

Bijlage 5: Kansendossier: **gewijzigd zie nieuw Excel overzicht bijlage 5A**

Bijlage 6: Format Nota van Inlichtingen: ongewijzigd

Bijlage 7: Uniform Europees Aanbestedingsdocument, ongewijzigd

Bijlage 8: In zes stappen digitaal inschrijven op overheidsopdrachten via TenderNed

Bijlage 9: Visie document gemeente Almelo: ongewijzigd

Bijlage 10: Kruisjeslijst vastgoed: ongewijzigd

Bijlage 11: Huidige contracten, ongewijzigd

Bijlage 12: Functieprofielen medewerkers: ongewijzigd

Bijlage 13: Bezoekersaantallen t/m 2019: ongewijzigd

Bijlage 14 t/m 19: Bezoekersaantallen en verdeling huur per locatie: ongewijzigd

Lopende contracten voor de diverse locaties welke in beheer zijn bij huidige exploitant.

Onderstaande contracten zijn afgesloten, maar zijn gestopt op het moment van aanvang van de nieuwe exploitatie overeenkomst.

Horeca

- CoffeeFresh. Huur koffie automaten, leverancier koffie.
- Hanos. Horecagoederen.
- Bavaria. Bruikleen tap Schelf en sponsoring vloer bar Schelf.
- André Knol. Drankenservice.

Energie

- Gazprom. Levering gas.
- Energy Alert. Meetapparatuur energie.
- Fudura B.V. Meetdiensten Gas en Electra.
- DVEP. Elektriciteit
- Coteq Netbeheer BV. Infrastructuur energieleveranciers.

Installaties

- Loohuis-Meulenbeld en Brussche. Onderhoud inbraakinstallatie.
- Kone. Abonnement SIM kaart lift Eninver.
- Smeba. Onderhoud brandblusmiddelen. Jaarlijkse opdracht.
- Hollander op regie aan de veiligheidsinstallaties

Facilitair

- Visschedijk. Schoonmaak bij Eninver en de Schelf.
- Facility Trade Group. Levering CWS sanitaire middelen.
- Securitas. Meldkamer inbraakalarm
- Vigilat/RJ. Alarmopvolging.
- Suez. Afvalverwerking.
- Weenk, arbeidsmiddelenkeuring NEN-3140

Communicatie

- Solcon. Internetdiensten (FTTH),
- Telfort. Mobiele en vaste telefonie.
- Contict. Telefonie (internet).
- Hype Automatisering. Netwerk- en systeembeheer.
- V-Consyst. Kassa- en reserveringssysteem.
- Volda. Rapportagesysteem ZIEM.
- Ricoh (Document Center). Kopieer- en printers.
- Caiway. Televisieabonnement
- Buma sena. Vergoeding muziek.

Overig

- Wegener. Kranten abonnement div. locaties.

Geaccepteerde wijzigingen op voorgaande documenten

Nota's van inlichtingen 1 t/m 2

In bijlage A is een samenvatting van alle vragen en antwoorden uit de NVI 1 t/m NVI 2 opgenomen en een Nota van Inlichtingen 3 toegevoegd.

Het gewijzigde Exceloverzicht **Kansendossier bijlage 5B** treft u aan als bijlage.

Nota van Inlichtingen 1 aanbesteding Beheer Wijkcentra gemeente Almelo 2019/1014WM

Begin Nota van Inlichtingen:

