

Exploitatie Zwembad De Lockhorst

Aanbestedingsleidraad
Europese, openbare aanbestedingsprocedure



Gemeente
Sliedrecht

Documentgegevens	
Kenmerk:	230071GSD
Status:	Definitief
Versie:	1.0
Datum:	27 juni 2023
Redactie:	Sander Clement

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. De opdracht	4
1.1 Opdrachtgever	4
1.2 Aanleiding van de opdracht	4
1.3 Omschrijving van de concessieopdracht	4
1.4 Tijdsbepaling	4
1.5 Gestanddoening	5
1.6 Inkoopvoorwaarden	5
1.7 Inkoopdoelen	5
2. De aanbestedingsprocedure	6
2.1 Algemene kenmerken	6
2.2 Meedoen aan de aanbesteding	6
2.3 Deelnamevoorwaarden	6
2.4 Planning aanbesteding	6
2.5 Contactgegevens	7
2.6 Inlichtingen	7
3. Eisen aan u als ondernemer	8
3.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument	8
3.2 Inschrijven met andere partijen en een beroep doen op derden	8
3.3 Uitsluitingsgronden	9
3.4 Geschiktheidseisen betreffende financiële en economische draagkracht	9
3.4.1 Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering	9
3.5 Geschiktheidseisen betreffende de technische bekwaamheid	10
3.5.1 Kerncompetenties	10
3.6 Geschiktheidseisen betreffende beroepsbevoegdheid	10
3.6.1 Inschrijving handelsregister	10
4. Uw inschrijving en de beoordeling ervan	11
4.1 Beoordelingsmethode	11
4.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument	11
4.3 Beoordeling conformiteit Beoordelingsmethode	11
4.4 Beoordeling Kwaliteitswensen	12
4.5 Ondernemingsplan en exploitatiebegroting	15
4.6 Beoordeling economisch meest voordelige inschrijving	15

4.7	Checklist in te dienen stukken	15
5.	Overzicht bijlagen	17
A.	Deelnamevoorwaarden	17
B.	Uniform Europees Aanbestedingsdocument.....	17
C.	Algemene Inkoopvoorwaarden Drechtsteden 2020	17
D.	Concept huurovereenkomst (inclusief concerngarantie)	17
E.	Concept exploitatieovereenkomst	17
F.	Social return on Investment (SROI).....	17
G.	Model verklaring Referenties	17
H.	Inschrijfstaat.....	17
I.	Format exploitatiebegroting	17
J.	Dataset 1	17
	• Demarcatieoverzicht bronbad Lockhorst vs 6 juni 2023	17
	• Plattegrond De Lockhorst.....	17
	• Uitvoeringsplan Regeling Diplomazwemmen 2021.....	17
K.	Dataset 2 (volgt separaat na publicatie)	17
	• Water- en energieverbruiken (inclusief tussenmeter WKK)	17
	• Inventarislijst	17
	• Activiteitenoverzicht 2023.....	17
	• Medewerkers 2023	17
	• Prijzen 2023.....	17
	• Rooster verenigingen 2023	17
	• Bezoekersaantallen 2017-2022.....	17

1. De opdracht

1.1 Opdrachtgever

De Aanbestedende dienst en Opdrachtgever voor deze aanbesteding is Gemeente Sliedrecht en nader te noemen: de gemeente.

1.2 Aanleiding van de opdracht

De gemeente Sliedrecht beschikt over Bronbad De Lockhorst, gevestigd aan de Sportlaan 1, 3364 AT te Sliedrecht (nader te noemen "De Lockhorst" of "zwembad"), een samengestelde accommodatie waar een sporthal, een zwembad, een horecagelegenheid/brasserie, een zalencentrum en een verenigingsruimte voor zwemvereniging DWF in ondergebracht zijn. Het zwembad is een combibad met een duidelijk recreatief karakter. In het zwembad worden veel zwemlessen gegeven.

De huidige exploitatie van het zwembad verloopt vanaf 2019 via Optisport Sliedrecht b.v. De exploitatie van de horeca/brasserie en het zalencentrum is geen onderdeel van de concessieopdracht. Deze wordt door Optisport verpacht en geëxploiteerd door een externe ondernemer. Het openstellen van de Sporthal en het onderhoud van de entree is wel onderdeel van de huidige concessieopdracht.

