

Nota van inlichtingen 1 d.d. 17 augustus 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

Ref. nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	Schouw	Kunt u bevestigen dat de bedieningskast van de interactieve glijbaan zal achterblijven en geen onderdeel uitmaakt van inventaris die Optisport meeneemt bij einde exploitatie?	Ja, dat kan de aanbestedende dienst bevestigen.
2	Inhoud	Schouw	Kunt u bevestigen dat de GPS-PC in de serverruimte zal achterblijven en dus geen onderdeel uitmaakt van inventaris die Optisport meeneemt bij einde exploitatie?	Ja, dat kan de aanbestedende dienst bevestigen.
3	Inhoud	Bezoeker de Lockhorst 2019 - 2022	Kunt u de bezoekersaantallen verstrekken over het eerste half jaar van 2023?	De aanbestedende dienst beschikt op dit moment niet over deze gegevens.
4	Inhoud	Demarcatieoverzicht	Klopt het dat er werkzaamheden zijn die uitgevoerd worden door de Verhuurder en betaald worden door de Huurder?	Ja
5	Inhoud	Energie	Graag ontvangen wij de cijfers van het energieverbruik van 2022.	Electraverbruik: 736.000 kWh Gasverbruik: 155.000 m3
6	Inhoud	Bijlage Waterverbuiken	Graag ontvangen wij het bronwaterverbruik van de afgelopen jaren, net als de energie- en waterverbruiken.	De beschikbare gegevens zijn bijgevoegd.
7	Inhoud	Concept exploitatieovereenkomst artikel 10	Binnen 6 maanden na aanvang van de exploitatie dient het keurmerk behaald te worden. Dit hangt voor een groot deel af van de beschikbaar gestelde documentatie. Indien deze niet worden overgedragen, zal deze termijn voor het behalen van het keurmerk dan worden verlengd?	Nee. De exploitant is verantwoordelijk voor de veiligheid in de Accommodatie. Het Keurmerk is voor de aanbestedende dienst een belangrijk controlemiddel of de veiligheid daadwerkelijk gewaarborgd is.
	Inhoud	Concept exploitatieovereenkomst artikel 10	Binnen 6 maanden dient het keurmerk Veilig & Schoon behaald te worden. Momenteel heeft de accommodatie met huidige exploitant het keurmerk in bezit. Worden alle relevante documenten (voorschriften WhvbZ, Besluit milieubeheer, brandveiligheid, legionella, jaarlijkse inspectierapporten, RI&E, calamiteitenplan, ontruimingsplan, drank en horecavergunning, toezichtplan en risicoanalyse) die nodig zijn voor het keurmerk overgedragen aan de nieuwe exploitant en zal de aanbestedende dienst hier zorg voor dragen?	De aanbestedende dienst heeft niet de beschikking over de genoemde documenten. De exploitant zal hier zelf voor moeten zorgen.
9	Inhoud	Concept huurovk artikel 5.2. en 11.7	Het is ons onvoldoende duidelijk waar wij als inschijvende partij precies rekening mee dienen te houden. De kosten voor de levering van zaken en diensten bedragen € 87.000 per kwartaal, excl. btw. Is dit correct? Deze zijn opgebouwd uit de onderdelen als genoemd in paragraaf 5.1. Is dit correct? De levering van zaken en diensten kan door de verhuurder/gemeente na overleg met huurder naar soort en omvang worden gewijzigd. - Wanneer is er voor de gemeente aanleiding om wijzigingen door te voeren? - Wat gebeurt er als de huurder in het genoemde overleg niet akkoord is met deze wijziging? - Waarom wordt in artikel 11.7 het energietarief waarmee gerekend is benoemd? - Welk deel van de levering voor zaken en diensten zijn toe te schrijven aan kosten voor energie? of is dat in het kader van deze inschrijving niet relevant? - Als de levering van zaken en diensten onderdeel uitmaakt van de huur, dienen deze posten dan niet uit het format meerjarenbegroting te worden verwijderd?	Ja, de kosten voor de levering van zaken en diensten bedragen € 87.000 per kwartaal excl. BTW. Ja dit bedrag is opgebouwd uit de onderdelen genoemd in paragraaf 5.1. Er is voor de gemeente aanleiding om wijzigingen door te voeren als een of meerdere kostensoorten uit 5.1 structureel stijgen c.q. uit de pas gaan lopen. De achterliggende reden hiervoor is om voorschot en uiteindelijke afrekening zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen. Als huurder hiermee niet akkoord is, zal het voorschot niet aangepast worden en zal er een (hogere) na-afrekening plaatsvinden. In artikel 11.7 is het energietarief genoemd, om de onzekerheid hierover bij de exploitant weg te nemen. De levering voor zaken en diensten bestaat bijna volledig uit energiekosten, € 20.000 betreft overige servicekosten. De levering van zaken en diensten maakt geen onderdeel uit van de huur maar van de servicekosten en is dus apart van de huurprijs op te nemen in de meerjarenbegroting.
10	Inhoud	Concept expl. Ovk. Artikel 12.	In dit artikel wordt aangegeven dat, indien het EV tot onder € 0,0 is gedaald, de gemeente dan het recht heeft om naar eigen inzicht over te gaan tot additionele financiering. Vanaf dat moment heeft zij ook het recht om de zeggenschap van de onderneming over te nemen. Wij gaan ervan uit dat dit het geval is, op eerste verzoek van exploitant zelf. Deze kan er immers ook voor kiezen om het eigen vermogen op een andere wijze aan te vullen (in geval van een concern bijvoorbeeld via de moedermaatschappij, hetgeen in een opstartfase vrij gebruikelijk is). Wij stellen voor om dit in lid 4 van dit artikel toe te voegen. Bent u hiermee akkoord?	Indien de moedermaatschappij tijdig het EV aanvult, dan daalt het EV niet tot onder € 0,0. De aanbestedende dienst wijst de voorgestelde toevoeging af.

