

Nota van Inlichtingen 3 – Aanbesteding exploitatie zwembaden Zoetermeer

Datum: 1 november 2021

Algemene opmerkingen

Herziene documenten

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

- Bijlage 3 – concept exploitatieovereenkomst zwembaden Zoetermeer
- Bijlage 4 – concept huurovereenkomst – exploitatie zwembaden Zoetermeer
- Bijlage 11 – Format Meerjarenbegroting

Huurprijs

Inmiddels is er binnen de gemeente een stelpost voor de kostendeekkende huur berekend dat meegenomen dient te worden in uw aanbidding.

Het betreft een richtbedrag ter hoogte van € 1.700.00,- zijnde € 1.300.000,- voor het nieuwe zwembad en € 400.000,- voor De Veur.

Zie daartoe *Bijlage 11 - Format Meerjarenbegroting v2*.

U dient uw meerjarenbegroting conform het nieuwe format in te dienen.

Tarieven

In artikel 7.2 van de concept exploitatieovereenkomst staat opgenomen dat het maximale tarief voor recreatie- en banenzwemmen bij aanvang van de exploitatie € 6,- (inclusief btw) bedraagt. Aangezien u een aanbidding doet met prijspeil 2022 en de aanvang van de exploitatie in 2023 ligt, dient u in uw aanbidding uit te gaan van € 5,88 (inclusief btw) wat, op basis van indexatie met 2%, neer komt een tarief van € 6,- bij aanvang van de exploitatie in 2023. In tegenstelling tot hetgeen is bepaald over de indexatie van dit tarief, geldt hier dus een indexatie van 2% bij aanvang van de exploitatie.

Nr.	Onderwerp / document	Vraag	Antwoord
1.	Nvi 2	Naar aanleiding van uw antwoord op vraag 24. Kunt u in de tabel waar u naar verwijst dit ook aangeven voor: - lijnen (tbv training en wedstrijden) - startblokken - Elektronische Tijdwaarnemingsinstallatie - Geluidsinstallatie - Telefoon / intercom installatie - Veiligheids videocamera systeem	Daar is op dit moment geen verdere informatie over beschikbaar.
2.	Nvi 2	Zijn er voorschriften voor het ontwerp en realisatie van de bar. Dit gezien de ontwerpfilosofie van het zwembad en de impressietekeningen. Of is de exploitant daar vrij in?E6	De bar dient te voldoen aan de Integraal toegankelijkheidsstandaard (ITS). Zie ook het antwoord op nvi 2 vraag 26, verder zijn er vanuit de gemeente geen voorschriften.
3.	Nvi 2	Is de bodem in het doelgroepenbad (10x20 bad) in twee delen verstelbaar (dus in twee verschillende dieptes zoals eerder in het programma van eisen van het zwembad is aangegeven)?	Nee, het doelgroepenbad is als één geheel in hoogte verstelbaar
4.	Nvi 2	In vraag 33 geeft u geen antwoord op de vraag. Het punt is dat er na het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst geen afstemming is geweest met Stichting Swim & Smile over verlenging van de exploitatie van de Driesprong en dat dit niet eenzijdig bepaald kan worden door de gemeente.	De genoemde afspraken tussen de gemeente en de Stichting Swim & Smile (en daarmee uw vraag) zijn niet relevant i.h.k.v. deze aanbesteding. Alle inschrijvers moeten er bij hun aanbieding vanuit gaan dat zij hun exploitatie in de Veur starten na de renovatie van de Veur en dat zij niet de Driesprong exploiteren.
5.	Nvi 2	Als reactie op vraag 34 geeft u aan dat bullit 3 van artikel 3.4 vervalt. Hoe kunt u waarborgen dat de huurders geen nadeligen gevolgen ondervinden van de term "in goed overleg".	Op een aantal manieren, zoals het waarborgen van het huidige aantal uren van de huidige gebruikers, de prioriteitstelling die wordt gehanteerd bij het opstellen van roosters en de eis dat de exploitant zo mogelijk niet alleen voldoende uren maar ook geschikte tijden aan gebruikers moet aanbieden. Zie ook het antwoord op nvi 3 vraag 24.
6.	Nvi 2 vraag 3	Daar u zelf ook aangeeft niet te kunnen voorzien welke inkomsten er voor schoolzwemmen is te voorzien stellen wij voor om deze inkomstenpost op PM te stellen in de aanbidding, kunt u hiermee akkoord gaan?	Het antwoord op nvi 2 vraag 3 blijft staan. Dat houdt in dat u maximaal 100.000 op kunt nemen in de aanbidding.
7.	Nvi 2 vraag 6	Afgezien van de CAO is de inschaling van de desbetreffende medewerkers van belang waardoor er prijsverschil kan ontstaan. Kunt u akkoord gaan dat mochten er medewerkers overgaan door de WOVO dat de gemeente het inschalingsverschil financieel zal compenseren?	Indien er substantiële verschillen zijn, treden partijen in overleg over eventuele compensatie.
8.	Nvi vraag 14	Wij gaan ervan uit dat in het VO rekening is gehouden met het aanleggen van een internet infrastructuur. Welke van de volgende internet infrastructuur wordt opgeleverd: glasvezel, Coax en koper?	In het zwembad zal er internet zijn (inclusief Wifi), echter is er nog geen zicht op de aansluiting van de infrastructuur.
9.	Nvi vraag 14	Kunnen wij ervan uitgaan dat er twee verschillende internetinfrastructuren worden opgeleverd?	Nee, zie het antwoord op nvi 3 vraag 9.
10.	nvi 2 vraag 28	U geeft aan dat de medewerkers ingeschaald moeten worden in het maximum van schaal 4. In de exploitatieovereenkomst is dit (nog) niet verwerkt (art 8.6). Kunt u dit aanpassen?	Ja, zie aangepaste concept exploitatieovereenkomst