De overeenkomst met Optisport Sliedrecht b.v. wordt niet verlengd en loopt af per 1 januari 2024. Per deze datum wil de gemeente een nieuwe exploitant hebben gecontracteerd.

Aanleiding van de keuze van de gemeente om aanbesteden ligt in de volgende omstandigheden:

- de huidige overeenkomst eindigt ultimo 2023
- veranderde marktomstandigheden noodzakten tot wijziging van de overeenkomsten, zoals een andere verdeling van energiekosten risico's.

de gemeente overweegt de bouw van een vervangend zwembad als gevolg van de geplande aanleg van een nieuwe ontsluitingsroute naar het dorp. Zij wenst een looptijd van de overeenkomsten die aansluit bij de ontwikkeling van haar sloop- en nieuwbouw plannen voor het zwembad.

1.3 Omschrijving van de concessieopdracht

De gemeente heeft de wens per 1 januari 2024 een nieuwe concessieovereenkomst voor het zwembad te hebben afgesloten. Doelstellingen hierbij zijn als volgt:

- Het vinden van een exploitant die:
 - het zwembad op marktgerichte en doelmatige wijze exploiteert
 - in het zwembad een optimaal maatschappelijk rendement realiseert voor de inwoners en bezoekers van Sliedrecht en
- Het aanpassen van de looptijd van de exploitatieovereenkomst de resterende levensduur van het huidige zwembad.

Met de exploitant wordt een huurovereenkomst en een exploitatieovereenkomst aangegaan, zoals bijgevoegd in bijlagen D en E.

1.4 Tijdsbepaling

Er zal een huur- en exploitatieovereenkomst gegund worden aan de inschrijvers met de economisch meest voordelige inschrijving.

De initiële duur van de overeenkomst bedraagt vier jaar. De aanvangsdatum van de overeenkomst ligt op 1 januari 2024 met als uiterlijke expiratedatum 31 december 2027.

Na einde van de voornoemde looptijd, heeft de gemeente de eenzijdige optie om de Overeenkomsten, twee maal te verlengen met een periode van telkens 24 maanden.

Verlenging geschiedt door middel van een schriftelijke bevestiging, tot uiterlijk negen maanden voor afloop van de betreffende contractperiode. Op alle eventuele verlengingen zijn alle bepalingen en voorwaarden van de Overeenkomst onverkort van toepassing.

De maximale looptijd van de Concessieovereenkomst bedraagt acht jaar. Motivatie voor deze looptijd ligt in het feit dat de gemeente voldoende flexibiliteit wenst te hebben de exploitatie op een passend tijdstip te kunnen beëindigen, gelet op de (gebieds-)ontwikkelingen op locatie en in de omgeving.

1.5 Gestanddoening

U dient uw inschrijving gestand te doen gedurende minimaal 3 maanden na datum aanbesteding.

1.6 Inkoopvoorwaarden

Op deze opdracht zijn de Algemene inkoopvoorwaarden Drechtsteden 2020 van toepassing, bijgevoegd in bijlage C. De toepassing van andere verkoop- of branchevoorwaarden is uitgesloten.

1.7 Inkoopdoelen

Op elke aanbesteding is het Regionaal Inkoop- & aanbestedingsbeleid Drechtsteden van toepassing. Met deze aanbesteding wil de opdrachtgever bijdragen aan de volgende inkoopdoelen uit dit beleid:

Inkoopdoel	Toelichting
1. Versterken lokale economie	N.v.t.
2. Bevorderen sociaal klimaat	Maatschappelijk waarde is onderdeel van de opdracht, en van de gunningscriteria. Minimale SROI waarde € 40.000
3. Bijdragen aan duurzaamheidsambities	De opdracht draagt bij aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Sliedrecht.
4. Verbeteren bereikbaarheid en verminderen overlast	N.v.t
5. Zekerstellen continuïteit van bedrijfsvoering	Opdracht gericht op continuïteit openstelling De Lockhorst

2. De aanbestedingsprocedure

2.1 Algemene kenmerken

Type procedure	Meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure conform Aanbestedingswet 2012.
Typering opdracht:	Concessie voor dienstverlening
Gunningscriterium:	Economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) gelet op de beste prijs-kwaliteitverhouding
Motivering voor laagste prijs:	N.v.t.
CPV code:	92610000-0 Exploitatie van sportaccommodatie
Percelen:	Deze opdracht is niet verdeeld in percelen.
Afwijking standaard procedure:	N.v.t.
Varianten toegestaan:	Niet
Bezwaartermijn	20 kalenderdagen na verzending van de gunningbeslissing (Zie ook bijlage A Deelnamevoorwaarden onder 7.)