Nota van inlichtingen 1 d.d. 17 augustus 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

11	Inhoud	Concept expl. Ovk. Artikel 11	in lid 4 van artikel 11 staat dat partijen ervan uitgaan dat over de exploitatiebijdrage geen btw verschuldigd is. In alle andere artikelen van deze overeenkomst én in de huurovereenkomst is een btw belaste exploitatie juist het uitgangspunt. Ons inziens moet hier daarom ook staan dat uitgangspunt is dat wél btw verschuldigd is. is dit correct? zo nee, kunt u uitleggen waarom dit artikel dan is opgenomen?	Alleen in het geval dat wordt voldaan aan de voorwaarden die de belastingdienst stelt aan een BTW belaste exploitatie, is er sprake van een btw belaste exploitatie. In dat geval treedt lid 4 in werking.
12	Inhoud	Concept expl. Ovk artikel 10.	lid 6 van artikel 10 gaat uit van een AQL van 7% respectievelijk 4%. Wij gaan ervan uit dat u hiermee doelt op het kwaliteits meetsysteem van VSR. Is dit correct?	Gedoeld wordt op de NEN 2075.
13	Inhoud	Concept expl. Ovk. Artikel 9	lid 4 van artikel 9 ziet op een boeteregeling indien exploitant in gebreke blijft bij het realiseren van de door hem opgegeven SROI-waarde. Wanneer is exploitant volgens deze regeling in gebreke en hoe wordt dit beoordeeld? Er zijn immers ook redenen te bedenken van het niet halen van de SROI-waarde die buiten de invloedsfeer van exploitant liggen.	De exploitant is in gebreke indien de jaarlijks afgesproken SROI-waarde niet wordt behaald en hier geen gegronde redenen voor zijn. Indien de exploitant kan onderbouwen dat de SROI-waarde niet is behaald vanwege omstandigheden buiten de invloedsfeer van de exploitant, dan wordt hier coulant mee omgegaan en kan afgeweken worden van de boeteregeling
14	Contract	Concept expl. Ovk. Artikel 9	Uit de leidraad maken wij op dat de gemeente de bouw van een vervangend zwembad overweegt en dat dit ook aanleiding is om deze overeenkomst tzt te beëindigen. Wij gaan ervan uit dat voor de exploitatie van het nieuwe zwembad een nieuwe aanbesteding zal moeten worden uitgeschreven, danwel dat de gemeente de exploitatie hiervan (al dan niet in de vorm van een sportbedrijf) zelf zal oppakken. Mede in het belang van de medewerkers stellen wij voor om in de huidige overeenkomst op te nemen dat de gemeente als randvoorwaarde zal opnemen dat de nieuwe exploitant alle medewerkers van het huidige zwembad dient over te nemen. Ook voor die situatie dient rekening gehouden te worden met de Wet Overgang van Onderneming. Is de gemeente hiermee akkoord?	De positie van de medewerkers is geborgd middels de wettelijke bepalingen bij Overgang van onderneming. De aanbestedende dienst gaat er vanuit dat dit afdoende zal blijken.
15	Inhoud	Concept expl. Ovk artikel 8	Volgens lid 1 en lid 2 van dit artikel dient de exploitant de Tarieven en Gebruiksvoorwaarden 2023 te hanteren. De gebruiksvoorwaarden hebben wij niet ontvangen. Wel hebben wij een overzicht "prijzen 2023" ontvangen, maar daar staan veel prijzen op die direct gekoppeld zijn aan de door de huidige exploitant gevoerde exploitatieconcepten. Graag ontvangen wij daarom het overzicht tarieven en gebruiksvoorwaarden waar in dit artikel naar verwezen wordt.	Op dit moment zijn alleen de tarieven beschikbaar. Zodra meer informatie beschikbaar komt, zal dit worden gepubliceerd.
16	Inhoud	Concept expl. Ovk artikel 5:	in dit artikel wordt gesproken over maatschappelijke gebruikers. Kunt specifiek aangeven wie dit zijn?	Op dit moment zijn dit een zwemvereniging, een duikvereniging en een stichting die zwemactiviteiten organiseert voor mensen met een verstandelijke beperking.
17	Inhoud	Concept expl. Overk "definities"	hier staat als opmerking dat de huurovereenkomst boven schikkend is. Dat is tegenstrijdig aan artikel 1 van de overeenkomst. Graag duidelijkheid	De huurovereenkomst is ondergeschikt aan de exploitatie overeenkomst, zie ook artikel 2, lid 7.
18	Inhoud	Paragraaf 4.5.	Hier staat dat er een onderbouwing moet worden gegeven van het onderhoud, waarbij een splitsing gemaakt moet worden in eigenaren onderhoud en huurdersonderhoud. Volgens de demarcatie is eigenaren onderhoud (planmatig onderhoud) echter voor rekening van de verhuurder. In het format meerjarenbegroting wordt ook alleen gesproken over huurdersonderhoud. Is het juist dat genoemde splitsing in paragraaf 4.5. niet correct is?	De demarcatielijst is maatgevend. H= huurder en V = verhuurder.
19	Inhoud	Paragraaf 1.2. Leidraad	In deze paragraaf geeft de gemeente aan dat de bouw van een vervangend zwembad wordt overwogen. Derhalve is het de wens van de gemeente om de looptijd van deze overeenkomsten te laten aansluiten op de ontwikkeling van sloop - en nieuwbouwplannen voor dit nieuwe zwembad. Het realiseren van een nieuw zwembad wordt in de overeenkomsten echter niet genoemd als reden voor opzegging van deze overeenkomst. Hoe moeten wij dit zien?	De gemeente mag de overeenkomst na drie jaar opzeggen met een opzegtermijn van een jaar. Dat sluit aan bij het eerste moment waarop het eventuele nieuwe zwembad klaar zou kunnen zijn. Na acht jaar eindig de overeenkomst van rechtswege.
20	Contract	Paragraaf 1.4 / art 2 concept exploitatieovereenkomst	Wij missen de mogelijkheid voor de Exploitant om de overeenkomsten na de initiële periode van vier jaar op te zeggen. Zou u deze willen toevoegen?	Nee. De aanbestedende dienst zoekt zekerheid voor de periode tot er duidelijkheid is over een nieuw zwembad en het eventuele zwembad klaar is. De duur van die periode wordt op ten hoogste 8 jaar geschat.

