Standaardformulier C: Indienen vragen en opmerkingen

Projectnummer: 2021-0134
Projectnaam: Exploitatie atelierpanden

Nr.	Betreft	Vraag
1.	Concept concessie overeenkomst, paragraaf 2.3/selectieleidraad 3.1 Procedure en aankondiging	Hoe rangschikken en wegen de definitieve gunningscriteria, zoals benoemd in de concept concessieovereenkomst/selectieleidraad, van zwaarstwegend tot minst zwaarwegend? Zo niet, kan de aanbestedende dienst uitleggen waarom dit niet te duiden is?
Antwoord	Deze rangschikken inderdaad van zwaarstwegend tot minst zwaarwegend. De precieze weging van de gunningscriteria wordt in de aanbestedingsleidraad kenbaar gemaakt.	

Nr.	Betreft	Vraag
2.		Is er gelegenheid om aanvullende vragen te stellen aan de hand van de resultaten van de eerste Nota van Inlichtingen?
Antwoord	Opdrachtgever acht het niet noodzakelijk om een extra vragenronde in te lassen in de planning, gezien het beperkte aantal gestelde vragen. Echter, mocht een gegadigde naar aanleiding van deze nota van inlichtingen toch aanvullende vragen hebben over de gegeven antwoorden, ofwel van mening zijn dat er sprake is van tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden, dan dient zij dit zo snel mogelijk kenbaar te maken. Opdrachtgever kan dan besluiten om deze vragen nog te beantwoorden in een aanvullende nota van inlichtingen.	

Nr.	Betreft	Vraag
3.	Bijlage 1, Programma van Eisen	Inschrijver gaat ervan uit dat de aanbestedende dienst intentie heeft om een lage drempel te hanteren voor doelgroep ‘starters’. Voor starters geldt een laag tarief van max. EUR 55 kale huur per m2. In hoeverre weegt, beoordeeld en voorkomt de aanbestedende dienst onredelijke netto huur door verrekening van buiten proportionele extra kosten (bijv. service kosten)? Als dit niet geborgd is, kan de aanbestedende dienst uitleggen hoe dit weegt in haar criteria?
Antwoord	Aan Gegadigden zal in de gunningscriteria worden gevraagd hoe zij dit zullen voorkomen en hoe zij zullen waarborgen dat er geen sprake zal zijn van indirecte huurverhogingen anders dan indexering.	

Nr.	Betreft	Vraag
4.	Selectieleidraad, pagina 10, 3.1 Procedure en aankondiging	Er is een aanbesteding in voorbereiding voor renovatie en verbouwing van de panden. Kan de aanbestedende dienst uitleggen in hoeverre al beperkingen bekend zijn aan de voor te stellen aanpassingen (bijvoorbeeld indeling van pand veranderen of uitbouwen)? Als dit niet kan, wat is een leidraad die men kan volgen voor een realistische, objectieve, vergelijkbare beoordeling van het element “nice-to-have’s”?
Antwoord	Uitgangspunt van de renovatie en verbouwing van de panden is dat de indeling grotendeels zal blijven zoals die nu is en dat er niet zal worden uitgebouwd. Zoals in de selectieleidraad genoemd, zal de entiteit door Opdrachtgever worden betrokken bij dit proces, met name bij de keuzes en afwegingen ten aanzien van de indeling, voorzieningen en faciliteiten van de panden voor de beoogde doelgroep. Hiervoor zal in de volgende fase van deze aanbesteding, de Aanbestedingsfase, meer informatie volgen. Tevens wordt een schouw van de panden georganiseerd. In beginsel wordt onder ‘nice-to-have’s’ verstaan, alles wat niet noodzakelijk is om de panden geschikt te maken voor het beoogde gebruik.	