2.2 Meedoen aan de aanbesteding

De aanbestedingsprocedure verloopt volledig digitaal, via TenderNed: www.tenderned.nl. De stukken, waartoe deze leidraad ook behoort, kunt u op dit platform vinden. Ook de communicatie over de aanbesteding verloopt via dit platform.

U bent zelf verantwoordelijk voor het kunnen werken met TenderNed. Heeft u nog geen TenderNed account? Zorg dan dat u op tijd begint met het aanvragen van een account.

De informatie in de aanbestedingstukken is met zorg opgesteld. Mocht u naar aanleiding van de inhoud aanvullende vragen hebben of onverhoopt onduidelijkheden aantreffen, dan kunt u gebruik maken van de vragenronde. Zie hiervoor de planning.

In de volgende hoofdstukken leest u waar uw onderneming en uw inschrijving aan moeten voldoen. In hoofdstuk 4 treft u een checklist aan die u kunt gebruiken om te controleren of uw inschrijving volledig is. Een onvolledige inschrijving kan leiden tot uitsluiting van deelname aan de verdere procedure.

2.3 Deelnamevoorwaarden

Op deze aanbesteding zijn, naast het gestelde in deze leidraad, aanvullende voorwaarden van toepassing. Deze leest u in Bijlage A. Neemt u deze zorgvuldig door. Bij vragen of onduidelijkheden kunt u deze stellen via de vragenronde, zie voor de deadline de planning.

2.4 Planning aanbesteding

Deze planning is indicatief en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Datum & deadlines	Activiteit	Opmerking
19 juni 2023	Publicatie aanbesteding op TenderNed	
7 juli 2023	Schouw op locatie De Lockhorst	Van 10:00 tot 12:00 uur
7 augustus 2023 uiterlijk 12:00 uur	Sluiting eerste vragenronde	
17 augustus 2023	Verzending eerste nota van inlichtingen	Streefdatum
24 augustus 2023 uiterlijk 12:00 uur	Sluiting tweede vragenronde	
31 augustus 2023	Verzending tweede nota van inlichtingen	Streefdatum
18 september 2023 uiterlijk 12:00 uur	Uiterste datum en tijdstip van ontvangst van Inschrijvingen	
17 oktober 2023	Verzenden mededeling van de gunningbeslissing	Streefdatum
8 november 2023	Definitief gunnen / opdrachtverstrekking	Streefdatum

2.5 Contactgegevens

Het aanbestedingsproces wordt begeleid door Servicegemeente Dordrecht. Indien om wat voor reden dan ook het niet mogelijk is om via TenderNed te communiceren kan contact plaatsvinden via de onderstaande contactpersoon.

Servicegemeente Dordrecht
Team Inkoop
T.a.v. Sander Clement
Senior Inkoopadviseur
E-mail: inkoop@rechtsteden.nl

2.6 Inlichtingen

In de aanbestedingsprocedure zijn twee vragenrondes opgenomen. De tweede vragenronde is uitsluitend bedoeld voor vragen naar aanleiding van antwoorden in de eerste vragenronde, bijvoorbeeld in het geval van een onduidelijke of onvolledig beantwoording. De tweede vragen is niet bedoeld voor nieuwe vragen, en deze worden in beginsel niet in behandeling genomen.

3. Eisen aan u als ondernemer

3.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Wij zijn als aanbestedende dienst verplicht om het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' (UEA) te gebruiken bij aanbestedingen en deze door u in te laten vullen. Deze is meegestuurd als bijlage. In dit formulier moet u onder meer verklaren:

- Of de gestelde uitsluitingsgronden op u niet van toepassing zijn,
- Of u voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen,
- Of u voldoet of zal voldoen aan de technische specificaties en de uitvoeringsvoorwaarden die milieu en dierenwelzijn betreffen of die gebaseerd zijn op sociale overwegingen en
- Op welke wijze u voldoet aan de selectiecriteria.

Wij adviseren u nadrukkelijk om voor het invullen de toelichting op het UEA door te nemen. Zie voor nadere informatie over het correct invullen onder meer [deze website](#).