Nota van inlichtingen 1 d.d. 17 augustus 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

21	Inhoud	Paragraaf 1.4 / art 2 concept exploitatieovereenkomst	"Na het einde van de voornoemde looptijd heeft de gemeente de eenzijdige optie om de overeenkomsten te verlengen met twee maal een periode van telkens 24 maanden". Dit komt niet terug in de exploitatieovereenkomst. Artikel 2 gaat namelijk uit van een exploitatietermijn van 8 jaar, eenmaal opzegbaar door de gemeente na 3 jaar. Wij stellen voor de overeenkomst aan te passen aan hetgeen genoemd staat in de leidraad. Gezien de korte afschrijftermijn van onze opstartinvesteringen (mn in ict) stellen wij daarbij een eerste exploitatieperiode voor van 5 jaar in plaats van 4 jaar. (dus 5 + 2 + 2) Gaat de gemeente hiermee akkoord?	De exploitatieovereenkomst met eventuele wijzigingen is leidend. De duur van de overeenkomst is minimaal 4 jaar en maximaal 8 jaar. Dit is verder verduidelijkt in de tekst van de overeenkomst.
22	Contract	Concept huurovereenkomst artikel 4.5	De gebruikte index doet geen recht aan de kostenontwikkeling van een zwembad en kan ons inziens daarom niet bepalend zijn voor de hoogte van de indexering van de tarieven en de vergoeding voor beheer en exploitatiediensten. Wij verzoeken u voor de indexering van de huur, de exploitatiebijdrage en de tarieven de door het CBS bepaalde Consumentenprijsindex te hanteren	Voor de aanbestedende dienst is primair van belang dat de huur en de exploitatiebijdragen worden geïndexeerd in lijn met de meicirculaire. De aanbestedende dienst kan de Exploitant jaarlijks informeren over de dan geldende index. Voor de tarieven die de exploitant aan derden rekent zal de consumenten prijsindex worden gehanteerd. De exploitatieovereenkomst is op dit punt aangepast.
23	Contract	Concept exploitatieovereenkomst artikel 12	Ik zou van bovenstaande vraag maken: Exploitant dient een Eigen Vermogen in te brengen van minimaal € 200.000. Vervolgens dienen winsten uit onderneming te worden toegevoegd aan het Eigen vermogen tot deze minimaal € 300.000 bedraagt. Daarnaast vraagt u een continuïteitsgarantie van 6 maanden, zowel van de exploitant (conform artikel 3.3 expl. ovk) als van de moedermaatschappij van de exploitant (conform de bijlage bij de huurovereenkomst). Ten aanzien van dit laatste gaat u er overigens automatisch vanuit dat er een ook werkelijk een moedermaatschappij is. Wij vinden deze eisen niet in verhouding tot de omvang van deze opdracht. Derhalve stellen wij voor de continuïteitsgarantie van de moedermaatschappij te laten vervallen en de eis met betrekking tot inbreng in eigen vermogen te vervangen in € 150.000, eventueel ook in te brengen als een garantstelling vanuit de moedermaatschappij (indien aanwezig). Kunt u hiermee akkoord gaan?	Neen. De aanbestedende dienst acht deze zekerheden noodzakelijk en in redelijke verhouding tot de omvang van opdracht.
24	Inhoud	Artikel 13 Exploitatie overeenkomst	Liggen er zonnepanelen op het zwembad en is hier een actueel keuringsrapport Scope 12 keuring voor?	Neen.
25	Inhoud	Artikel 13 Exploitatie overeenkomst	Is er zelfrijdend werkmaterieel aanwezig en is deze WAM verzekerd door de gemeente?	Neen.
26	Inhoud	Art. 13 Exploitatie overeenkomst	Sluit de gemeente de volgende verzekeringen af en met welke voorwaarden/verzekerde sommen? 1. D opstalverzekering tegen UGV inclusief de installaties; 2. I nventarisverzekering; 3. B edrijfsschadeverzekering; 4. G lasverzekering voor het binnen- en buitenglas; 5. M achinebreukverzekering met machinebreukbedrijfsschadeverzekering; 6. M ilieuschadeverzekering; Wanneer deze verzekeringen niet afgesloten zijn, is de schade dan wel voor rekening en risico van de gemeente?	De gemeente heeft de onder 1, 2, 4 (buiten) en 5 genoemde verzekeringen afgesloten. De verzekerde sommen (nu nog) onbekend. Wanneer deze verzekeringen niet afgesloten zijn, is de schade dan wel voor rekening en risico van de gemeente? Neen.
27	Inhoud	Leidraad 4.5.	Het ondernemingsplan mag uit maximaal 8 pagina's bestaan, waarbij wordt aangegeven dat dit geldt voor Kw1 t/m Kw3. Kw4, het SROI-plan, valt hiermee buiten de 8 pagina's. Welke voorwaarden gelden voor de invulling van Kw4? En dient dit onderdeel uit te maken van het ondernemingsplan of moet het een apart document worden?	De SROI invulling kan in een apart document beschreven worden. Dit document benoemt de aangeboden SROI waarde (minimaal € 40.000.) en beschrijft beknopt de beoogde wijze van invulling. Het verzoek is dit document maximaal 1 A4.