© Gemeente Eindhoven

Nr.	Betreft	Vraag
5.	Selectieleidraad pagina 15, 4.3.1 Jaarstukken en financiële parameters	Kan de aanbestedende dienst toelichten wat het beleid is met betrekking tot een jonge, ambitieuze inschrijver die nog geen twee jaar boekjaren kunnen aanleveren maar wél excellent scoren op andere financiële parameters zoals o.a. solvabiliteit? Zo niet, kan de aanbestedende dienst toelichten hoe uitsluiting op basis van gebrek aan historie vermeden kan worden?
Antwoord	In lijn met de Aanbestedingswet en Gids Proportionaliteit, wenst Opdrachtgever niet het MKB of jonge ondernemers uit te sluiten. Opdrachtgever wenst echter wel inzicht in de financiële positie van de gegadigde en of zij aan haar verplichtingen op de lange termijn kan voldoen. Opdrachtgever is genegen om deze eis bij te stellen naar 'de jaarstukken van het afgelopen boekjaar'. Daarbij moet nog steeds aan het overige gestelde van de eis voldaan worden. Dat wil zeggen: De jaarstukken bestaan in ieder geval uit het jaarverslag en de jaarrekening. De balans, de winst- en verliesrekening en een accountantsverklaring maken onderdeel uit van de jaarrekening. Daarnaast kijken wij naar de algemene bedrijfseconomische parameters zoals de solvabiliteit van de onderneming. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen, en geeft daarbij inzicht in de financiële positie van de gegadigde en of zij aan haar verplichtingen op de lange termijn kan voldoen. De solvabiliteit van de Gegadigde (eigen vermogen inclusief bestemmingsreserves gedeeld door het totaal vermogen x 100%) over het afgelopen boekjaar dient ten minste 20% te zijn.	

Nr.	Betreft	Vraag
6.	Selectieleidraad pagina 10, 3.1 Procedure en aankondiging	Wat is het beleid van de Aanbestedende dienst wanneer een jonge, ambitieuze inschrijver governance en gegoedheid, zoals omschreven in de selectieleidraad, (nog) niet heeft verankerd in beleidsdocumenten en deze aan het ontwikkelen is; welke elementen zijn vereist om de governance en gegoedheid aan te tonen?
Antwoord	In de volgende fase van deze aanbesteding, de Aanbestedingsfase, zal meer informatie volgen omtrent de gunningscriteria. Gegadigde zal worden beoordeeld op basis van het plan dat een Gegadigde indient. Het betreft een kwalitatief gunningscriterium, dat wil zeggen dat Gegadigde zelf inzicht dient te geven in de manier waarop zij hier aan dit onderdeel invulling zal geven. Er worden geen minimumeisen zoals beleidsdocumenten gevraagd.	

Nr.	Betreft	Vraag
7.	Selectieleidraad pagina 10, 3.1 Procedure en aankondiging	Hoe dient inschrijver het nastreven van duurzaamheid binnen bedrijfsvoering aan te tonen en op welke elementen van duurzaamheid wordt gewogen?
Antwoord	Aan Gegadigde zal worden gevraagd hoe zij omgaat met het nastreven van duurzaamheid in de exploitatie en het beheer van de panden. Milieubewust denken en daar aantoonbaar naar handelen vormen daarbij belangrijke aspecten in de toetsing.	

Nr.	Betreft	Vraag
8.	Selectieleidraad paragraaf 2.2 pagina 8	Er wordt een indicatieve huur benoemd voor de 2 objecten (€59k per jaar en €77k per jaar exclusief btw). Is er ook een maximale kale huurprijs die Gegadigde mag vragen aan huurders (ateliers)? Zo ja, graag het totaalbedrag benoemen per pand (of per m2 NVO) per jaar exclusief btw.
Antwoord	Zoals in het Programma van Eisen is opgenomen geldt voor starters een laag tarief (max. € 55 kale huur per m2, (prijspeil 2018) exclusief omzetbelasting). Voor gevestigden mag een hoger tarief aan kale huur worden gerekend, dat niet marktverstorend mag werken ten opzichte van andere aanbieders in de regio. Tot de gevestigden worden ook gerekend partijen die op professionele basis diensten of producten aanbieden, hoofdzakelijk ten behoeve van de beoogde doelgroep. Het aandeel van starters in de bezetting van een pand dient minimaal 70% te zijn.	