3.2 Inschrijven met andere partijen en een beroep doen op derden

Er zijn 3 manieren waarop u kunt inschrijven:

- Alleen;
- In combinatie;
- Als hoofdaannemer met onderaannemers.

Schrijft u in als combinatie? Dan zijn de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen van toepassing op elke deelnemer aan de combinatie. Elke deelnemer moet een UEA indienen bij de inschrijving. In hoofdstuk IIA, onder 'wijze van deelnemen' vult iedereen zijn rol in en de andere deelnemers aan de combinatie.

Schrijft u in als hoofdaannemer en werkt u samen met onderaannemers? Dan hoeft alleen van u een UEA ingediend te worden. In hoofdstuk IID vult u in wie uw onderaannemers zijn.

Het kan voorkomen dat u niet zelfstandig voldoet aan de gevraagde geschiktheidseisen. Of u nou alleen, of als combinatie of hoofdaannemer met onderaannemers inschrijft: u kunt altijd een beroep doen op draagkracht van derden om aan de geschiktheidseisen te voldoen. In dat geval vult u ook Deel IIC in van het UEA. Van elke partij op wie u een beroep doet moet een UEA worden ingediend.

Deelnemende partij:	Indienen UEA?
Deelnemer aan combinatie	altijd
Hoofdaannemer	altijd
Onderaannemer	alleen indien beroep op draagkracht wordt gedaan
Overige derde partij	alleen indien beroep op draagkracht wordt gedaan

Zie Bijlage A - deelnamevoorwaarden voor meer informatie.

3.3 Uitsluitingsgronden

In het UEA zijn de uitsluitingsgronden aangegeven die op deze aanbesteding van toepassing zijn. Op eerste verzoek van de opdrachtgever overlegt u binnen 7 kalenderdagen de volgende bewijsmiddelen behorende bij het UEA conform artikel 2.89 van de Aanbestedingswet:

- Een gegadigde of inschrijver kan door middel van een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet ouder is dan zes maanden, aantonen dat de uitsluitingsgrond van artikel 2.87, eerste lid, onderdeel b, op hem niet van toepassing is.
- Een gegadigde of inschrijver kan door middel van een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet ouder is dan twee jaar, aantonen dat de uitsluitingsgronden, bedoeld in de artikelen 2.86 en 2.87, eerste lid, onderdelen c en d, voor zover het een onherroepelijke veroordeling of een onherroepelijke beschikking wegens overtreding van mededingingsregels betreft, op hem niet van toepassing zijn.
- Een gegadigde of inschrijver kan door middel van een verklaring van de belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving, niet ouder is dan zes maanden, aantonen dat de uitsluitingsgrond, bedoeld in artikel 2.86, vierde lid, of artikel 2.87, eerste lid, onderdeel j, niet op hem van toepassing is.
- Een aanbestedende dienst aan welke een gegadigde of inschrijver gegevens overlegt ten bewijze dat de uitsluitingsgronden, bedoeld in artikel 2.86 of artikel 2.87, niet op hem van toepassing zijn, aanvaardt ook gegevens en bescheiden uit een andere lidstaat, uit het land van herkomst van de gegadigde of inschrijver of het land waar de gegadigde of inschrijver is gevestigd, die een gelijkwaardig doel dienen of waaruit blijkt dat de uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.

Let op! Ook voor de derde partij(en) die u voor de realisatie wilt inschakelen gelden de uitsluitingsgronden. Ten behoeve van de goedkeuring van deze onderaannemer(s) door de opdrachtgever, kunnen wij ook van deze partijen bewijsmiddelen opvragen.

3.4 Geschiktheidseisen betreffende financiële en economische draagkracht

3.4.1 Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Toelichting: de aanbestedende dienst verlangt een adequate verzekering. De inschrijver dient (bij aanvang van de opdracht en gedurende de looptijd ervan) minimaal de navolgende verzekeringen met genoemde verzekerde sommen en eigen risico's te hebben afgesloten.

- Een verzekering voor de algemene aansprakelijkheid met minimaal een dekking van 1.250.000,- euro per aanspraak (ongeacht het aantal aanspraken) en met een maximum van 2.500.000,- euro per jaar. Het eigen risico bedraagt hierbij maximaal 10.000,- euro per aanspraak.
- De aansprakelijkheid van de inschrijver wordt hierdoor beperkt conform bovengenoemde verzekerde bedragen en geldt voor alle schades.