Nota van inlichtingen 1 d.d. 17 augustus 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

28	Inhoud	Leidraad 1.2.	De horeca is een belangrijk deel van de beleving van de bezoeker. Op dit moment wordt de horeca verpacht. Wat gebeurt er als de pachter binnen de contractperiode stopt? Op welke wijze wordt geborgd dat de horeca wel beschikbaar blijft voor bezoekers, zodat dit geen afbreukrisico gaat zijn op het bezoekersaantal?	Dan zal met de Exploitant overleg hierover gevoerd worden.
29	Inhoud	Leidraad 1.7. / Bijlage F	"Van inschrijver wordt verwacht dat zij een minimale SROI waarde van €40.000,- behaald, waarbij je een fictieve korting van maximaal €50.000,- kan verdienen indien je voor een hogere SROI waarde dan €40.000,- aan mensen met een afstand tot arbeidsmarkt inzet. De fictieve korting van €50.000,- weegt zwaar mee in de beoordeling. Om een concreet SROI-plan te maken voor deze aanbesteding, en daarmee aanspraak te maken op de fictieve korting, dient inschrijver in overleg te treden met Baanbrekend Drechtsteden (zie Bijlage F). Ter voorbereiding op de aanbidding hebben wij dan ook geprobeerd een afspraak te maken met Baanbrekend Drechtsteden; zij beroepten zich echter op het feit dat zij pas na gunning een gesprek willen aangaan om nu geen voordeel te geven aan ons en/of een andere inschrijver. Echter, zonder dit gesprek en dus niet wetende welke mogelijkheden er zijn, kunnen wij geen concreet SROI-plan maken en dus ook geen aanspraak maken op de fictieve korting. Dit terwijl de zittende exploitant wel in gesprek/samenwerking is met Baanbrekend Drechtsteden en zodoende een groot voordeel heeft, oftewel er is geen sprake van een gelijk speelveld. Op basis van deze situatie is ons verzoek dan ook om dit onderdeel niet mee te laten wegen in de beoordeling, kunt u hiermee akkoord gaan? Indien de gemeente toch wenst vast te houden aan een SROI plan, dan is de berekening van de fictieve korting voor ons onduidelijk. Hoe dient volgens u deze korting te worden berekend indien: -inschrijver een uitmuntend plan van aanpak schrijft voor Kw4, -het een SROI waarde van (bijvoorbeeld) € 80.000? "	Van inschrijver wordt een visie op de globale invulling van SROI gevraagd. De daadwerkelijke invulling zal inderdaad na gunning met Baanbrekend Drechtsteden pas afgestemd kunnen worden. Gesprekken vooraf, tijdens een aanbestedingsfase, hebben nog weinig nut, omdat daar geen garanties uit afgeleid kunnen worden. Bovendien zal gedurende de looptijd voortdurend afstemming nodig zijn over het blijvend voldoen aan de SROI verplichting. Tenslotte hoeft Baanbrekend Drechtsteden ook niet de enige partij te zijn die kandidaten uit een SROI doelgroep aanlevert. In de inschrijving wordt dus vooral een visie gevraagd op de invulling van de aangeboden SROI waarde. De vraagstelling in het betreffende gunningscriterium wordt gehandhaafd.
30	Inhoud	Plattegronden / tekeningen	In de bijlage dataset 1 is alleen een plattegrond van de beganegrond toegevoegd. Graag ontvangen wij ook de plattegrond tekening van de kelder (en andere verdiepingen), tekeningen van de gevel en dak(en). Aanvullend hierop zouden wij graag ook de principe schema's ontvangen van de technische installaties (o.a. luchtbehandeling, verwarming, koeling, zwemwaterbehandeling, drinkwater). Dit om een juiste opgave te kunnen maken.	Er is verder geen actuele info in de vorm van tekeningen of principe schema's etc. aanwezig.
31	Contract	Exploitatieovereenkomst	Graag ontvangen wij de overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant van de horeca en zalencentrum om te kunnen voldoen aan artikel 6.5	Artikel 6, lid 5 van de exploitatieovereenkomst is komen te vervallen. In plaats daarvan is artikel 11, lid 10 opgenomen in de huurovereenkomst.
32	Inhoud	Demarcatie overzicht	In de demarcatielijst ontbreken de zwemwaterbehandelingsinstallaties. Kunnen deze, op elementniveau, worden toegevoegd.	Neen.
33	Proces	Extra technische schouw na renovatie	Van inschrijver wordt verwacht dat zij een post "Huurdersonderhoud" mee neemt in de begroting & daarnaast in bedrijfsplan een plan opstelt voor de instandhouding van de uitstraling van de accommodatie én ook een plan om het energieverbruik te beperken. Normaliter kunnen we via een schouw een en ander bepalen, echter zal het pand vanwege de grootschalige renovatie op een aantal punten veranderen. Oftewel, pas na de renovatie kunnen wij concreet de post Huurdersonderhoud en de plannen instandhouding uitstraling en energiebeperking invullen. Ons verzoek is om na afronding van de renovatie nog de mogelijkheid te krijgen tot een extra technische schouw, kunt u hiermee instemmen?	Akkoord. Na de renovatie die naar verwachting medio september gereed is, zullen we een extra technische schouw inplannen.

Nota van inlichtingen 1 d.d. 17 augustus 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