11.	diverse documentatie	U verwijst bij diverse vragen naar een nog op te stellen sociaal plan. Kunt u voor de duidelijkheid bevestigen dat inschrijvers ten aanzien van deze over te nemen medewerkers maximum schaal 4 conform de CAO zwembaden en de daarbij horende arbeidsvoorwaarden dienen te hanteren en dat eventuele financiële afwijkingen na vaststelling van het sociaal plan tussen gemeente en inschrijver verrekend worden? Op deze wijze wordt een helder en gelijk speelveld voor alle inschrijvers gecreëerd. Eventueel kunt u voor de vier medewerkers (en het daarbij behorende aantal uren) een vast bedrag opgeven dat aangehouden moet worden, waarbij u aangeeft wat in dat bedrag zit.	Inschrijvers mogen voor de over te nemen medewerkers uitgaan van maximum schaal 4 conform de CAO zwembaden en de daarbij behorende arbeidsvoorwaarden. Eventuele financiële afwijkingen zullen tussen gemeente en inschrijver verrekend worden.
12.	Nvl2 vraag 6 en 54	U benoemt 'eventueel' over te nemen personeel en geeft aan dat er 'nog geen medewerkers gemeld zijn'. De WOVO gaat niet over het al dan niet 'melden' van medewerkers. Het betreft een wet die simpel gezegd de werkzame personeelsleden het keuzerecht biedt om hun werkzaamheden op locatie te blijven uitoefenen, tegen gelijke arbeidsvoorwaarden. In dat kader is het belangrijk voor inschrijvers te weten welke medewerkers dit recht mogen uitoefenen en met welke arbeidsvoorwaarden rekening gehouden moet worden. Wij verzoeken u daarom alsnog een overzicht van de medewerkers te verstrekken die onder de WOVO vallen. Bijvoorbeeld op de medewerkers die namens het Zweminstituut de activiteiten uitvoeren die conform het tijdschema als antwoord op vraag 95 van de 1e nota van inlichtingen naar de nieuwe exploitant over gaan zal de WOVO van toepassing zijn.	Op dit moment is het niet bekend of er medewerkers overgenomen dienen te worden. Derhalve is er geen overzicht beschikbaar. Het eventueel over te nemen personeel is voor wat betreft arbeidsvoorwaarden ingeschaald in de Cao zwembaden.
13.	Nvl 2 vraag 57	Aangezien er geen aanvullende informatie te geven is en zowel de gemeente als de exploitant aanwezig zijn bij de nader te maken afspraken verzoeken wij u te bevestigen dat inschrijvers bij de inschrijving geen rekening hoeven te houden met deze kosten. Wanneer na de gezamenlijke uitwerking van deze afspraken kosten voor rekening van de exploitant komen, worden deze vervolgens bij de exploitatievergoeding opgeteld. Is dit akkoord? Zo niet, dan verzoeken wij u een helder uitgangspunt te verstrekken.	Akkoord. Inschrijvers hoeven bij hun inschrijving geen rekening te houden met kosten voor gas- en energieverbruik, schoonmaak, onderhoud etc. van de centrale hal. Eventuele kosten die na het maken van afspraken toch voor rekening van de exploitant komen, worden met de exploitatievergoeding verrekend.
14.	Bijlage D tarieven v2, Nvl 1 vraag 183	In de nieuwe bijlage D zijn de starttarieven voor enkele gebruikers voor het 'grote bad' opgenomen. Dit voor zowel De Veur als De Driesprong. Hier ontbreken de tarieven voor het 'kleine bad' en de tarieven per baan (waarnaar u in uw antwoord op Nvl vraag 183 verwijst). (i) Kunt u deze tarieven aangeven? (ii) in het gebruikrooster van De Veur wordt vaak zowel het groot als kleinbad gehuurd. Welk tarief (voor gebruikers uit bijlage D) wordt hiervoor gehanteerd?	i. Er zijn geen tarieven voor het kleine bad of per baan. Er geldt dat tijdelijk delen van het bad verhuurd worden als een gebruiker aangeeft een deel van het bad te willen huren en een andere huurder het andere deel van het bad huurt. Het tarief wat dan gehanteerd wordt, is het normale tarief wat de gebruiker zou betalen voor het hele bad, echter dan naar rato van het aantal gebruikte banen/ het deel van het bad. In de huidige situatie is dit het geval voor WVZ Topsport (2 banen) en Zweminstituut (4 banen). In het rooster van De Veur op de website van Swim&Smile is te zien om welke momenten het gaat. ii. De Veur wordt altijd inclusief het kleine bad gehuurd.