Bewijsmiddel: De opdrachtnemer zal desgevraagd een afschrift van de polis van de door hem afgesloten verzekering aan de opdrachtgever verstrekken.

3.5 Geschiktheidseisen betreffende de technische bekwaamheid

3.5.1 Kerncompetenties

Toelichting: Inschrijver bezit de kerncompetentie: Inschrijver is in staat een gemeentelijk zwembad te exploiteren. Inschrijver toont middels het overleggen van een referentie aan dat zij over deze kerncompetentie beschikt. Deze referentie voldoet aan de volgende voorwaarden:

- op het moment van Inschrijven maximaal 3 jaar oud (gerekend vanaf het moment van oplevering);
- heeft betrekking op de exploitatie gedurende tenminste 36 aaneengesloten maanden, van een openbare gemeentelijke zwemvoorziening in Nederland, met een combinatie van binnen- en buitenzwembad met een totale wateroppervlakte van tenminste 600 m², waarvan tenminste 200m² buitenbassin en een maximale waterdiepte van tenminste 200 cm;
- de opdracht is tijdig en naar tevredenheid van referent, de opdrachtgever, uitgevoerd; Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de referent rechtstreeks te benaderen voor navraag/controlle van de referentie.

Bewijsmiddel: Bij inschrijving bijvoegen: een naar waarheid ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bijlage G - Verklaring Referenties, waaruit blijkt dat de ingediende referentie aan de gestelde eisen met betrekking tot de kerncompetentie voldoet.

Na verzoek daartoe door de aanbestedende dienst overlegt inschrijver een tevredenheidsverklaring van referent, waaruit blijkt dat de referentieopdracht tijdig en naar tevredenheid is uitgevoerd.

3.6 Geschiktheidseisen betreffende beroepsbevoegdheid

3.6.1 Inschrijving handelsregister

Toelichting: de gegadigde is bevoegd zijn beroep uit te oefenen, blijkens het uittreksel uit het beroepsregister of handelsregister.

Bewijsmiddel: een uittreksel uit het handelsregister bij inschrijven, dat op het tijdstip van het indienen van inschrijving niet ouder is dan zes maanden. Indien de bevoegdheid niet blijkt uit het uittreksel dient gegadigde dit met andere documenten te onderbouwen.

4. Uw inschrijving en de beoordeling ervan

4.1 Beoordelingsmethode

Na ontvangst van de Inschrijvingen wordt allereerst getoetst of is voldaan aan de bepalingen en voorschriften die gesteld zijn in deze Aanbestedingsleidraad, inclusief de bijbehorende Bijlagen. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen, kunnen worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

Het niet voldoen aan één of meer van de volgende procedurele bepalingen en voorschriften leidt tot uitsluiting/afwijzing van de Inschrijving:

1. Een tijdige Inschrijving, vóór de in de planning paragraaf 2.2 genoemde sluitingsdatum en – tijdstip;
2. Een indiening van de Inschrijving op de juiste plaats: in de digitale kluis in TenderNed (zie Bijlage A – Deelnamevoorwaarden onder punt 13);
3. Een volledige Inschrijving is volledig (alle gevraagde documenten / informatie bijgesloten en alle vragen beantwoord)
4. Een rechtsgeldige ondertekening van de Inschrijving;
5. Een Inschrijving zonder dat daarin voorbehouden en/of wijzigingen zijn aangebracht.

4.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Hierna wordt gecontroleerd of de Bijlage B - Uniform Europees Aanbestedingsdocument, aan de Inschrijving is toegevoegd, volledig is ingevuld en rechtsgeldig is ondertekend, zonder dat daarin voorbehouden en/of wijzigingen zijn aangebracht (zie Bijlage A - Deelnamevoorwaarden onder punt 2). Ingeval als samenwerkingsverband (combinatie) wordt ingeschreven (zie Bijlage A - Deelnamevoorwaarden onder punt 4), dient van iedere deelnemer de Bijlage B - Uniform Europees Aanbestedingsdocument ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aan de Inschrijving te zijn toegevoegd. Indien niet aan deze voorgaande bepalingen is voldaan, kan de Inschrijving van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure worden uitgesloten. De beoordeling van de Inschrijving wordt dan gestaakt.