34	Inhoud	Onderhoud	Stemt u ermee in dat bij start van de exploitatie een nulmeting wordt uitgevoerd m.b.t. technische en bouwkundige staat van gebouw en installaties en gebreken worden verholpen op kosten van de gemeente. Welke na herstel overgedragen worden aan de nieuwe exploitant.	Neen.
35	Inhoud	Bijlage D - Concept huurovereenkomst 11.7	in deze paragraaf wordt gesteld dat gedurende de gehele looptijd de kosten van elektriciteit en gas zijn vastgesteld op 0,60 euro/m3 en 0,11 euro/kWh, zijn dit de prijzen waarmee gerekend dient te worden? En hoe wordt rekening gehouden met de onrustige energiemarkt van dit moment? Vindt er na bijvoorbeeld 1 jaar na exploitatie een verrekening plaats op werkelijk verbruik?	De aanbestedende dienst levert gas en elektra als onderdeel van de huurovereenkomst. Door een vaste prijs per kWh elektra en M3 gas voor de gehele periode vast te leggen, blijft het risico op prijsfluctuaties van energie bij de aanbestedende dienst.
36	Contract	Concept huurovereenkomst artikel 4.8	Is het juist dat nu de kosten voor elektriciteit, gas, water, schoonmaak parkeerterrein, belastingen en rechten in de huur is meegenomen deze posten niet in het format meerjarenbegroting Bijlage I thuis horen en dus ook niet in de onderbouwing van paragraaf 4.5 uit de leidraad?	Neen, servicekosten zijn niet hetzelfde als huur.
37	Contract	Concept huurovereenkomst artikel 4.8	Kunt u aangeven wie het risico loopt als de tarieven zoals genoemd in artikel 11.7 van de huurovereenkomst hoger of lager liggen dan genoemd?	Dat risico blijft bij de aanbestedende dienst.
38	Contract	Concept huurovereenkomst artikel 4.8	Kunt u aangeven of het voorschotbedrag is berekend op basis van de tarieven genoemd in artikel 11,7 van de huurovereenkomst?	Deze is berekend op een inschatting van de kosten.
39	Contract	Concept huurovereenkomst artikel 4.8	Is het juist dat het voorschotbedrag van € 87.000 per kwartaal alleen voor het deel is waar de exploitant verantwoordelijk is dus met andere woorden exclusief horeca, zalencentrum, sporthal en verenigingsruimte?	Ja, dat is juist
40	Contract	Concept huurovereenkomst artikel 4,1	Kunt u bevestigen dat het huurbedrag van € 383.000 excl BTW prijspeil 2024 is?	Ja, dit is de kostprijs exclusief groot onderhoud voor 2024. Zie in dit kader tevens referentienummer 98 in deze Excel sheet.
41	Contract	Concept huurovereenkomst nemen het volgende in aanmerking	Kunt u bij punt 2 toevoegen dat het exclusief horeca, zalencentrum en verenigingsruimte betreft?	Ja.
42	Contract	Concept exploitatieovereenkomst artikel 14.1	Daar de gemeente bij de beoordeling de meeste fictieve korting toewijst aan de commerciële waarde vinden wij het tegenstrijdig dat wij zoveel informatie over het "maatschappelijk rendement" moeten aanleveren, graag zien wij minimaal een mindere detaillering van de gegevens dan wel minder aantal keren per jaar dat we gegevens dienen aan te leveren.	Neen, hier gaat de aanbestedende dienst niet in mee.
43	Contract	Concept exploitatieovereenkomst artikel 14.1	De afgelopen jaren zien wij dat het steeds moeilijker wordt voor accountants om tijdig te komen tot het afgeven van een controleverklaring bij de jaarrekening. Dit komt enerzijds doordat er steeds meer regelgeving is waaraan alle accountants moeten voldoen en anderzijds dat er steeds minder accountants zijn om alle werkzaamheden uit te voeren. Daarnaast vragen wij ons af wat de toegevoegde waarde is van het afgeven van een controleverklaring bij een jaarrekening van een exploitatie waarbij Sportfondsen zelf het risico loopt. Zie het als een leverancier die zich contractueel verplicht te voldoen aan alle eisen uit de exploitatieovereenkomst, waarom zou je die om een jaarrekening inclusief controleverklaring vragen. Er is geen subsidierelatie tussen de exploitant en de gemeente aangezien er wordt gefactureerd voor de geleverde diensten inclusief BTW. We zijn erg benieuwd hoe de gemeente Sliedrecht dit ziet? En staat de gemeente open om een jaarrekening zonder controleverklaring te ontvangen of een jaarrekening inclusief een samenstel- of beoordelingsverklaring.	De aanbestedende dienst vindt een jaarrekening met daarbij een beoordelingsverklaring voldoende. De overeenkomst is op dit punt aangepast.
44	Contract	Concept exploitatieovereenkomst artikel 14.1	In de exploitatieovereenkomst art. 14.1 wordt een jaarrekening met een goedkeurende controleverklaring geëist. De accountant bepaalt de strekking van de verklaring, niet de opdrachtgever of exploitant. Wij verzoeken het woord "goedkeurende" te verwijderen uit artikel 14.1.	De aanbestedende dienst vindt een jaarrekening met daarbij een beoordelingsverklaring voldoende. De overeenkomst is op dit punt aangepast.

Nota van inlichtingen 1 d.d. 17 augustus 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