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
Bestek				
1.	8	3.4	De exploitatieovereenkomst gaat uit van een looptijd van 3 jaar. Vanuit oogpunt van personeel zouden wij willen voorstellen om hier minimaal 5 jaar van te maken?	De exploitatieovereenkomst wordt gesloten voor de termijn van 3 jaar omdat Opdrachtgever over wil gaan naar 'Wijkgericht werken'. Na de periode van 3 jaar volgt een volgende aanbesteding.
2.	8	3.4	Hier wordt gesproken over een looptijd van 3 jaar, is er nog sprake van een eventuele verlenging van de overeenkomst na drie jaar?	Zie antwoord vraag 1.
3.	8	3.4	De looptijd van de overeenkomst bedraagt 36 maanden met een optie tot een eenmalige verlenging van 12 maanden. Dat is een relatief korte periode voor een opdracht van deze omvang. Daardoor zijn er weinig mogelijkheden om eventuele tegenvallers in de exploitatie op te vangen en is het weinig zinvol om te investeren in de exploitatie of accommodaties. Bent u bereid om een langere looptijd en verlengingsoptie aan te houden?	Neen, zie ook antwoord vraag 1.
4.	8	3.5	Is het voor de als tweede geëindigde partij ook mogelijk om, wanneer op grond van de waakvlamovereenkomst alsnog wordt gegund, af te zien van de opdracht?	Ja, de waakvlamovereenkomst wordt in overleg geactiveerd. Dit mede gezien de rest looptijd van de dan af te sluiten Overeenkomst.
5.	11	4.11	Is het toegestaan om met de moedermaatschappij in te schrijven en na gunning ten behoeve van de exploitatie een dochtermaatschappij op te richten, waarmee de overeenkomsten worden gesloten?	Ja, u moet dan echter wel al een BV in oprichting gestart zijn.
6.	13	5.1	Er ligt een zeer strakke planning. Het moment tussen definitieve gunning en start overeenkomst is zo kort dat van een zorgvuldige overname in principe geen sprake kan zijn. In die periode moeten namelijk onder meer medewerkers worden overgenomen, ICT-zaken geregeld worden, contracten worden overgenomen en dergelijke. Is het in overleg met de huidige exploitant mogelijk de startdatum van de overeenkomst te verplaatsen naar 1 maart?	Dat zou eventueel kunnen, mocht dit noodzakelijk zijn, Dit wordt afgestemd met de voorlopig gegunde organisatie en de huidige exploitant.
7.	13	5.2	De periode tussen ontvangst van de 1e Nota van inlichtingen en de 2e Vragenronde is zeer kort. Omdat best veel informatie ontbreekt, zouden wij graag meer tijd hebben om de informatie te kunnen bestuderen en vragen te formuleren. Kunt u de planning aanpassen?	Neen, dit is niet mogelijk. Vanaf publicatie tot indienen offerte incl. 2 vragenrondes moet de tijd om u goed te kunnen voorbereiden op het indienen van een offerte meer dan voldoende zijn. Dit ook gezien het aantal vragen in deze vragenronde.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
8.	20	7.5	Gevraagd wordt om het kansendossier c.q. het calculatieblad in te vullen en toe te lichten. Maar om een goede beoordeling te krijgen van wat er eventueel bespaard kan worden of aan extra inkomsten gegenereerd kan worden, hebben wij meer inzicht nodig in de financiële cijfers en exploitaties van de verschillende accommodaties. Kunt u in dit kader nader inzicht geven in: 1. de gebruikroosters van de verschillende zalen per wijkcentrum; 2. de gespecificeerde opbrengsten per wijkcentrum; 3. de gespecificeerde kosten per wijkcentrum, inclusief de kosten van de medewerkers voor het geval wij verwachten meer personeel te moeten inzetten; 4. de huidige personele formatie per wijkcentrum, gespecificeerd naar functie 5. - de energie- en waterverbruiken per accommodatie, inclusief de energietarieven?	1. Zie hiervoor bijlage 14 t/m 19. Daar staan de huurders en de bezoekers aantallen per week per centrum weergegeven 2. gespecificeerde opbrengsten per centrum zijn niet beschikbaar. de totalen zijn weergegeven in bijlage 5. De beschikbare details treft u aan in de bijlage bij deze NvI 1. 3. Gespecificeerde kosten per wijkcentrum zijn niet beschikbaar. Meer personeel dient u in te zetten conform de aangegeven COA. De kosten daarvan zijn door u door te rekenen. 4. De formatie zoals deze is weergegeven is de formatie die ook gehanteerd dient te worden. Personeelsleden genieten van een voornamelijk vaste werklocatie maar hebben de mogelijkheid om ook op andere locaties ingezet te worden. Het is op voorhand niet de bedoeling om op personele inzet een besparing te realiseren. 5. Energietarieven zijn niet relevant. Verbruiksgegevens: de startdatum is nulmeting. Op basis van deze gegevens zal gemonitord moeten worden.
9.	20	7.5	U geeft aan dat de inschrijver de jaarlijks opgegeven reductie daadwerkelijk realiseert en zo niet, dat dan de overeenkomst wordt ontbonden. Hoe moeten wij dit zien in relatie tot de risicodragendheid van de opdracht? Betekent dit dat de gemeente het risico op de exploitatie loopt? Als de inschrijver het risico loopt dan is een overschrijding van de kosten haar eigen probleem en kan hij/zij dit in het vervolg van de opdracht wellicht zelf compenseren.	Het gaat ons om het feit dat er geen verkeerde voorstelling van zaken wordt gegeven. De reductie is voor de gemeente een vast gegeven. Het niet behalen van de reductie komt te allen tijde voor rekening van de Opdrachtnemer.
10.	20	7.5	Het identificeren van efficiëntere processen kan niet plaatsvinden op basis van desk research. Daarnaast zijn de grootste kostenposten zoals personeel en energie niet beïnvloedbaar in deze uitvraag. Kunt u specifieker aangeven wat uw verwachtingen zijn op financieel gebied?	Het gaat hier om de ervaringen van de exploitant om efficiëntere processen te kunnen doorvoeren, of nieuwe verdienmodellen t.g.v. de exploitatie.
11.	20	7.5	Hier wordt de maximale exploitatievergoeding genoemd, wordt deze ook elk jaar geïndexeerd? Zo ja welk indexcijfer wordt voor de exploitatievergoeding aangehouden?	CBS-prijsindex, zakelijke dienstverlening.
12.	20	7.5	In de huidige opdracht zit een vergoeding buiten de exploitatie vergoeding van bijna €70.000 voor het gebruik het peuterspeelzalen (VVE, Vroeg- en Voorschoolse Educatie) wordt genoemd. Deze wordt nergens benoemd, is dit een aanvullende losse vergoeding buiten de exploitatie vergoeding om?	De vergoeding voor de peuterspeelzalen betreft een separate vergoeding. Deze staat los van de exploitatievergoeding.