Nr.	Betreft	Vraag
9.	Demarcatielijst	Is er een indicatie van de kosten voor Huurder (groene velden) voor beide panden en ontvangt Gegadigde deze voor start offertefase? Dit is van belang omdat deze kosten doorbelast worden naar de huurders (ateliers). Daarmee kan Gegadigde de servicekosten per m2 berekenen en Gegadigde een beeld krijgt van de totale huurprijs voor de huurder (atelier), te weten kale huur + servicekosten.
Antwoord	Het is aan gegadigde om een inschatting te maken van de kosten voor huurder afkomstig uit de demarcatielijst(groene velden). Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd: - Technisch onderhoud dient volgens de demarcatielijst en de geldende technische en wettelijke normen te worden uitgevoerd. - Bij oplevering hebben de panden onderhoudstoestand “basis”. - Het huurdersonderhoud dient erop gericht te zijn onderhoudsniveau “basis” te behouden en de technische levensduur van de elementen te verlengen. - Bij oplevering is de afwerking en uitstraling van de panden sober en doelmatig, het terrein wordt in de huidige toestand opgeleverd. - Waar technisch mogelijk worden bestaande elementen zoals bijvoorbeeld binnendeuren, vloerafwerkingen etc. hergebruikt. - Onderhoud en uitstraling dienen passend te zijn voor het beoogde gebruik en de beoogde doelgroep.	

Nr.	Betreft	Vraag
10.	Concept Concessie-overeenkomst artikel 2.3 bullit 1	Er wordt om een kostenraming/exploitatiebegroting gevraagd. Ontvangt Gegadigde ook (historische) verbruiksgegevens en alle kosten welke nodig zijn voor een exploitatieberekening vóór start offertefase?
Antwoord	Het is aan de gegadigde om een inschatting te maken van de exploitatiekosten. Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd: - De panden worden vóór oplevering verduurzaamd middels een serie maatregelen zoals bijvoorbeeld vervanging enkel glas door dubbel glas, extra isolatie en energiezuinige installaties voor verlichting, warmteopwekking en ventilatie. De exacte omvang van de verduurzaming is afhankelijk van het beschikbare subsidiebudget en wordt nog nader uitgewerkt. Naar verwachting kunnen beide panden worden verduurzaamd van energielabel C naar ca. energielabel A+. - Het werkelijke energieverbruik is niet alleen afhankelijk van het technisch functioneren van het pand maar ook van de gebruiker. Zaken als gebruikstijden, afgenomen elektrische vermogens, ingestelde temperaturen etc. kunnen het werkelijke energieverbruik sterk beïnvloeden. - De installaties worden niet voorzien van individuele energiebemetering per ruimte. - Beide panden worden vóór oplevering voorzien van ieder 50-60 kWp aan zonnepanelen. De opbrengst van deze zonnepanelen komt ten goede aan de huurder en dient dus in mindering te worden gebracht op de exploitatiebegroting. - Beide panden zullen de bestaande elektra- en gasaansluiting behouden, indien nodig worden de capaciteiten vóór oplevering vergroot of verkleind.	

Nr.	Betreft	Vraag
11.	Concept huurovereenkomst ateliergebouwen artikel 4.2 en 4.7	Houdt Opdrachtgever rekening met het feit dat de gewenste doelgroep vaak niet btw plichtig is en daarmee Gegadigde wellicht niet kan voldoen aan de verplichting om btw plichtige huurders te huisvesten?
Antwoord	Voor Opdrachtgever is het van belang dat de gebruikers wél btw plichtig zijn. Dit is een belangrijke indicatie dat zij een actieve praktijk hebben en zich begeven in het maatschappelijk verkeer.	