45	Contract	Concept exploitatieovereenkomst artikel 11.8	De gebruikte index doet geen recht aan de kostenontwikkeling van een zwembad en kan ons inziens daarom niet bepalend zijn voor de hoogte van de indexerings van de tarieven en de vergoeding voor beheer en exploitatiediensten. Wij verzoeken u voor de indexerings van de huur, de exploitatiebijdrage en de tarieven de door het CBS bepaalde Consumentenprijsindex te hanteren.	De indexerings wordt vastgelegd met de Kadernota en is bepaald op basis van de Meicirculaire (raadplegen via Rijksoverheid) In de Meicirculaire staat de Nationale CPI aangegeven.
46	Contract	Concept exploitatieovereenkomst artikel 11	Hoe wenst de gemeente met deze aanvullende bijdrage om te gaan in de aanbidding?	Deze mag als inkomsten worden opgevoerd.
47	Contract	Concept exploitatieovereenkomst artikel 11	Is de aanvullende exploitatiebijdrage van € 7500 per kwartaal exclusief btw en prijspeil 2024?	Ja. Deze wordt tevens geïndexeerd in lijn met de meicirculaire.
48	Contract	Concept exploitatieovereenkomst artikel 10	Zijn er nog suggesties, minors, majors gemaakt tijdens de laatste keuring? Zo ja dan ontvangen wij graag het rapport.	De aanbestedende dienst heeft hier geen beschikking over.
49	Contract	Concept exploitatieovereenkomst artikel 10	Wanneer is de laatste keuring geweest voor het keurmerk Veilig en Schoon?	In juni 2023.
50	Contract	Concept exploitatieovereenkomst, artikel 9.5	Artikel 9.5 geeft aan dat de Cao zwembaden van toepassing is, is dit ook de huidige CAO en in welk pensioenfonds zitten de huidige medewerkers?	Ja, dat is ook de huidige CAO. De medewerkers zitten bij het Pensioenfonds Recreatie.
51	Contract	Concept exploitatieovereenkomst, artikel 8.6	Wij maken hieruit op dat dan ook de pachtinkomsten van de horeca en verenigingsruimte ten gunste komen van de exploitant. Is dat juist? Zo nee dan graag het artikel aanpassen.	Nee, dat is niet juist. De accommodatie betreft uitsluitend het bronbad. Dus niet de horeca, het zalencentrum en de verenigingsruimte.
52	Contract	Concept exploitatieovereenkomst, artikel 8.5	De horeca is toch verpacht, waarom dit artikel ?	Dit artikel regelt tarieven en prijzen en staat er los van dat de horeca verhuurd is.
53	Contract	Concept exploitatieovereenkomst, artikel 8	In de huurovereenkomst is geen concrete index benoemd, graag aangeven met welke index de tarieven geïndexeerd mogen worden, bv Consumentenprijsindex van de maand september.	Meicirculaire
54	Contract	Concept exploitatieovereenkomst, artikel 6	Graag ontvangen wij de overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant om te kunnen voldoen aan artikel 6.5.	Zie het antwoord op vraag 30.
55	Contract	Concept exploitatieovereenkomst, blz 3	Punt 10 oogt als geen volledige zin.	Hier is een leesteken toegevoegd.
56	Contract	Concept exploitatieovereenkomst, blz 3	Bij punt 2 "Nemen het volgende in aanmerking" dient volgens ons nog de toevoeging gedaan te worden van het zalencentra. M.a.w. "Gemeente de brasserie en zalencentra heeft verhuurt aan een horecaondernemer..."	Dit is correct en in de overeenkomst toegevoegd.
57	Contract	Concept exploitatieovereenkomst definities	Aangezien de aanbidding in prijspeil 2024 ingediend moet worden nemen wij aan dat ook de tarievenlijst 2024 moet worden toegevoegd ipv tarieven 2023, mee eens?	De tarievenlijst 2024 is nog niet beschikbaar.
58	Contract	Concept exploitatieovereenkomst definities	Kunt u "gemeentelijke exploitatiebijdragen" vervangen door vergoeding voor beheer en exploitatiediensten?	Daar is de aanbestedende dienst eventueel toe bereid, mits het niet leidt tot een verandering van het economisch evenwicht.
59	Inhoud	Leidraad Paragraaf 4.7	In paragraaf 3.5 staat beschreven dat bij de inschrijving Bijlage G referentie ingediend moet worden, echter staat de referentie niet genoemd in paragraaf 4.7 checklist in te dienen stukken, waar moeten we aan voldoen?	Aan het overzicht in 4.7 moet worden toegevoegd: Bijlage G - Model verklaring Referenties.
60	Inhoud	Leidraad Paragraaf 4.5	Wat is de reden dat er een specificatie wordt gevraagd van de horeca-inkomsten en inkoop horeca?	De aanbestedende dienst wil inzicht in de verwachte opbouw van kosten en opbrengsten.
61	Inhoud	Leidraad Paragraaf 4.4 blz 15	Is het juist dat punt 2 met de tekst "Het is toegestaan dat inschrijvervoor de de vijf wensen in te dienen" een zin is die niet van toepassing is op deze aanbesteding aangezien het maar 1 perceel betreft?	Betreffend punt 2 komt te vervallen. Er is inderdaad geen sprake van een perceelindeling.
62	Inhoud	Leidraad Paragraaf 4.4	Behoort banenzwemmen volgens de gemeente tot het recreatief zwemmen?	In de inschrijving dient onderscheid gemaakt te worden tussen banen zwemmen en vrij zwemmen.
63	Inhoud	Leidraad Paragraaf 4.4	De gemeente hecht volgens de beoordelingscriteria meer waarde aan de commerciële waarde als aan de maatschappelijke waarde, behoort recreatief zwemmen voor de gemeente tot de commerciële waarde van de accommodatie?	Nee

Nota van inlichtingen 1 d.d. 17 augustus 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