13.	20	7.5	Waarom is er gekozen voor het geldende CBS cijfer voor horeca als index cijfer, aangezien de horeca opbrengst niet substantieel zijn. Ons voorstel is voor de salariskosten de index loonvoet overheid te volgen.	Opdrachtgever gaat akkoord met het hanteren van de loonvoet overheid als indexcijfer.
14.	20	7.5	Is de gemeente bereid de kosten verlaging op de exploitatie vergoeding terug te laten komen in een winstdeling?	Voor opdrachtgever is het een voorwaarde dat het verdienmodel aan twee kanten loont. Een winstdeling is hierbij dus akkoord.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
15.	20	7.5	Is de gemeente Almelo bereid samen met de aanbiedende organisatie een Publiek Publieke Samenwerking op te starten?	Neen, dit past niet binnen de exploitatietermijn van 3 jaar.
16.	20	7.5	Worden de huursom voor de 6 accommodaties en de bijbehorende vergoeding (per saldo nul) jaarlijks geïndexeerd?	Huursom is op basis van kostprijs dekkende huur. Deze wordt geïndexeerd op basis van CBS, huur accommodaties.
17.	21	7.5	Bij overname personeel staat dat het personeelsbestand in principe over genomen moet worden, terwijl bij de open vraag van de aanbesteding staat het huidige personeelsbestand moet worden overgenomen? Hier lijkt een verschil in te zitten, moet de inschrijver uitgaan van het huidige personeelsbestand?	Huidige personeelsbestand is leidend en moet worden overgenomen.
18.	21	7.5	Bij de beoordeling van de open vragen wordt onder 1 gevraagd om een voorbeeld managementrapportage. Kunnen wij ervan uitgaan dat de omvang van deze rapportage niet meetelt voor het maximaal aantal pagina's waaraan de beantwoording dient te voldoen?	Deze telt niet mee voor het maximaal aantal pagina's.
19.	21	7.5	Bij de beoordeling van de open vragen wordt onder 2 gevraagd hoe de inschrijver omgaat met "bepaalde" thema's. Welke thema's bedoelt u hier?	Thema's die op dit moment in de samenleving of wijk leven.
20.	21	7.5	Bij de beoordeling van de open vragen wordt onder 2 gevraagd hoe de inschrijver omgaat met "eventuele afname van de wijkcentra in de komende jaren". Is het mogelijk dat in de periode van 3+1 jaar een wijkcentrum wordt gesloten? Zo ja, welke?	Er bestaat altijd de mogelijkheid van sluiting. Op dit moment speelt dit echter niet.
21.	21	7.5	Hier wordt gesteld dat regelfstand exact 13 moet worden gevolgd, welke regelfstand wordt hiermee bedoeld?	Zie Word- opties voor regel en alinea afstand – afstand – regel afstand en dan instelling Exact.
22.	23	7.5	Mogen wij ervan uitgaan dat u als opdracht gevende gemeente niet mag worden opgegeven als bestaande referentie?	Alle referenties die aanbieder heeft kunnen worden opgevoerd.
23.	23	7.5	Met de referenties kunnen 10, 12 of 15 punten worden gescoord naarmate de inschrijver meer opdrachtgevers heeft waar minimaal 3 wijkcentra worden geëxploiteerd. Wij verzoeken u dit criterium aan te passen, omdat er maar weinig gemeenten zijn waar minimaal 3 wijkcentra zijn uitbested. Het lijkt ons belangrijker dat een exploitant ervaring heeft met de exploitatie van een wijkcentrum of een aantal wijkcentra, los van het aantal opdrachtgevers. Wilt u dit aanpassen door elke exploitatie van een wijkcentrum als een referentie te aanvaarden?	Niet akkoord. Wij blijven bij dit uitgangspunt.
24.	23	7.5	Is het juist dat de referentie bestaande uit 3 of meer locaties allemaal wijkcentra moeten zijn en dus geen combinatie van 1 wijkcentra en bijvoorbeeld 2 sportaccommodaties?	Het gaat hier om referenties van wijkcentra, zie ook antwoord vraag 23.
Bijlage 1. Programma van Eisen				
25.	1	a-e-1	Er wordt een onderscheid gemaakt in wijkactiviteiten, maatschappelijke activiteiten en commerciële activiteiten. 95% van de verhuur moeten wijkactiviteiten of maatschappelijke activiteiten zijn, tenzij sprake is van leegstand. Vraag: hoe wordt dit in de praktijk gecontroleerd?	Exploitant draagt zorg voor goede jaarplanning en jaarverslag. Periodiek wordt dit besproken én gecontroleerd.
26.	1	a-e-1	Op pagina 1 van het programma van eisen wordt de welzijnsorganisatie Scoop genoemd, dit is inmiddels Avedan geworden.	Klopt, Scoop heeft een naamsverandering ondergaan en heet Avedan.
27.	1	a-e-1	Op pagina 1 staat dat de prijzen voor maatschappelijke en commerciële activiteiten vrij zijn. In het bestek pagina 20 wordt gesteld dat de prijzen voor verhuur en horeca niet meer mogen stijgen dan het geldende CBS cijfer voor de horeca. In hoeverre verhouden deze uitspraken zich tot elkaar en welke is leidend?	Prijzen dienen aan te sluiten op het gebruik van wijkcentra met para-commerciële vergunning. Daar hoort de inschrijver en de uiteindelijke Opdrachtnemer rekening mee te houden.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
28.	1	a-e-1	Kunt u de definities geven van wijkactiviteiten, maatschappelijke activiteiten en commerciële activiteiten?	Wijkactiviteiten worden veelal door de buurt zelf georganiseerd, of i.s.m. gemeente en/of exploitant.
29.	2	a-e-2	U geeft aan dat het bedrag van € 640.300 een harde minimumeis is voor deze aanbesteding. Om goed te kunnen beoordelen of dit (en eventuele besparingen) haalbaar is, hebben wij uitgebreidere informatie per locatie nodig, zodat wij ook exact kunnen zien hoe het bedrag van € 640.300 tot stand is gekomen. In het kansendossier missen wij bijvoorbeeld ook bepaalde kostenposten. Kunt u dit inzicht verstrekken?	Neen. Op dit moment is dergelijke informatie niet beschikbaar. U als ervaren exploitant van wijkcentra zou dit op basis van eigen ervaringen kunnen berekenen.
30.	2	a-e-4	De bezoekersaantallen zeggen niet veel over het gebruik van de accommodatie en de mogelijkheden voor optimalisering. Vaak zijn dit ook gewoon schattingen. Kunt per accommodatie de gebruikсроosters verstrekken en de gebruiksovereenkomsten?	De opgegeven aantallen in bijlage 14 t/m 19 zijn geen schatting maar werkelijke gegevens.