In dit stadium van de aanbesteding worden de gegevens in Bijlage B - Uniform Europees Aanbestedingsdocument nog niet inhoudelijk op juistheid en rechtmatigheid geverifieerd. Dat kan de Aanbestedende Dienst alleen bij de verklaring van de winnaar(s) van de aanbesteding doen.

Nota bene: Ondertekening van Bijlage B - Uniform Europees Aanbestedingsdocument is niet verplicht als de handtekening van Inschrijver elders in de Inschrijving betrekking heeft op meerdere documenten waarvan Bijlage B Uniform Europees Aanbestedingsdocument er één is (artikel 2 lid 2 Aanbestedingsbesluit).

4.3 Beoordeling conformiteit Beoordelingsmethode

De gunning van de Opdracht geschiedt op basis van het gunningscriterium "Economisch Meest Voordelige Inschrijving", gelet op de beste prijs-kwaliteitsverhouding. Dit gunningscriterium houdt in dat naast de prijs een aantal kwalitatieve beoordelingscriteria gehanteerd worden. De Inschrijver met de (geldige) Inschrijving met de beste prijs-kwaliteitsverhouding komt in aanmerking voor gunning.

Bij de beoordeling van de Kwaliteit worden een aantal kwaliteitsbepalende aspecten onderscheiden. Deze zijn uitgewerkt in de navolgende paragrafen. De beoordeling van de kwaliteitswensen geschiedt door de beoordelingscommissie op basis van de "Gunnen op Waarde"-systematiek. De extra aangeboden kwaliteit bovenop het minimaal geëiste worden "beloond" met een "fictieve" korting op de Jaarlijkse vaste, gelijke exploitatiebijdrage (in euro's exclusief BTW) aangeboden door de Inschrijver middels de Inschrijfstaat, bijgevoegd bij in Bijlage H.

Onderstaand zijn de kwalitatieve beoordelingscriteria aangegeven. Bij elk criterium is de maximale fictieve korting aangegeven die Inschrijvers kunnen verdienen:

Nr	Beoordelingscriteria	Maximale fictieve korting
	Kwaliteitswensen	
Kw1	Commerciële waarde	€ 75.000
Kw2	Maatschappelijke waarde	€ 50.000
Kw3	Duurzaam beheer	€ 25.000
Kw4	SROI	€ 50.000
Totaal		€ 200.000

Komen twee of meer Inschrijvingen op gelijke wijze in aanmerking voor een aandeel van de opdracht, dan bepaalt de Aanbestedende Dienst de gunning aan de hand van loting.

Meer informatie over de gunningsprocedure – waaronder de communicatie omtrent de gunningsbeslissing, het aanleveren van bewijsmiddelen en de totstandkoming van de overeenkomst – vindt u in Bijlage A – aanbestedingsvoorwaarden.

4.4 Beoordeling Kwaliteitswensen

De kwaliteitswensen zijn in de onderstaande tabel inhoudelijk nader uitgewerkt. Daarbij is per criterium weergegeven wat de wens van de Opdrachtgever is, wat van de Inschrijver als beantwoording gevraagd wordt.

Kwaliteitswens	Toelichting wens
Kw1 Commerciële waarde De Aanbestedende Dienst heeft de wens een exploitant te contracteren die die de commerciële waarde van de accommodatie weet te behouden gedurende de looptijd. De commerciële waarde draagt bij aan het beoogd effect om aantrekkelijkheid, en daarmee de bezoekersaantallen, van de accommodatie te behouden.	Inschrijver beschrijft in het ondernemingsplan minimaal de volgende onderwerpen: • Plan voor de instandhouding van de uitstraling van de accommodatie. • De verwachte ontwikkeling van het bezoek en de onderbouwing daarvan. • Garanties op de uitvoering van het plan en de ontwikkeling van het bezoek.

