

Nota van inlichtingen 2 d.d. 5 september 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

Ref. nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Vraag 26 Nvl1 - Verzekeringen	Wat is het eigen risico en de uitkering termijn van de machinebreuk- en bedrijfsschadeverzekering?	Totaal verzekerde som installaties: 3.409.000 euro met een eigen risico van 2.500 euro per schade geval. Verzekerde som bedrijfsschade (maximum uitkeringstermijn 26 weken): 1.014.000 euro met wachtperiode/eigen risico van drie dagen per schade geval.
2	Exploitatieovereenkomst 10.6	Wordt de accommodatie conform deze norm opgeleverd aan de nieuwe exploitant? Zo niet, kan de nieuwe exploitant de kosten voor het op niveau brengen van de schoonmaak doorbelasten aan de gemeente?	De accommodatie wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich bevindt. De exploitant is verantwoordelijk voor de schoonmaak.
3	Vraag 29 Nvl - SROI	U geeft aan dat u van inschrijver een globale invulling/visie van SROI verwacht. Volgens ons is dit niet correct, omdat inschrijver alleen op een te noemen SROI-waarde wordt beoordeeld en niet op de visie. Sterker nog, des te hoger het genoemde bedrag, des te hoger de fictieve korting (met een maximum van €50.000). Daarbij is ook nog een forse boete-causule van 30% van de niet-gerealiseerde SROI-waarde van kracht. Oftewel, het is van groot belang voor zowel de eindbeoordeling van deze aanbesteding als voor de exploitant dat een juiste en realistische inschatting van de SROI-waarde kan worden gemaakt. Wij kunnen echter niet in gesprek Baanbrekend Drechtsteden, wat in deze wel een belangrijke, zo niet de belangrijkste partij is om de mogelijkheden van de SROI vast te stellen. Daar komt bij dat de SROI-waarde die de huidige exploitant behaalt ook niet wordt vrijgegeven. Sterker nog, wij hebben vernomen dat de SROI-waarde van huidige exploitant niet alleen wordt behaald uit De Lockhorst, maar ook uit Sportboulevard Dordrecht (een andere, grote accommodatie van de huidige exploitant die valt binnen Drechtsteden). Volgens ons is daarmee sprake van een ongelijk speelveld op een onderdeel dat doorslaggevend kan zijn in de eindbeoordeling. Daarom willen wij u verzoeken dit onderdeel níet of op een andere manier te beoordelen, zodat er wel sprake is van een gelijk speelveld. Kunt hiermee instemmen en een nieuw voorstel doen?	De wijze van beoordeling van SROI wordt gehandhaafd. De invulling van SROI is een eigen verantwoordelijkheid van SROI. Zoals in de eerste Nvl aangegeven, 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. De invulling van SROI door de huidige exploitant achten wij vertrouwelijk, en delen wij niet in deze nota van inlichtingen. Ook deze informatie geeft geen garanties voor de invulling van SROI in de toekomst. Wij vragen dus een visie op de globale invulling van SROI, die realistisch gelet op de bedrijfsvoering zoals u die voor ogen heeft.
4	Vraag 10 Nvl	Kunt u aangeven waarom u niet mee wilt gaan in onze toevoeging? Gegeven de andere garanties die worden afgegeven wilt de gemeente er ons inzien helemaal niks mee om extra te financieren én de zeggenschap van de onderneming over te nemen (zo dit overigens al mogelijk is) als de exploitant hier helemaal niet op zit te wachten.	Omdat de aanbestedende dienst dat niet in haar belang acht.
5	Vraag 14 Nvl	Als er een nieuw zwembad wordt gebouwd dan zal er op een andere fysieke locatie in de gemeente door (wellicht) een andere partij in een nieuw/ander zwembad een exploitatie worden gevoerd. Wij vragen ons oprecht af of in deze situatie de Wet Overgang van Onderneming van toepassing is. De gemeente kan hierin eenvoudigweg aangeven dat inschrijvende partijen daar in dat geval wel vanuit dienen te gaan. Daarom vragen wij u dit antwoord in heroverweging te nemen.	De aanbestedende dienst wil niet vooruitlopen op de situatie die alsdan zou kunnen ontstaan in de genoemde situatie. De aanbestedende dienst vertrouwt er op dat, op het moment dat er een nieuw zwembad wordt gerealiseerd, de medewerkers van de Lockhorst overgaan naar de nieuwe accommodatie. Mocht de wet dat niet al afdwingen, dan zal de arbeidsmarkt daarin waarschijnlijk wel voorzien.