31.	2	a-e-5	Bijlage 11 geeft een overzicht van de lopende leveranciers. Kun u per leverancier aangeven wat de resterende looptijd van de overeenkomsten, de opzegtermijn en de financiële verplichtingen die met de overeenkomsten gepaard gaan?	De verplichtingen zijn: <u>Horeca</u> - CoffeeFresh. Huur koffie automaten, leverancier koffie. LANGLOPEND - Hanos. Horecagoederen. TE STOPPEN, EIGEN KEUS EXPLOITANT - Bavaria. Bruikleen tap Schelf en sponsoring vloer bar Schelf. LANGLOPEND - André Knol. Drankenservice. TE STOPPEN, EIGEN KEUS EXPLOITANT <u>Energie</u> - Gazprom. Levering gas. 6 MAANDEN OPZEGTERMIJN - Energy Alert. Meetapparatuur energie. 6 MAANDEN OPZEGTERMIJN - Fudura B.V. Meetdiensten Gas en Electra. LANGLOPEND - DVEP. Elektriciteit 6 MAANDEN OPZEGTERMIJN - Coteg Netbeheer BV. Infrastructuur energieleveranciers. LANGLOPEND <u>Installaties</u> - Loohuis-Meulenbeld en Brussche. Onderhoud inbraakinstallatie. 3 MAANDEN OPZEGTERMIJN - Kone. Abonnement SIM kaart lift Eninver. 3 MAANDEN OPZEGTERMIJN - Smeba. Onderhoud brandblusmiddelen. Jaarlijkse opdracht. 3 MAANDEN OPZEGTERMIJN - Hollander op regie aan de veiligheidsinstallaties 3 MAANDEN OPZEGTERMIJN <u>Facilitair</u> - Visschedijk. Schoonmaak_bij Eninver en de Schelf. LANGLOPEND - Facility Trade Group. Levering CWS sanitaire middelen. 3 MAANDEN OPZEGTERMIJN - Securitas. Meldkamer inbraakalarm 3 MAANDEN OPZEGTERMIJN - Vigilat/RJ. Alarmopvolging.
-----	---	-------	--	--