Kw2	Maatschappelijke waarde De Aanbestedende Dienst heeft de wens een exploitant te contracteren die de maatschappelijke waarde van de accommodatie weet te behouden.	Inschrijver beschrijft in het ondernemingsplan minimaal de volgende onderwerpen: - De aansluiting van de exploitatie bij het gemeentelijk beleid, specifiek als het gaat om: - Aanbod voor mensen uit specifieke aandachtsgroepen; - Extra aanbod voor scholen en verenigingen; - De realiteit en haalbaarheid van het plan, blijkend uit concrete voorbeelden uit de eigen praktijk;
Kw3	Duurzaam beheer De wijze waarop de exploitant in haar beheer zorgt voor een beperking van het energiegebruik van de accommodatie.	Inschrijver beschrijft in een separate paragraaf in het ondernemingsplan het volgende: - op welke wijze zij in haar beheer van de accommodatie zelf maatregelen neemt om het energieverbruik te beperken. Aantonen van realiteit en haalbaarheid van het plan, door: - concrete voorbeelden uit de eigen praktijk; - De besparing die blijkt uit de exploitatiebegroting.
Kw4	SROI De Aanbestedende Dienst heeft de wens om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in te schakelen in het arbeidsproces	Het meerdere van de aangeboden jaarlijkse SROI-waarde boven het minimum van € 40.000 wordt bij de fictieve korting opgeteld tot een maximum van € 100.000.

Een beoordelingsteam beoordeelt de Inschrijvingen ieder afzonderlijk, waarna de definitieve score na onderling overleg door consensus tot stand komt. Het beoordelingsproces wordt begeleid door de inkoopadviseur van Servicegemeente Dordrecht, die als voorzitter van het beoordelingsteam waakt over zorgvuldigheid en objectiviteit van de beoordelingsprocedure.

Voor de beoordeling van de kwaliteitscriteria geldt een generiek beoordelingskader zoals onderstaand beschreven. Per criterium kan een maximaal 100% van de fictieve korting worden gescoord, zoals in onderstaande tabel weergegeven (tussentijdse scores worden niet verstrekt):

Richtlijn	Score: aandeel van de maximale fictieve korting
Uitmuntend: uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat op uitstekende wijze aan de beoordelingscriteria wordt voldaan.	100%
Goed: uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat grotendeels aan de beoordelingscriteria wordt voldaan.	75%

Voldoende: uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat in voldoende mate aan de beoordelingscriteria wordt voldaan.	50%
Onvoldoende: uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat in onvoldoende mate aan de beoordelingscriteria wordt voldaan.	25%
Slecht: uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat niet of nauwelijks aan de beoordelingscriteria wordt voldaan.	0%
Geen invulling: uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat niet of nauwelijks aan de beoordelingscriteria wordt voldaan, dan wel is er geen informatie verstrekt	UITSLUITING

De beoordelingscriteria zijn:

1. Volledig: de mate waarin de beantwoording volledig is.
2. Transparant: de mate waarin de beantwoording duidelijk en concreet (beschreven) is, en voor één uitleg vatbaar is;
3. Specifiek/relevant: de mate waarin de beantwoording is toegespitst op het beoogde doelstellingen en resultaten van deze Concessieopdracht en voor Opdrachtgever onderscheidende meerwaarde biedt;
4. Realistisch: de mate waarin de beantwoording voorzien is van een steekhoudende onderbouwing en relevante voorbeelden of best-practices uit de praktijk.

Kwaliteitswens 4 wordt gewaardeerd tegen de jaarlijkse SROI-waarde die door de Inschrijver wordt gerealiseerd. De minimumeis is hier bij € 40.000 per jaar, zoals beschreven in paragraaf 1.5. Inschrijvers kunnen echter bij een hogere waarde een fictieve korting verdienen door een hogere SROI-waarde te garanderen.

Mits en voor zover de SROI-waarde hoger is dan € 40.000, zal het meerdere, tot een maximum van € 100.000 bij de fictieve korting worden opgeteld. De maximale fictieve korting wordt dus behaald met een SROI-waarde van € 140.000 of meer per jaar.

De behaalde fictieve kortingen van alle kwaliteitswensen 1 tot en met 4 worden vervolgens opgeteld, waaruit de totaal behaalde fictieve korting volgt. De inschrijver moet een fictieve korting van tenminste € 100.000 te behalen. Is fictieve korting lager dan € 100.000 dan is de inschrijver uitgesloten van de verdere aanbestedingsprocedure.

LET OP:

1. In TenderNed kunt u de documenten bij de inschrijving bijvoegen. Alle documenten die door de Inschrijver buiten hetgeen expliciet gevraagd wordt, als extra bij de Inschrijving worden gevoegd, worden door de Aanbestedende dienst niet gelezen en niet beoordeeld. Dit geldt ook voor verwijzingen in documenten naar andere documentatie die niet in de inschrijving is opgenomen. Deze documentatie wordt niet geraadpleegd en niet beoordeeld door de Aanbestedende dienst. Het is toegestaan een voorblad en inhoudsopgave op te nemen in uw beantwoording. Deze wordt niet meegerekend in het aantal A4 dat is gestaan voor de beantwoording van de verschillende wensen.

