

4^e Nota van Inlichtingen 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.	Vraag 4 NVI 3: Blijft de mogelijke verlenging van 1 jaar van toepassing na de looptijd van 28 maanden?	De overeenkomst is voor 28 maanden. Afhankelijk van politieke besluitvorming kan de mogelijkheid ontstaan de Overeenkomst met 1 jaar, onder dezelfde voorwaarden en condities, te verlengen (optie jaar).
Bijlage 1. Programma van Eisen				
2.	1	a-e-1	In het Programma van Eisen wordt gesteld dat de tarieven voor maatschappelijke activiteiten en commerciële activiteiten vrij zijn. Echter, in de nvi-3 wordt als aanvulling gegeven dat er afstemming en instemming moet zijn t.a.v. de huurprijzen commercieel, maatschappelijk en om niet. En op 17 maart 2020 heeft het college van B&W een voorstel aangenomen waarin wordt aangegeven eind mei een afwegingskader vast te stellen voor de categorieën 'commercieel, maatschappelijk en om niet' van te verhuren ruimten. Dit geheel en het late tijdstip van het vaststellen van het afwegingskader, maakt dat onduidelijk is met welke tarieven de opdrachtnemer heeft te rekenen en geeft onduidelijkheid t.a.v. het opstellen van een begroting. a. Kan de opdrachtnemer er van uitgaan van tariefvrijheid voor de categorieën commercieel en maatschappelijk? b. Kan de opdrachtnemer uitgaan van globaal de huidige indeling van huurders commercieel, maatschappelijk en om niet zoals nu weergegeven in de overzichten met bezoekersaantallen en activiteiten?	a. De opgegeven m2 tarieven staan voorlopig vast conform NvI 3. b. Ja, van de huidige indeling kan Inschrijver gebruik maken. Met de nieuwe contractant wordt op basis van het afwegingskader de indeling opnieuw bepaald. Zijn er substantiële afwijkingen in de exploitatie ten gevolgen van een andere indeling dan gaan Opdrachtgever en Opdrachtnemer hierover in gesprek.
3.	3	a-e-6	Vraag 32 NVI 1: Kunt u aangeven hoe u een win-win voorstel ziet in relatie tot een risicodragende exploitatie?	Opdrachtgever heeft alleen een win win voorstel gevraagd als er positieve wijzigingen in de exploitatie plaatsvindt. Wanneer het gestelde aan de orde is gaan opdrachtgever en opdrachtnemer met elkaar in gesprek t.a.v. evt. een vergoeding aan dan wel de opdrachtnemer dan wel de opdrachtgever. Dit op basis van een herziene exploitatie berekening.
4.	9	a-e-26	In het Programma van Eisen wordt aangegeven dat er aan apart budget is voor inventaris. Momenteel is dat budget €15.000. Kan de opdrachtnemer er van uitgaan dat dat budget, op declaratiebasis, in stand blijft en wordt dat budget jaarlijks geïndexeerd?	Het betreft hier een vergoeding voor onderhoud gebouwen. Deze wordt niet geïndexeerd. Dit bedrag is met NvI 3 op € 17.500 gesteld in het kansendossier. Indien van toepassing kan exploitant een aanvraag indienen om van deze bijdrage gebruik te kunnen maken. De Opdrachtgever maakt dan een afweging of deze vergoeding wordt toegekend.
Bijlage 5. Calculatieblad				
5.			Graag ontvangen wij de specificatie van de post personeel zodat wij zelf kunnen berekenen of deze post volledig is?	Aantal medewerkers is bekend. De specificatie per locatie is opgenomen in Bijlage 5b. tabblad basis data.
6.			Kunt u bevestigen dat na gunning eventuele afwijkingen in de praktijk ten opzichte van de post personeel op het calculatieblad zullen worden verrekend omdat wij deze post niet zelf hebben kunnen berekenen?	Wij hebben geen redenen te twifelen aan de data van de huidige exploitant. Mochten er toch afwijkingen zijn dan gaan Opdrachtgever en Opdrachtnemer hierover in gesprek.

Nr.	Pag.	§	Vraag:	Antwoord (in te vullen door Aanbestedende dienst):
7.			Momenteel zijn, vanwege de coronacrisis, wijkaccommodaties gesloten en is er sprake van forse horeca- en huurderingen. Verwacht kan worden dat deze effecten ook ná 1 september (de beoogde startdatum van de gunning) niet voorbij zullen zijn. Dit brengt grote risico's mee, mede gezien het gegeven dat exploitatietekorten, leegstandsrisico's en het niet realiseren van de korting op de exploitatiebijdrage, voor rekening van opdrachtnemer zijn. Houdt de opdrachtgever hier rekening mee t.a.v. het kansendossier en de taakstelling die zij van de opdrachtnemer verwacht?	Leegstandstand risico's zijn ook naar de toekomst toe niet in te schatten. Daarnaast blijft de huurvergoeding van de zijde van Opdrachtgever voorlopig kostendekkend. Daardoor zien wij geen grote risico's. Indien u geen omzet maakt vanwege een pandemie, zal Opdrachtgever in gesprek gaan over de afgesproken taakstelling.
8.			In het kansendossier lijkt het alsof de opdrachtgever al een reductie op de exploitatiebijdrage van 15,43% in het tweede en derde jaar heeft ingeboekt. Is dat juist of is het aan de opdrachtnemer de reductie in haar begroting te bepalen?	Inschrijver kan dit zelf aanpassen. Het is een exploitatieoverzicht die u zelf kunt aanvullen. De ingevulde bedragen zijn gegevens van nu. U kunt jaarlijks zelf de bedragen middels een % aanpassen. Door dit te doen verandert het eindpercentage.
9.			In het tabblad basis data aangepast zijn de bedragen opgegeven voor o.a. personeelskosten, de gegevens betreffen het boekjaar 2018.	U dient uit te gaan van deze gegevens. Wij vertrouwen op de data van de huidige exploitant.
Overige bijlagen				
10.			In de nota van inlichtingen 1 en 2 staat in de combinaties van vragen 65 en 88 dat het onderhoud en vervangen van gebouw gebonden installaties (airco's, inbraakinstallaties e.d.) voor rekening is van de verhuurder. In NVI-2, vraag 35 staat dat over reserveringen voor langjarige investeringen (b.v. vloeren, airco's, inbraakinstallaties), separate afspraken gemaakt kunnen worden. In het kansendossier wordt een bedrag van €17.500 genoemd als gemeentelijke bijdrage gebouwonderhoud. Is dit bedrag bedoeld voor de installaties e.d., zoals bedoeld in de voorgaande antwoorden (nota van inlichtingen 1 en 2, 65, 88, 35)?	De €17.500 is voor klein gebouwonderhoud en wordt op basis van een aanvraag bij de opdrachtgever ingediend. Daarnaast is een post meer jaren onderhoud programma welke door de opdrachtgever zelf wordt uitgevoerd (in overleg met exploitant). Zie ook de demarcatielijst.
11.			In de nota van inlichtingen 1 en 2 wordt het toegestaan te werken met een winstdeling, in de nieuwe voorwaarden benoemt in het document beheer wijkcentra Almelo nvi 3 lijkt dit uitgesloten/ niet meer mogelijk. Is deze constatering terecht?	Er wordt geen winstdeling gevraagd, maar een reële bijdrage zo dat de jaarlijkse exploitatie voor de Opdrachtgever hiermee gereduceerd kan worden.

Bijlagen

- geen

Einde Nota van Inlichtingen.