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
				<i>3 MAANDEN OPZEGTERMIJN</i> - Suez. Afvalverwerking. <i>3 MAANDEN OPZEGTERMIJN</i> - Weenk, arbeidsmiddelenkeuring NEN-3140 <i>3 MAANDEN OPZEGTERMIJN</i> <u>Communicatie</u> - Solcon. Internetdiensten (FTTH), <i>3 MAANDEN OPZEGTERMIJN</i> - Telfort. Mobiele en vaste telefonie. <i>3 MAANDEN OPZEGTERMIJN</i> - Contict. Telefonie (internet). <i>3 MAANDEN OPZEGTERMIJN</i> - Hype Automatisering. Netwerk- en systeembeheer. <i>3 MAANDEN OPZEGTERMIJN</i> - V-Consyst. Kassa- en reserveringssysteem. <i>3 MAANDEN OPZEGTERMIJN</i> - Volda. Rapportagesysteem ZIEM. <i>3 MAANDEN OPZEGTERMIJN</i> - Ricoh (Document Center). Kopieer- en printers. <i>LANGLOPEND</i> - Caiway. Televisieabonnement <i>3 MAANDEN OPZEGTERMIJN</i> - Buma sena. Vergoeding muziek. <i>LANGLOPEND</i> <i>Overig</i> - Wegener. Kranten abonnement div. locaties. <i>2 MAANDEN OPZEGTERMIJN</i>
32.	3	a-e-6	De gemeente Almelo behoudt zich het recht voor één of meerdere faciliteiten te verwijderen of componenten toe te voegen, mogen wij hierbij uitgaan dat de financiële consequentie ook met de exploitant wordt verrekend?	<i>Als gemeente componenten verwijderd, dan zal hiervoor een vergoeding plaats vinden. Als de toevoeging meer rendement oplevert, dan ziet de gemeente graag een win-win voorstel uitgewerkt.</i>
33.	3	a-e-6	Ten aanzien van de werkzaamheden exploitant binnen de gebouwen geeft u aan dat de gemeente Almelo zich het recht voorbehoudt één of meerdere faciliteiten uit de aanbesteding te verwijderen of componenten toe te voegen. Als dit gevolgen heeft voor de exploitatiekosten van de exploitant worden deze dan gecompenseerd door de gemeente?	<i>Indien componenten worden verwijderd, dan geldt compensatie. Hetzelfde verwachten wij indien toegevoegd gaat worden. Graag zien wij voorstel voor win-win situatie.</i>
34.	3	a-e-7	Kunnen wij ervan uitgaan dat dit de bruto contracturen per week zijn? Kunt u een specificatie van uren per locatie geven?	<i>Dit zijn de contracturen per week. Specificatie is op dit moment niet mogelijk.</i>

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
35.	3	a-e-7	U geeft aan dat de exploitant alle medewerkers onder dezelfde cao en voorwaarden dient over te nemen. Is het bespreekbaar dat de medewerkers onder een andere CAO en verplichte bedrijfstakpensioenfonds worden opgenomen, uiteraard met behoud van hun huidige rechten en plichten?	Neen.
36.	4	a-e-7	Wat betreft overname personeel; dit valt onder overgang van onderneming. In dat kader moeten we de inzicht hebben in de huidige personeelskosten. Dit is nu de enige post die opengelaten wordt in het exploitatieoverzicht en dat kan niet. Graag ontvangen wij een gedetailleerd overzicht van de personeelskosten.	De totale personeelskosten en overige bekende zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze Nvl.
37.	4	a-e-7	Hier wordt gesteld dat de voorwaarden van de CAO gelijk moeten blijven bij overname, moet de CAR UWO inclusief de CAO Vermo en aansluiting bij het ABP worden gevolgd of gaat het om de voorwaarden van de CAO?	U dient de gehele opgegeven CAO te volgen. <i>De huidige medewerkers vallen onder de VERMO. Dat is een van de CAR/UWO afgeleide Cao, inclusief aansluiting bij het ABP. De exploitant dient alle medewerkers onder dezelfde CAO, dus voorwaarden over te nemen.</i>
38.	4	a-e-7	Is het juist dat de medewerkers een standaard werkweek hebben van 38 uur?	Neen, zij werken 36 uur per week.
39.	4	a-e-7	Hoeveel medewerkers exclusief detachering vertegenwoordigen deze circa 12,42 FTE?	<u>Opgave uren/aantal</u> Manager accommodaties Almelo-36/1 Locatieverantwoordelijke(n)-72/2 Coördinator Ambulant Beheer-20/1 Beheerder(s)-180/5 Assistent Beheerder(s)-160/4,5 Administratief medewerker4/1 Detacheringen WSW-64/4
40.	4	a-e-8	De exploitant dient alle medewerkers onder dezelfde CAO over te nemen is het juist dat het pensioenfonds ABP geen verplichting is?	Inclusief aansluiting APB.
41.	5	a-e-9	Kunt u bevestigen dat bij de overdracht alle VOG verklaringen van de medewerkers worden overgedragen aan de nieuwe exploitant?	Neen, deze dient de nieuwe opdrachtnemer opnieuw aan te vragen.
42.	5	a-e-10	De SROI is 5% van de opdrachtwaarde. Wat is de opdrachtwaarde? Wordt deze bepaald door de bijdrage? Of door de jaarlijkse omzet?	Het betreft hier EUR. 640.000,00 per jaar.
43.	5	a-e-10	Hier wordt een percentage gesteld van 5% SROI. Staat de gemeente er ook voor open om aan te sluiten bij de landelijke PSO ladder met als hoogste niveau trede 3?	De PSO ladder is uiteraard ook een belangrijke factor, maar voor deze uitvraag blijft de 5% regeling van toepassing.
44.	5	a-e-10	Welke systematiek gebruikt de gemeente Almelo bij het berekenen van de 5% SROI?	Zie antwoord vraag 42.
45.	5	a-e-11	Paracommercie: de panden mogen cf het PvE uitsluitend worden gebruikt als sociaal cultureel ontmoetingscentrum. Ieder ander gebruik is ten strengste verboden. Vraag: hoe verhoudt zich dit tot de expliciete mogelijkheid om de accommodatie commercieel te verhuren?	Para-commerciële instellingen worden in de basis niet commercieel verhuurt. Commerciële activiteiten moeten ondergeschikt zijn binnen de doelstelling van een wijkcentrum
46.	5	a-e-11	Welke tarieven worden momenteel voor de horeca gevraagd?	Op de schouwdag waren deze tarieven inzichtelijk en heeft u de gelegenheid gehad foto's van te maken.
47.	5	a-e-12	Hier wordt de bvo van Eninver aangegeven, dit moet 5900 m2 zijn.	Correct