2. Het is toegestaan dat Inschrijver de beantwoording van de Wensen per perceel differentieert. Per perceel dient Inschrijver een complete set antwoorden voor de vijf wensen in te dienen.

4.5 Ondernemingsplan en exploitatiebegroting

De inschrijver dient een ondernemingsplan in (op maximaal 8 (acht) A4 (arial 10pt, normale regelafstand en marges), excl. voorblad en inhoudsopgave) bestaande uit de beantwoording van de kwaliteitscriteria Kw1 tot en met Kw3.

Bij het ondernemingsplan voegt de Inschrijver een exploitatiebegroting, voor de periode 2024 tot en met 2027 waarin in ieder geval de volgende posten naar voren komen:

- specificatie en onderbouwing van de inkomsten d.m.v. een opgave van:
 - aantal betalende bezoekers per activiteit;
 - verhuurde uren per ruimte;
 - gehanteerde tarieven per activiteit;
 - horeca-inkomsten;
 - overige inkomsten;
- specificatie en onderbouwing van de uitgaven d.m.v. een opgave per accommodatie van:
 - personeel;
 - onderhoud:
 - eigenaren onderhoud
 - huurdersonderhoud;
 - losse inrichting en inventaris;
 - inkoop horeca;
 - belastingen en verzekeringen;
 - administratie- en beheerskosten;
 - energie en water;
 - schoonmaak;
 - overige kosten.
- Opgave van het gemiddelde jaarlijkse exploitatietekort dat als vaste bijdrage dient te worden ingebracht door de gemeente gedurende de gehele contractperiode op basis van prijspeil 2024. Deze vaste bijdrage is gelijk aan het rekenkundig gemiddelde van de tekorten in de eerste vier jaren van de concessie.

De Gemeente wijst erop dat het door de Inschrijver ingediende ondernemingsplan, de bijbehorende exploitatiebegroting

4.6 Beoordeling economisch meest voordelige inschrijving

Op basis van de laagste fictieve inschrijfprijs wordt bepaald welke Inschrijver de economisch meest voordelige Inschrijving op basis van Beste Prijs-Kwaliteitverhouding heeft gedaan. In het geval dat twee of meer Inschrijvingen gelijk als beste eindigen zal de Aanbestedende Dienst de Inschrijver die voor gunning in aanmerking komt bepalen aan de hand van loting.

4.7 Checklist in te dienen stukken

Uw inschrijving dient te bestaan uit de volgende stukken:

#	Omschrijving
1	Aanbiedingsbrief (Eigen format)
2	Uniform Europees Aanbestedingsformulier (UEA) (Bijlage B)
3	Uittreksel Kamer van Koophandel
4	Ondernemingsplan, waarin opgenomen de beantwoording kwaliteitswensen Kw1 t/m Kw4 (eigen format, binnen maximaal aantal woorden)
5	Exploitatiebegroting (conform Format)
6	Inschrijfstaat (Bijlage H)

5. Overzicht bijlagen

- A. Deelnamevoorwaarden
- B. Uniform Europees Aanbestedingsdocument
- C. Algemene Inkoopvoorwaarden Drechtsteden 2020
- D. Concept huurovereenkomst (inclusief concerngarantie)
- E. Concept exploitatieovereenkomst
- F. Social return on Investment (SROI)
- G. Model verklaring Referenties
- H. Inschrijfstaat
- I. Format exploitatiebegroting
- J. Dataset 1
 - Demarcatieoverzicht bronbad Lockhorst vs 6 juni 2023
 - Plattegrond De Lockhorst
 - Uitvoeringsplan Regeling Diplomazwemmen 2021
- K. Dataset 2 (volgt separaat na publicatie)
 - Water- en energieverbruiken (inclusief tussenmeter WKK)
 - Inventarislijst
 - Activiteitenoverzicht 2023
 - Medewerkers 2023
 - Prijzen 2023
 - Rooster verenigingen 2023
 - Bezoekersaantallen 2017-2022
 - Relevante beleidsdocumenten