64	Inhoud	Leidraad 4.4.	Is het toegestaan om bijlagen toe te voegen aan het ondernemingsplan, die wel beoordeeld worden? En vallen deze dan buiten het vastgesteld maximum van 8 pagina's?	Bijlagen zijn niet toegestaan aangezien er dan een onduidelijkheid ontstaat over de maximale omvang van de inschrijving.
65	Inhoud	SROI	Worden er door de huidige exploitant al mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt ingezet? Zo ja, op welke afdeling (schoonmaak, horeca, etc.)? En welke jaarlijkse SROI-waarde hangt hier aan vast?	Ja, in het groen onderhoud en als praktijkplaats voor voortgezet speciaal onderwijs. AD ziet niet voldoende belang om de waarde bekend te maken.
66	Contract	Concept exploitatieovereenkomst Par. 10.2.	'De Exploitant garandeert dat de installaties, inrichting en inventaris, alsmede het zwembad en de buitenterrein, altijd in goede conditie verkeren, bedrijfsklaar en compleet c.q. volledig zijn.' Wat wordt verstaan onder "goede conditie", om welke conditiescore vraagt u precies? En tot op welk detailniveau gelden de conditiescores?	Conditie score 3 v.w.b. het vastgoed. Zwembad moet voldoen aan de eisen van de Omgevingsdienst Midden-Holland.
67	Inhoud	Leidraad pag. 15	"Zin niet volledig. "De Gemeente wijst erop dat het door de Inschrijver ingediende ondernemingsplan, de bijbehorende exploitatiebegroting....?"	Deze zin wordt als volgt aangevuld: "De Gemeente wijst erop dat het door de Inschrijver ingediende ondernemingsplan, de bijbehorende exploitatiebegroting en de exploitatiebijdrage deel uit maken van de eventueel te sluiten Exploitatieovereenkomst."
68	Inhoud	Leidraad. Par. 4.3. / 4.4.	In het schema met de beoordelingscriteria staat aangegeven dat de fictieve korting op SROI €50.000 bedraagt. Pp pag. 13 staat "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." Wat is nu de maximaal haalbare fictieve korting die inschrijver kan behalen op het onderdeel SROI?	De maximaal te behalen korting bedraagt € 50.000 en blijft gehandhaafd. De tekst in de tabel onder Kw4 wordt als volgt aangepast: "Het meerdere van de aangeboden jaarlijkse SROI-waarde boven het minimum van € 40.000 , tot maximaal € 140.000 SROI waarde wordt gedeeld door twee om de behaalde fictieve korting te berekenen. Ter illustratie: Een totaal aangeboden SROI waarde van € 140.000, ofwel € 100.000 boven het minimum van € 40.000, betekent dus $\frac{100.000}{2} = € 50.000$ fictieve korting. Een aangeboden totale Schroot waarde van € 90.000, ofwel € 50.000 boven het minimum van € 40.000, betekent dus een $\frac{50.000}{2} = € 25.000$ fictieve korting."
69	Inhoud	Bezoekers aantallen	Kunt u het verschil van doelgroepbezoekers verklaren tussen 2022 en 2019?	Neen.
70	Contract	Exploitatieovereenkomst 17.2 en 17.3	Hier wordt verwezen naar artikel 1. Dit moet artikel 2 zijn.	Dank voor de oplettenheid. De overeenkomst is op dit punt aangepast.
71	Contract	Exploitatieovereenkomst 15.2	Graag zien wij het woord 'uitsluitend' gewijzigd in 'mede'. Kunt u hiermee akkoord gaan?	Neen. De aanbestedende dienst heeft daar geen inzicht in.
72	Contract	Exploitatieovereenkomst 11.6	Uitbetaling van de exploitatiebijdrage vindt 14 dagen later plaats dan de betaling van de huur. Dit creëert een (tijdelijk) liquiditeitsprobleem bij de exploitant. Wij verzoeken u om de betaaltermijnen gelijk te stellen.	De huidige termijnen bieden meer zekerheid voor de AD. Dit weegt zwaarder dan het mogelijke kortdurende liquiditeitsprobleem voor de exploitant.
73	Contract	Exploitatieovereenkomst 11.3	Kunt u aangeven waar het beheer van de sporthal uit bestaat? Wordt hier een aanvullende overeenkomst voor opgesteld?	Schoonmaak, openen en sluiten, toezien gebruik. Dit kan t.z.t. worden uitgewerkt in een aanvullende overeenkomst.
74	Contract	Exploitatieovereenkomst 10.1	De praktijk leert dat de brief van Stichting Zwembadkeur in enkele gevallen in de maand juli ontvangen wordt. Is het akkoord om het bewijs van goedkeuring uiterlijk 1 augustus aan te leveren?	Dit is akkoord, en aangepast in de exploitatieovereenkomst.
75	Contract	Exploitatieovereenkomst 8.5	Hoe verhoudt dit artikel zich ten opzichte van de verpachte horeca?	Het staat er los van.
76	Contract	Huurovereenkomst 11.9	Inschrijver is niet bekend met de indexatie conform de meicirculaire van het gemeentefonds. Kunt u aangeven waar inschrijvers deze circulaire kunnen vinden, hoe de berekening vormgegeven is en waar inschrijvers historische indexatiecijfers kunnen vinden? Op deze wijze kunnen inschrijvers inschatten of de gekozen indexatiewijze aansluit bij de prijsontwikkeling van andere begrotingsposten.	De indexering wordt vastgelegd met de Kadernota en is bepaald op basis van de Meicirculaire (raadplegen via Rijksoverheid) In de Meicirculaire staat de Nationale CPI aangegeven.

Nota van inlichtingen 1 d.d. 17 augustus 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