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
48.	5	a-e-13	Kunt u bevestigen dat de definitieve huurprijzen één op één worden verrekend en hier geen kostenbesparingen op in te rekenen zijn?	Indien exploitant kostenbesparing kan bewerkstelligen, dan is dat een verdienste van de exploitant. Hoe meer kostenbesparing, des te beter. Graag zien wij een voorstel voor deze win-win situatie.
49.	6	a-e-15	De exploitant is verplicht de wijkcentra schoon te houden, inclusief de peuterspeelzalen waarvoor specifieke eisen gelden. Worden deze ruimten niet door de betreffende organisatie zelf schoongehouden? En geldt dit bijvoorbeeld ook voor de scholen in Eninver? Kunt u per ruimte per locatie aangeven wie verantwoordelijk is voor het dagelijks (schoonmaak)onderhoud?	Per ruimte per locatie is niet nodig. De scholen hebben een eigen schoonmaakovereenkomst en valt buiten de scope van deze opdracht. Alle overige ruimten, waaronder de peuterspeelzalen, vallen binnen de scope.
50.	7	a-e-16	Kunt u aangeven wat de tarieven per zaal per locatie zijn? Daarnaast hebben wij vernomen dat er in 2020 € 800.000 wordt gekort op de subsidies voor maatschappelijke organisaties in Almelo, waaronder € 313.000 voor Avedan. Dit zal ongetwijfeld tot gevolg hebben dat Avedan en eventuele andere organisatie minder gebruik gaan maken van de wijkcentra. Hoe moeten wij dit zien in het licht van de maximale bijdrage van € 640.300? Kunt u aangeven wat de consequenties van deze bezuinigingsmaatregel gaat zijn voor de exploitatie van de wijkcentra?	1. Zie bijlage Nvl 1. 2. 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.
51.	7	a-e-16	Voor het vaststellen van meerinkomsten is het noodzakelijk dat wij inzicht krijgen in alle geldende huurovereenkomsten die wij per 1-1-2020 dienen over te nemen waarin het aantal uren en juiste tarief in staan vermeld, kunt u deze z.s.m. toesturen?	Het betreft hier een nul-situatie, waar de nieuwe exploitant de lopende overeenkomsten dient over te nemen. Indien de nieuwe exploitant kennis en ervaring heeft om meer-inkomsten te genereren, dan dient ze dit uit te werken of aan te geven.
52.	7	a-e-16	Op pagina 7 van het bestek staan de aangepaste voorwaarden voor de verhuur door welzijnsorganisatie Avedan. Is Avedan op de hoogte van deze aanpassingen per 1-1-2020?	Ja.
53.	7	a-e-16	Het verhogen van de bezettingsgraad gaat op basis van uren en niet zoals verstrekt op het aantal bezoekers. Kunt u opgave doen van de huidige bezettingsgraden op basis van uren?	Bijlage 14 t/m 19 betreffen het aantal bezoekers per week. Voor het herleiden van de bezettingsgraad per locatie per dag verwijzen wij u naar: www.acces.almelo.nl ; klik op locatie; klik op vaste activiteiten.
54.	7	a-e-18	De bijlage 14 tot en met 19 geven alleen inzicht in de bezoekersaantallen. Kunt u inzicht geven in het daadwerkelijk gebruik per zaal en per gebruiker per jaar?	Zie antwoord vraag 53.
55.	8	a-e-21	Hoeveel vrijwilligers zijn er op dit moment verbonden aan elk wijkcentrum? Wat zijn hun taken?	Verantwoordelijkheden kunnen niet gedelegeerd worden naar vrijwilligers.
56.	8	a-e-22	Hier staat dat de welzijnsorganisatie de peuterspeelzaalwerk organiseert, dit is echter Humanitas/de cirkel.	Correct
57.	9	a-e-23	Hier staat dat de gemeente Almelo de gecontracteerde partij, in onze ogen moet dit de huidige exploitant zijn.	Correct dit betreft Accres i.p.v. gemeente
58.	9	a-e-23	Mogen wij de leveringstarieven van aardgas en elektriciteit de betreffende contracten ontvangen?	Deze zijn niet beschikbaar, maar zullen na gunning worden besproken.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
59.	9	a-e-23	Mogen wij van de accommodaties per accommodatie een overzicht ontvangen van de aardgas-, elektriciteits- en waterverbruiken van de jaren 2016 t/m 2018.	Zie antwoord vraag 8, sub 5.
60.	9	a-e-23	Indien er zich in de betreffende accommodaties tussenmeters voor aardgas, elektriciteit en/of water bevinden (bijvoorbeeld voor de horeca) mogen wij hiervan dan ook een overzicht van de verbruiken van de jaren 2016 t/m 2018 ontvangen?	Indien er tussenmeters zijn zijn deze voor de externe scholen.
61.	9	a-e-23	Mogen wij van de betreffende accommodaties elk een afrekening van het drinkwater van 2018 ontvangen met de bijbehorende leveringsprijzen drinkwater.	Zie antwoord vraag 8, sub 5.
62.	9	a-e-23	Mogen wij van de betreffende accommodaties elk de laatste eindafrekening van het netbeheer van aardgas en elektriciteit ontvangen indien het een kleinverbruikaansluiting betreft?	Zie antwoord vraag 61.
63.	9	a-e-23	Mogen wij van de betreffende accommodaties elk een recente netbeheerfactuur van zowel aardgas als elektriciteit ontvangen indien het een grootverbruikaansluiting betreft?	Zie antwoord vraag 61.
64.	9	a-e-24	De exploitant moet meewerken aan btw optimalisatie. Dat kan gevolgen hebben voor de wijze van administratie. Wat bedoelt de u hiermee?	Dat als er BTW aanpassingen in het kader van de huur, verhuur of exploitatie optreden, de Opdrachtnemer dit direct in haar administratie doorvoert en als het voordelen voor de Opdrachtgever met zich mee brengt zijn deze doorlegt.
65.	9	a-e-26	U geeft aan dat door de opdrachtnemer een meerjaren onderhoudsplan en een vervangingsplan voor de inventaris moet worden opgesteld. Mogen wij dan per accommodatie een overzicht van de inventaris ontvangen met de bouwjaren van de betreffende inventarisonderdelen?	Gezien de huidige staat en het feit dat er een korte looptijd voor de overeenkomst is, komt deze eis te vervallen. Na gunning wordt dit onderdeel separaat besproken.
66.	9	a-e-26	Is het juist dat wij in de aanbidding alleen een bedrag dienen op te nemen voor het opstellen van een MOP en na gunning het MOP daadwerkelijk opstellen?	Zie antwoord vraag 65.
67.	9	a-e-26	Waar in Bijlage 5 wilt u het bedrag voor het opstellen van een MOP terugzien?	Zie antwoord vraag 65.
68.	9	a-e-26	U vraagt de inschrijvers om een meerjaren onderhoudsplan en vervangingsplan op te stellen voor de inventaris, welke in eigendom blijft van de gemeente. Tevens dienen wij budget op te nemen in het calculatieblad voor de vervanging ervan. In het huidige calculatieblad zien wij geen kosten terug, dus dit budget leidt direct tot een verhoging van de kosten. Is dit de bedoeling of blijft dit budget buiten de maximale bijdrage? Overigens is het voor de inschrijver niet mogelijk om zonder aanvullende informatie een vervangingsplan op te stellen. Kunt u in dit kader een gedetailleerd overzicht verstrekken van alle inventaris, met daarbij de aanschafdatum, aanschafwaarde en specificaties van de betreffende inventaris? Kunt u tevens inspectie- en keuringsrapporten met betrekking tot de inventaris verstrekken? Onze voorkeur gaat ernaar uit om dit onderdeel buiten de aanbesteding te houden en met de gemeente te regelen op basis van werkelijke onderhouds- en vervangingskosten. Het is namelijk niet wenselijk om voor inschrijving de volledige inventaris te laten inspecteren en opnemen om zicht te krijgen op de risico's.	Zie antwoord vraag 65.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