15.	Bijlage D tarieven v2, NvI 1 vraag 183	In navolging van bovenstaande vraag verzoeken wij u ook specifiek de starttarieven per bad voor het zwembad Van Tuylpark aan te geven, aangezien de afmetingen van dit bad verschillen met die van de overige baden.	De tarieven voor het van Tullpark dienen in verhouding hetzelfde te zijn als de tarieven voor De Veur.
16.	aanvullende NvI 2 vraag 2	U geeft een toelichting op de tijden en het aantal uren. Wat is het uitgangspunt ten aanzien van de omvang van het badwater dat gehuurd wordt?	Het uitgangspunt ten aanzien van de omvang van het badwater is hetzelfde als t.a.v. het aantal uren. Dat blijft in principe gelijk, tenzij in goed overleg met de gebruiker(s) (gezamenlijk) anders wordt besloten.
17.	NvI2 vraag 4	Enerzijds wordt gezegd dat uren van verenigingen verdeeld moeten worden over de andere baden, terwijl anderzijds verenigingen vrij zijn in waar zij uren afnemen. Dit is tegenstrijdig met elkaar. Wij kunnen derhalve deze uren niet op voorhand verdelen. Of begrijpen wij het verkeerd?	Ga er in uw aanbieding vanuit dat alle uren van het Keerpunt over gaan naar het nieuwe bad en/of de Veur. Als gebruikers er zelf voor kiezen om in het Keerpunt te blijven, treden partijen in overleg over eventuele compensatie over het aantoonbaar te lijden nadeel. De exploitant dient in dat geval een verzoek in te dienen bij de gemeente voor een aanvullende vergoeding vergezeld van een onderbouwing waaruit blijkt dat de aanvullende vergoeding nodig is als gevolg van het feit dat huidige gebruikers van het Keerpunt daar willen blijven. Hierbij dienen de werkelijke resultaten te worden afgezet tegen de door de exploitant bij zijn inschrijving ingediende begroting.
18.	NvI2 vraag 23, 26 en 77	1) Kunt u concreet aangeven welke ruimten casco worden opgeleverd en wat hier met casco wordt bedoeld? 2) Betekent dit dat er bijvoorbeeld geen plafond-, wand- en vloerafwerking is aangebracht? Of wat voor afwerking dan wel is voorzien? 3) En kunt u ook in detail aangeven waar welke voorzieningen en aansluitpunten zijn voorzien? 4) Kunt u tevens een overzicht verstrekken van kosten van meerwerk?	1) Het horecagedeelte op de eerste etage, inclusief de multifunctionele ruimte van de horeca worden casco opgeleverd. 2) Onder casco wordt hier verstaan: een lege ruimte exclusief inrichting en apparatuur, waarbij uitsluitend de basis aansluitingen aanwezig zullen zijn. Zie ook het antwoord op nvi 2 vraag 77. 3) Nee, deze moeten nog worden uitgewerkt. 4) Nee, deze informatie is nog niet beschikbaar.
19.	NvI2 vraag 24	De inventaris als opgenomen in de bijlage bij de betreffende vraag is naar onze mening summier. Wanneer de overige inrichting en inventaris - en eventueel de afwerking van de horecaruimte - door de exploitant moet worden aangeschaft, wordt een enorme voorinvestering van de exploitant gevraagd die normaal gesproken niet binnen 9 jaar en X maanden wordt afgeschreven. Ons inziens hoort een groot deel van deze investeringen bij de gemeente te liggen, mede omdat inrichting aard en nagelvast moet worden aangebracht en/of de technische en economische levensduur de looptijd van de overeenkomst ruim overschrijdt. Bent u in dit kader bereid om een investeringsbijdrage te leveren richting de exploitant? Overigens zal ook de aangegeven waarde van de inboedelverzekering fors verhoogd moeten worden om deze volledig te kunnen dekken.	Nee, de gemeente is niet bereid een investeringsbijdrage te leveren. Ten aanzien van investeringen die de looptijd van de overeenkomst overstijgen, zie het antwoord op nvi 1 vraag 86 en artikel 16.1 van de exploitatieovereenkomst v4
20.	NvI2 vraag 46	Begrijpen wij derhalve goed dat het chemicalienverbruik voor rekening van de gemeente komt?	Ja
21.	NvI II, vr. 3	Op basis van uw beantwoording concluderen wij dat de vergoeding van 100.000,- in de exploitatie ingerekend dient te worden en deze voorziet in het Schoolzwemmen voor 165 kinderen in het eerste exploitatiejaar. Kunt u dit bevestigen?	Ja