77	Proces	Huurovereenkomst 11.8, Bijlage I	De looptijd van de overeenkomst is 8 jaar. De in te dienen begroting is 4 jaar. Inschrijvers kunnen niet de potentieel hogere onderhoudskosten van de laatste 4 jaar in hun begroting meenemen en zijn zoals in de vorige vraag aangegeven tevens afhankelijk van hetgeen verhuurder (nog) uitvoert aan vervangingsonderhoud. Kunt u de exploitatiebegroting qua jaren aan laten sluiten op de overeenkomst?	De aanbestedende dienst gaat mee in uw verzoek. Inschrijvers dienen een begroting voor acht jaar in te leveren. Daarbij wordt opgemerkt dat dit geen invloed heeft op de overeenkomsten.
78	Inhoud	Huurovereenkomst 11.8, demarcatielijst	De accommodatie bevindt zich in de eindfase van de levensduur. Kunt u als verhuurder garanderen dat u de accommodatie gedurende de looptijd in minimaal conditiescore 3 conform NEN 2767 houdt?	In 2022 en 2023 zijn werkzaamheden uitgevoerd om het complex gedurende de contractperiode goed te kunnen gebruiken. Verder verwijzen we graag naar de demarcatielijst.
79	Inhoud	Huurovereenkomst 11.8, demarcatielijst	(i) Kunt u een MJOP toevoegen waarin de onderhoudswerkzaamheden voor verhuurder zijn vastgelegd? (ii) Kunt u aangeven welke onderhoudsactiviteiten er door verhuurder dit lopende kalenderjaar worden uitgevoerd?	Zodra deze gereed is kan dit, maar dat zal niet tijdens de aanbestedingsfase zijn, maar in een later stadium.
80	Inhoud	Huurovereenkomst 11.7	(i) Kunt u aangeven welke kosten (aansluiting, netwerk, levering en meterhuur) genoemde in artikel 5.1 in het bedrag van € 0,60 per m3 gas en € 0,11 kWh elektriciteit zijn opgenomen? (ii) Kunt u van de eventuele niet opgenomen kosten aangeven welke bedragen hiervan de afgelopen 3 jaar zijn doorbelast?	Het tarief is exclusief netbeheerkosten en energiebelasting, voor de rest zijn hier alle kosten in opgenomen. In het voorschot op de servicekosten zijn de netbeheerkosten en verwachte energiebelasting opgenomen.
81	Inhoud	Huurovereenkomst 5.1	(i) Wat zijn de doorbelaste kosten de afgelopen 3 jaar geweest voor schoonmaak parkeerterrein en gladheidsbestrijding? (ii) wat zijn de doorbelaste kosten de afgelopen 3 jaar geweest van levering water en hoe zijn deze kosten opgebouwd (aansluiting, netwerk, levering en meterhuur)?	(i) Deze kosten zijn niet doorbelast de afgelopen 3 jaar. (ii) Deze kosten zijn niet doorbelast maar zelf betaald door de huurder.
82	Contract	Huurovereenkomst 4.8	De tekst "-21% van de kale...." is van toepassing indien er geen sprake is van btw-belaste verhuur. Kunt u dit voor de duidelijkheid explicieter in de tekst opnemen?	Neen. Deze overeenkomst is gebaseerd op de standaard van de ROZ.
83	Contract	Huurovereenkomst 4.5	De wijze van aanpassing van de huurovereenkomst ontbreekt hier.	Zie artikel 11, lid 9.
84	Contract	Huurovereenkomst 1.5	Om welke reden wordt er geen kopie van het energielabel verstrekt? Dit is ons inziens een wettelijke verplichting.	Het label is niet aanwezig, maar wordt aangevraagd.
85	Proces	Bijlage A	Krijgt de winnende inschrijving ook de verschillen ten opzichte van de andere inschrijvers te zien?	Nee, de winnende inschrijving krijgt geen verschillen ten opzichte van de andere inschrijvers te zien. De winnende inschrijver heeft hier geen belang bij.
86	Proces	Leidraad 4.7	Wij missen in dit overzicht het referentieformulier en de onderbouwing van de exploitatiebegroting. Is dit een juiste constatering?	Zie het antwoord op vraag 59.
87	Proces	Leidraad 4.5	Het ondernemingsplan bevat Kw1 t/m Kw3. Hoe dienen inschrijvers de SROI-som (kw4) aan te geven?	Zie het antwoord op vraag 27.
88	Proces	Bijlage I en exploitatieovereenkomst 2.1	De meerjarenbegroting behelst 4 jaren terwijl de contractduur 8 jaar betreft. Deze periodes sluiten niet op elkaar aan waardoor met name kosten als gevolg van veroudering van het gehuurde niet doorgerekend kunnen worden. Kunt u de beide documenten op elkaar laten aansluiten?	Zie het antwoord op vraag 77.
89	Inhoud	Leidraad 4.5	De laatste zin is niet af.	Zie het antwoord op vraag 67.
90	Proces	Leidraad 4.5	(i) Wordt met de in te dienen exploitatiebegroting bijlage I bedoeld? (ii) U vraagt eveneens een onderbouwing van de opbrengsten en kosten. Hoe dient deze toelichting aangeleverd te worden? (iii) Wordt de in te dienen exploitatiebegroting inclusief toelichting enkel gebruikt om het element 'prijs' te beoordelen?	Dat is correct. Met de exploitatiebegroting wordt het format in Bijlage I bedoeld.
91	Proces	Leidraad 4.5	Kunt u met betrekking tot het ondernemingsplan aangeven wat u verstaat onder 'normale regelafstand en marges'?	Dit wordt aangepast naar het volgende: tekst op te maken in Word: Onder Start - Alinea - Inspringingen en Afstand: Afstand voor: 0, Afstand na: 0, Regelafstand: Tenminste 13. Onder Indeling - Marges: Normaal.
92	Proces	Leidraad 4.3	Lezen wij het goed dat de jaarlijkse vaste exploitatiebijdrage de inschrijfsom is waarmee, na aftrek van de fictieve korting, de fictieve inschrijfprijs wordt bepaald? En niet de jaarlijkse vaste exploitatiebijdrage vermenigvuldigd met het aantal contractuele exploitatiejaren?	Dat is correct. De Jaarlijkse vaste exploitatiebijdrage is de inschrijfsom waarmee, na aftrek van de fictieve korting de fictieve inschrijfprijs bepaald wordt.

Nota van inlichtingen 1 d.d. 17 augustus 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

93	Contract	Leidraad 3.4.1	De maximale eigen bijdrage is € 10.000 per aanspraak. Onze verzekering heeft een maximale eigen bijdrage bij zaakschade van € 2.500 en personenschade van € 15.000. Kunt u het maximum van de eigen bijdrage voor personenschade verhogen naar € 15.000?	Dat is toegestaan. De maximale eigen bijdrage voor personenschade wordt verhoogd naar € 15.000.
94	Contract	Leidraad blz 5, exploitatieovk 2.1	In de leidraad wordt aangegeven dat de looptijd 4 jaar bedraagt met 2 maal een eenzijdige verlengingsoptie van 2 jaren. In de exploitatieovereenkomst wordt een looptijd genoemd van 8 jaar met de optie om na 3 jaar de overeenkomst (te allen tijde) met een opzegtermijn van 1 jaar op te zeggen. Kunt u hier helderheid in verschaffen?	De exploitatieovereenkomst met eventuele wijzigingen is leidend. De duur van de overeenkomst is minimaal 4 jaar en maximaal 8 jaar. Dit is verder verduidelijkt in de tekst van de overeenkomst.
95	Inhoud	Plattegrond	Kunt u op de plattegrond aangeven welk gedeelte onderdeel is van het gehuurde en welk gedeelte valt onder de beheertaken waarvoor een additionele vergoeding wordt verstrekt?	Alleen de sporthal en de entree.
96	Contract	Exploitatieovereenkomst 14.1	U vraagt om een goedkeurende controleverklaring van een accountant. Kunt u ook akkoord gaan met een beoordelingsverklaring van de accountant?	AD vindt een jaarrekening met daarbij een beoordelingsverklaring voldoende. De overeenkomst is op dit punt aangepast.
97	Contract	Exploitatieovereenkomst 15.3	Als de accommodatie bij een onaangekondigde schoonmaakcontrole niet voldoet aan de AQL-norm dan verbeurt de Exploitant direct een boete van € 3.000. Wij willen hier voorstellen om bij een afkeuring binnen twee weken een herkeuring te laten plaatsvinden en pas bij een derde afkeuring de boete op te leggen. Kunt u hiermee akkoord gaan?	Neen.
98	contract	huurovereenkomst		De AD hanteert de integrale kostprijs van het Bronbad als huurprijs. Deze prijs kan na gunning nog veranderen. Mocht zich een aanpassing van de huurprijs voordoen dan zal ook de exploitatiebijdrage met hetzelfde bedrag veranderen, zonder dat dit invloed heeft op de beoordeling van de inschrijvingen.