69.	9	a-e-27	De opdrachtnemer dient per maand achteraf te factureren. Om welke facturatie gaat het hier? Kunt u aangeven op welke momenten betalingen worden verricht van huur door de gebruikers, huur door de exploitant en exploitatievergoeding door de gemeente. In het kader van een gezonde exploitatie met voldoende liquiditeit is het namelijk van belang dat de inkomsten uit het gebruik en de vergoeding voor dienstverlening vooraf worden betaald en huur richting de gemeente achteraf wordt betaald. Ander moet de inschrijver elke maand voorfinancieren? Kunt u de betalingsmomenten zo aanpassen?	Exploitant betaalt een vaste huursom aan de opdrachtgever Gemeente Almelo. Inkomsten uit huur gaan naar de exploitant welke exploitant zelf verrekend. De betalingsmomenten met de gemeente worden na gunning besproken.
70.	9	a-e-28	Hier wordt gesteld dat de gemeente Almelo periodiek een klanttevredenheidsonderzoek uitvoert, hoe vaak wordt dit onderzoek uitgevoerd?	Tenminste 1x per jaar.
Bijlage 3A. Overeenkomst				
71.	2	Ondergeteken de	Is het akkoord dat er na gunning een lokale BV zal worden opgericht?	Zie het antwoord bij vraag 5.
72.	4	3.1	Wij stellen voor een minimale contractperiode van 5 jaar aan te houden. Kunt u daarmee akkoord gaan?	Neen, er wordt niet van de opgegeven termijn afgeweken.
73.	4	3.3	Wilt u s.v.p. een periode van 12 maanden aanhouden voor het bekendmaken dat geen gebruik wordt gemaakt van een mogelijkheid tot verlenging?	Akkoord, deze termijn wordt aangehouden.
74.	4	5.1	Op basis van dit artikel gaan wij ervan uit dat de exploitant de exploitatie risicodragend uitvoert. Hoe moeten wij dit zien in relatie tot het uitgangspunt dat een overschrijding van de kostenreductie leidt tot ontbinding van de overeenkomst?	De exploitant is risicodragend. Kostenreductie leidt niet tot ontbinding.
75.	4	5	Wat verstaat u in dit kader als "de tarieven"? Is dit het bedrag van € 640.300 na verwerking van de aangeboden kostenreductie?	De tarieven zijn alle door de exploitant in het kader van het kansendossier opgegeven kosten en opbrengsten per opgegeven hoofdgroep (zie bijlage 5).
76.	4	5.5	Facturering mag pas worden gedaan per maand achteraf, waarna betaling pas plaatsvindt binnen 30 dagen na ontvangst en goedkeuring van de factuur. Dit is voor de liquiditeit van de onderneming niet wenselijk en leidt tot het risico dat de exploitant niet aan zijn verplichtingen naar bijvoorbeeld personeel kan voldoen. Wij verzoeken vooraf per maand (of kwartaal) te mogen factureren.	Akkoord, Zie antwoord vraag 69.
Bijlage 3B. Waakvlamovereenkomst				
77.			Is inschrijver die als nummer 2 eindigt verplicht een waakvlamovereenkomst te tekenen of mag dit ook worden geweigerd?	Zie antwoord vraag 4.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
78.	2	2.1	Het is onmogelijk dat een inschrijver haar aanbieding gedurende drie jaar gestand blijft doen. De situatie kan gedurende die drie jaar bijvoorbeeld door gewijzigd subsidiebeleid van de gemeente of de wijze van exploiteren door nummer 1 substantieel anders zijn. Wij verzoeken op te nemen dat de nummer 2 in de gelegenheid wordt gesteld om een beoordeling te maken van de op dat moment ontstane situatie en dat nummer 2 in dat geval kan afzien van de opdracht of kan instemmen met de opdracht na aanpassing van nader te bepalen voorwaarden. Gaat u daarmee akkoord?	Zie antwoord vraag 77.
Bijlage 5. Calculatieblad				
79.			Kunt u ons het contract verstrekken voor de schoonmaak door derden?	Dit wordt na gunning gedeeld.
80.			Kunt u een nadere specificatie en toelichting geven op de verschillende kosten en opbrengsten, per locatie? De opbrengst horeca lijkt ons inziens zeer laag, terwijl tevens geen inkoopkosten voor de horeca gegeven zijn.	Zie bijlage 1 bij deze NvI
81.			Is het juist dat het verschil tussen het effectief gerealiseerde resultaat en begroot resultaat ten goede komt aan de exploitant?	Juist.
82.			Hoe wordt de post "doorbelasting energieverb" vastgesteld? Op welke wijkcentra heeft dit betrekking?	Alle wijkcentra, zie ook bijlage bij deze NvI.
83.			Is het juist dat met wijkcentrum Gogomaat, wijkcentrum Goosenmaat wordt bedoeld? En dat met wijkcentrum Veurbrook, wijkcentrum De Driehoek wordt bedoeld?	Exact, excuses voor de gemaakte schrijffout.
Overige bijlagen				
84.			Er wordt een kruisjeslijst gegeven voor het onderhoud van de accommodaties. Is het mogelijk om indien gewenst een tweede schouw te doen van de locaties om te bezien welke onderhoud de komende jaren noodzakelijk is? En kunt u ons actuele meerjaren onderhoudsplannen verstrekken? Er wordt ook gesproken over vaste inrichting van de huurder, maar alle inventaris is toch in eigendom van de verhuurder?	Een tweede schouw wordt niet georganiseerd. De actuele MOP wordt niet verstrekt. Zie antwoord bij vraag 65. Het is correct te stellen dat alle inventaris eigendom is van de verhuurder.
85.	BL 10, pag. 7	13	Graag ontvangen we per accommodatie een overzicht van het aantal airco units.	Een overzicht wordt niet separaat verstrekt.
86.	BL 10, pag. 8	19	Is er op elke accommodatie een alarminstallatie aanwezig? Graag ontvangen we per accommodatie een overzicht van het aantal alarminstallaties.	Een overzicht wordt niet separaat verstrekt. U kunt er vanuit gaan dat er per pand 1 installatie aanwezig is.
87.	BL 10, pag. 8	20	Is er op elke accommodatie een brandmeldinstallatie aanwezig? Graag ontvangen we per accommodatie een overzicht van het aantal brandmeldinstallaties.	Een overzicht wordt niet separaat verstrekt. U kunt er vanuit gaan dat er per pand 1 installatie aanwezig is.
88.			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 vraag 65.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
89.			Bijlage 11: Kunt u van alle lopende onderhoudscontracten voor de accommodaties aangeven welke doorlopen en welke worden opgezegd?	Alle contracten dienen overgenomen te worden. Zodra contracten eindigen staat het de exploitant vrij om te verlengen, rekening houdend met maximale looptijd exploitatie van 3 jaar. Zie antwoord vraag 31.
90.	BL 11		Graag ontvangen wij de looptijden en bedragen van deze overeenkomsten om een inschatting te kunnen maken welke kostenbesparing mogelijk is binnen de 3 jaar.	Zie antwoord vraag 31.
91.			Bijlage 11: Mogen wij van de doorlopende onderhoudscontracten de bijbehorende vervaldatum, alsmede de opzegtermijn ontvangen?	Zie antwoord vraag 31.
92.	BL13t/ m 19		Op basis van welke (contractuele) afspraken maken semi-commerciële partijen, zoals kinderopvang en verloskunde, gebruik van de wijkcentra? En valt dit onder de genoemde commerciële activiteiten?	Kinderopvang en verloskunde kunnen commerciële activiteiten zijn. Indien noodzakelijk vergt dit nadere afstemming met de contractmanager van gemeente Almelo.
93.			In onder andere Eninver zijn twee basisscholen gevestigd. Op welke wijze is het gebruik en de wijze van afrekening door de basisscholen georganiseerd? Hebben we ten aanzien van bijvoorbeeld het energieverbruik invloed op externe partners in de verzamelgebouwen?	Deze scholen hebben een separate overeenkomst.