22.	NVI II, vr. 6	Voor het berekenen van de personeelskosten is niet vastgesteld met welke periodiek gerekend dient te worden met betrekking tot de uitvoering van schoolzwemmen, doelgroep zwemmen en recreatief zwemmen. Wij stellen voor dat alle partijen hierbij rekenen met de maximale periodiek per schaal en mocht de situatie zich voordoen dat Wet OVO ook van toepassing is op medewerkers welke momenteel belast zijn met de uitvoering van de taken schoolzwemmen, doelgroepzwemmen of recreatief zwemmen en de arbeidsvoorwaarden afwijken dit verrekend kan worden met de gemeente?	1. U dient in uw aanbieding de maximale treden aan te houden. 2. Ten aanzien van eventuele verrekening, zie antwoord op nvi 3 vraag 7
23.	NVI II, vr. 23	Kunt u aangeven welk bedrag (stelpost) doorgelegd wordt naar de exploitant waarmee de exploitant rekening dient te houden in de afschrijving.	Het bedrag is afhankelijk van wat de exploitant gaat aanschaffen. Zie de eerder geleverde kruisjeslijst (Bijlage Nvi 2 – vraag 24) met welke zaken voor rekening exploitant komen.
24.	NVI II, vr. 40	Op basis van uw antwoord "dat het aan de exploitant is", is het ons niet duidelijk hoe wij dienen te interpreteren dat wat gesteld wordt in artikel 3.4 en 3.8 van de aangepaste exploitatieovereenkomst. Namelijk dat toekomstige aanpassingen van gebruikstijden uitsluitend in overleg tussen de Exploitant en de betreffende vereniging plaats kunnen vinden. 1. Wat wordt er bedoeld met uitsluitend in overleg, welk recht heeft de vereniging en welke plicht heeft de exploitant hierin? 2. In artikel 3.8 wordt het volgende gesteld: "De Exploitant zal bij programmering rekening houden met specifieke wensen van de vaste en potentiële huurders en zo mogelijk niet alleen voldoende uren maar ook geschikte tijden in de werkrooster aanbieden." Het feit dat er rekening gehouden dient te worden betekent geen harde eis. Klopt dit? Graag verduidelijkingen door een gedetailleerd antwoord op beide vragen.	1. 'Wijzigingen uitsluitend in overleg', betekent dat gebruikers het recht hebben nadrukkelijk gekend te worden en dat de exploitant de zware inspanningsverplichting heeft te voldoen aan de betreffende wens. 2. Het is inderdaad geen harde eis maar wel een zware inspanningsverplichting.
25.	NVI II, vr. 42	Wat is de hoogte van deze verzekering (welk bedrag belast u als gemeente door aan de exploitant), zodat dit opgenomen kan worden in de Exploitatiebegroting.	U dient deze verzekering als PM post op te nemen in uw aanbieding.
26.	NVI II, vr. 47	Klopt het dat we uit uw antwoord kunnen opmaken dat wij de alle 6 in goud gearceerde bedragen dienen op te nemen als stelpost? Graag bevestigen.	Ja
27.	NVI II, vr. 49	Graag toelichten waarom dit niet relevant is. Of dienen wij enkel rekening te houden met maximale inschaling in schaal 4?	Dit is niet relevant omdat u inschaalt conform cao zwembaden (maximum schaal 4) en eventuele garanties geen onderdeel zijn van uw aanbieding.
28.	NVI II, vr. 49	Graag toelichten waarom dit niet relevant is. Indien wij enkel rekening te houden met maximale inschaling in schaal 4 en wat geldt er voor reiskosten? Dienen we die wel of niet in te rekenen. Dat is door de verschillende antwoorden in NVI II niet geheel duidelijk.	Zie het antwoord op nvi 3 vraag 27, daarnaast dient u reiskosten te vergoeden conform nvi 1 vraag 11.
29.	NVI II, vr. 62	Fijn te lezen dat u artikel 13.1 van de exploitatieovereenkomst overeenkomstig de wet heeft aangepast. In de beantwoording van de vragen lezen wij, dat een zelfde uitleg wordt gevolgd ten aanzien van de vrijwaringen. Bent u bereid deze aanvulling voor alle duidelijkheid ook te verwerken in artikel 13.3 exploitatieovereenkomst en te bepalen dat exploitant enkel vrijwaart voor zover hij op grond van de wet	Ja