Bijlagen

- Detailgegevens kosten

Einde Nota van Inlichtingen.

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	Nvl 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	Nvl 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	Nvl vraag 12: Komt deze € 70.000 wel ten goede aan de exploitant als omzet?	Deze staat los van de exploitatievergoeding.
5.	20	7.5	Nvl 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	Nvl 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	Nvl 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	Nvl 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	Nvl 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	Nvl 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 Nvl 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	Nvl 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	Nvl 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 gebruikroosters per zaal per wijkcentrum te verstrekken (de website verstrekt deze informatie namelijk niet) én de tarieven per gebruiker per zaal.	De gebruikroosters 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	Nvl 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	Nvl 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	Nvl 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 Nvl 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	Nvl 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	Nvl 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	Nvl 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	Nvl 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	Nvl 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.			Nvl 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.			Nvl 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 Nvl 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 Nvl1.
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 Nvl1 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 Nvl nummer 1.
Overige bijlagen				
32.			Nvl 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 Nvl 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.

Nota van Inlichtingen 3 aanbesteding Beheer Wijkcentra gemeente Almelo 2019/1014WM

Begin Nota van Inlichtingen:

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
Bestek				
			<u>Er zijn aanvullende vragen gesteld over de Nvl 2</u> <u>Door het beschikbaar stellen van deze Nvl 3 is de planning aangepast.</u>	De aangepaste planning treft u aan bij deze Nota van Inlichtingen
1.			Betrouwbaarheid cijfers	Er zijn nieuwe cijfers welke wij middels deze Nvl 3 aan u ter beschikking stellen. Zie Bijlage 5B Kansendossier.
2.			Beginselen transparantie en gelijk speelveld.	Opdrachtgever heeft alle mogelijkheden onderzocht om te komen tot meer inzicht in de financiële situatie bij de wijkcentra. Meer dan de beschikbaar gestelde informatie is er niet, en kan ook niet worden achterhaald. Posten als personele kosten, administratieve lasten, onderhoudskosten e.d. zijn, voor zover bekend, toegevoegd.
3.			Wij hebben gevraagd om een duidelijk gebruikrooster per accommodatie (en zaal), inclusief de bijbehorende tarieven (en huursommen voor de vaste gebruikers. Dit is informatie die in elke vergelijkbare aanbesteding beschikbaar wordt gesteld, maar hier helaas niet gegeven wordt.	Deze staan volledig opgenomen in de bijlagen 14 t/m 19 en in bijgaande bijlage 5B Kansendossier. Dit is een gemiddelde week. Bezoekers aantallen, de maatschappelijke huurders, de commerciële huurders en de gratis verhuur staan weergegeven. De namen van de huurders zijn omwille van de privacy niet vermeld.
4.		Paragraaf 3.4	Looptijd Overeenkomst	De looptijd van de Overeenkomst is vastgesteld op 28 maanden. Startdatum: 1 september 2020 Einddatum: 31 december 2022 Mogelijk 1 optiejaar tot verlenging. Dit onder de gelijkblijvende voorwaarden en condities.
5.			Er wordt een overzicht gegeven van doorlopende contracten zonder de bijbehorende financiële verplichtingen per contract.	Lopende onderhoudscontracten zijn vervallen op het moment van aangaan van de nieuwe overeenkomst.
6.			U gaat akkoord met een winstdelingsregeling zonder dit nader te concretiseren. Dat betekent dat de ene partij een 50/50 afspraak kan maken en een andere partij 25/75. Bovendien kan elke partij andere voorwaarden daarbij hanteren, waardoor de verschillende aanbiedingen niet meer te vergelijken zijn	Opdrachtgever wil geen separate winstdeling. Het doel is de jaarlijkse Exploitatiebijdrage naar beneden bijgesteld te krijgen. U kunt door het invullen van de kosten/baten een eigen exploitatie berekening samenstellen. Daarbij kunt u aan het overzicht een vast % tegemoetkoming op de door de gemeente vastgestelde exploitatiebijdrage aangeven. De gegarandeerde reductie is zoals in het Bestek aangegeven het deel Prijs welke wordt beoordeeld.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
7.			Overeenkomsten voor onderhoud e.d. aangegaan door huidige Exploitant, (behalve dus de huurovereenkomsten): hoe daar mee om te gaan?	Alle onderhoudsovereenkomsten (e.d.) zijn door de huidige exploitant gestopt op het moment van ingangsdatum nieuwe Overeenkomst.
Bijlage 1. Programma van Eisen				
8.			Hoe om te gaan met nieuwe huurovereenkomsten , gezien de looptijd van de overeenkomst.	Het is alleen toegestaan om door opdrachtnemer een vaste huurovereenkomst met nieuwe huurders aan te gaan tot einde exploitatie-Overeenkomst. Opdrachtnemer geeft inzicht met betrekking tot aflopende contracten en vraagt schriftelijk instemming met betrekking tot stilzwijgende verlengde contracten bij Opdrachtgever. Afstemming en instemming ten aanzien van toekenning hoogte huurprijs op basis van de categorieën commercieel, maatschappelijk en om niet.
Bijlage 5. Kansendossier				
9.			De vraag is gesteld om meer data ter beschikking te stellen. Op basis van een intern onderzoek zijn aanvullende gegevens gevonden en worden met de inschrijvers gedeeld.	De aanvullende gegevens zijn opgenomen in het nieuwe Excel 5B Kansendossier, zie bijlage bij deze NvI 3
10.			Wij worden geacht een calculatieblad in te vullen waarin cijfers staan die substantieel afwijken van de cijfers in de bijlage bij NvI 1 (waar één accommodatie in ontbreekt). Enerzijds moeten we het calculatieblad aanhouden en anderzijds geeft u bij vraag 25 van NvI2 aan dat we de bijlage moeten aanhouden.	Zie voorgaande antwoorden.
Overige bijlagen				

Bijlagen: herziene planning, zie onderstaand.
Bijlage 5 Kansendossier met aanvullende info 200420

Einde Nota van Inlichtingen 3.

Paragraaf 5.1 Herziene planning van de aanbesteding 2019/1014WM

Fase	Actie	Datum
3.	Vooraankondiging publiceren	7 oktober 2019
4.	Publicatie	14 oktober 2019
5.	Schouw	18 oktober 2019, 09.00 uur
6.	Sluiting eerste schriftelijke vragenronde	4 november 2019, 12.00 uur
7.	Toezening eerste Nota van Inlichtingen	8 november 2019
8.	Sluiting tweede schriftelijke vragenronde	12 november 2019, 12.00 uur
9.	Toezening tweede Nota van Inlichtingen	15 november 2019
	Vervolg Planning	
10.	Toezenen aanvullende documentatie wijkcentra Nota van Inlichtingen 3	21 april 2020
11.	Sluiting vierde schriftelijke vragenronde	29 april 2020, 12.00 uur
12.	Toezening vierde Nota van Inlichtingen	1 mei april 2020
13.	Sluiting vijfde schriftelijke vragenronde, indien noodzakelijk	7 mei 2020, 12.00 uur
14.	Toezening vijfde Nota van Inlichtingen, zie punt 11	13 mei 2020
15.	Sluiting indiening van Inschrijvingen	28 mei 2020, 12.00 uur
16.	Voorlopige gunning/afwijzing	5 juni 2020
17.	Opschortende termijn	8 juni – 29 juni 2020
18.	Verificatiegesprek	24 juni 2020
19.	Definitieve gunning	30 juni 2020
20.	Contractondertekening	Week 27
21.	Start overeenkomst	Uiterlijk 1 september 2020