		aansprakelijk is voor de betreffende schade, zoals u ook aangeeft bij vraag 25 Nota van Inlichtingen 2?	
30.	NVI II, vr. 65	Fijn dat we uit uw antwoorden op vraag 65, 66 en 74 kunnen afleiden dat de aansprakelijkheidsbeperking zoals opgenomen in artikel 13 van de exploitatieovereenkomst ook van toepassing is op de huurovereenkomst. Om onduidelijkheden hierover te voorkomen, stellen wij voor dit in artikel 10 van de huurovereenkomst vast te leggen. Bent u bereid deze passage toe te voegen aan artikel 10 van de huurovereenkomst? Tekstvoorstel voor artikel 10: <i>'De aansprakelijkheid van huurder en de door huurder verstrekte vrijwaringen aan verhuurder zijn onderhevig aan de beperkingen die zijn opgenomen in artikel 13 van de Exploitatieovereenkomst en zijn bovendien beperkt tot de schade waarvoor huurder op grond van de wet aansprakelijk is.'</i>	Ja
31.	NVI II, vr. 71	Uit uw antwoord op vraag 71 begrijpen wij dat u niet akkoord bent met een maximering van de borgstelling tot € 75.000,-. Voor het maken van een reële risicoafweging is het voor exploitant noodzakelijk de aanspraken op grond van de borgstelling te limiteren. Tot welk bedrag bent u bereid de borgstelling te limiteren?	Nee, de borgstelling wordt niet gelimiteerd.
32.	NVI II, vr. 72 en 73	Begrijpen wij uw antwoorden op vraag 72 en 73 goed dat het doel van de borgstelling is dat de borg (onder de voorwaarden van de borgstelling bijlage 3H en artikel 12.3 en 12.4 exploitatieovk) aangesproken kan worden voor de kosten die exploitant maakt die hoger zijn dan de door hem van de gemeente ontvangen exploitatiebijdrage en de exploitant die kosten niet meer zelf op kan brengen, of voor de redelijke kosten die de gemeente maakt als zij zelf of een aangewezen derde i.p.v. exploitant de accommodaties gaat exploiteren?	Ja, nadat de continuïteitsgarantie is ingeroepen.
33.	NVI II, vr. 77	Graag ontvangen wij de exacte afbouwspecificatie zoals aantal aansluitpunten, installatievoorzieningen etc. Zodat wij kunnen bepalen welke afbouw er nodig is en wat de daaraan gerelateerde kosten zijn. Graag duidelijk inzichtelijk maken op basis van de informatie waar u over beschikt.	Wij kunnen u hierbij het volgende aan informatie geven: Zie ook de antwoorden hiervoor bij NvI2 vraag 23, 26 en 77. Keuken / horeca De keuken wordt voorzien van de benodigde vloerputten met een uitneembare binnen emmer, vergrendelbaar rvs-rooster. In verband met opdrijven en dergelijke is in een trekpaal voorzien door de bouwkundige aannemer. Watermeter Horeca wordt uitgerust met een watermeter en aangesloten op het GBS.