Nota van inlichtingen 2 d.d. 5 september 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

6	Vraag 20 Nvl	Op de vraag over de eenzijdige opzeggingsmogelijkheid van de gemeente na 4 jaar geeft u aan dat dit is vanwege de zekerheid die u zoekt in verband met de nieuwbouw. Wij begrijpen dit, maar waarom neemt u dat dan niet op als extra voorwaarde voor tussentijdse ontbinding in artikel 3? Nu kan de overeenkomst worden gelezen alsof de gemeente eenzijdig de mogelijkheid heeft op te zeggen zonder welke opgaaf van redenen dan ook. Dat is o.i. niet gelijkwaardig en doet ook geen recht aan het antwoord dat u op deze vraag geeft.	De gemeente wil juist ook een eenzijdige mogelijkheid hebben om op te zeggen. Doelstelling is voortzetting van de exploitatie tot aan de sluiting. Sluiting is in theorie niet de enige reden van opzegging. Ook sluiting zonder nieuwbouw of heraanbesteding bij onvoldoende presteren, in combinatie met een langere openingstijd zijn potentiële opties. De aanbestedende dienst handhaaft de bepaling in de exploitatieovereenkomst, en het handhaaft het antwoord op vraag 19 van de eerste nota van inlichtingen.
7	Vraag 30 NVI	Als antwoord op onze vraag om principe schema's van de technische installaties (o.a. luchtbehandeling, verwarming, koeling, zwembadwaterbehandeling, drinkwater). Geeft u aan dat verder geen actuele info in de vorm van tekeningen of principe schema's etc. aanwezig zijn. Tijdens de schouw voor de aanbesteding hebben wij echter in diverse technische ruimten schema's gezien. Om een goede raming te maken voor de exploitatiekosten hebben wij deze gegevens nodig en aangezien wij tekeningen op de accommodatie hebben gezien dringen wij er bij de aanbestedende dienst op aan deze gegevens te verstrekken.	Wij zullen een kopie van de aanwezige principe schema's verstrekken. Wij kunnen geen enkele verantwoordelijkheid dragen voor de volledigheid en juistheid van de te verstrekken informatie.
8	Vraag 33 NVI	Als antwoord op de gestelde vraag geeft u aan akkoord te zijn en dat medio september een nieuwe schouw zal worden ingepland. Dank daarvoor. Doel van de schouw is echter om de post Huurdersonderhoud te bepalen, het plan voor instandhouding van de uitstraling op te stellen én om een energiebeheersplan te maken. Dit maakt allemaal onderdeel uit van de inschrijving. Die moet echter op 18 september worden ingediend. Dat is ongeveer gelijk aan de datum van de schouw. Wij stellen voor om de inschrijfdatum te verplaatsen, zodat na de schouw nog minimaal 11 dagen beschikbaar zijn om bovengenoemde af te kunnen ronden. Bent u daarmee akkoord?	De werkzaamheden nemen langer in beslag dan voorzien. De oplevering van de werkzaamheden zal naar verwachting pas over 4 weken plaats vinden. Bijgevoegd treft u een lijst van de uitgevoerde werkzaamheden aan. Inschrijver kan als uitgangspunt aanhouden dat al deze werkzaamheden worden uitgevoerd, en alle vermelde onderdelen in goede technische staat zijn gebracht. Inschrijver mag er rekening mee houden dat de gehele voorziening zodanig in goede technische staat verkeert, dat alleen onderhoud voor de instandhouding van de voorziening de komende 5 jaar nodig is. Dit onderhoud ten behoeve van instandhouding is voor rekening en risico inschrijver. In geval van onvoorziene zaken treden partijen hierover in overleg. Tenslotte: een technische schouw van de renovatiewerkzaamheden achten wij niet (meer) noodzakelijk voor het doen van een inschrijving. De inschrijvingstermijn wordt gehandhaafd.
9	Vraag 45 NVI	Kunt u aangeven wat de "nationale CPI" is en waar deze op is gebaseerd? Kunt u aangeven waar de door u bedoelde index vermeld staat in de laatste meicirculaire? Een te kiezen index zou op zijn minst een relatie moeten hebben met de normale kostenontwikkeling in de exploitatie van een sportaccommodatie. Is dat hier het geval?	De index betreft het eindejaarscijfer van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) Alle Huishoudens (reeks 2015=100). Bron: CBS Statline: https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83131NED/table?ts=1693574074508
10	Vraag 34 NVI	Op onze vraag of u instemt 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 en welke na herstel overgedragen worden aan de nieuwe exploitant, geeft u stellig als antwoord Nee. Kunt u dan bevestigen dat alle gebreken die tijdens de nieuwe exploitatieperiode worden geconstateerd en te wijten zijn aan achterstallig onderhoud van de huidige exploitant dan wel de gemeente, door of op kosten van de gemeente worden hersteld?	Neen, de aanbestedende dienst zal beperkt onderhoud uitvoeren passend bij het voorziene einde van de levensduur van de accommodatie. De veiligheid in de accommodatie is steeds de verantwoording exploitant. Mocht er een onvoorziene en dringende onderhoudsbehoefte ontstaan, dan zullen partijen in onderling overleg naar een passende oplossing zoeken.
11	Vraag 60 NVI	Uw antwoord doet vermoeden dat er horeca-inkomsten en -kosten zijn in de huidige exploitatie, terwijl de horeca door een pachter wordt verzorgd. Klopt het dat er toch horecainkomsten zijn? Hoe moeten wij dit zien?	De aanbestedende dienst is niet bekend met horeca-inkomsten.

Nota van inlichtingen 2 d.d. 5 september 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

12	Vraag 82 NVI	Wij begrijpen uw antwoord niet. Indien er sprake is van een btw belaste exploitatie door exploitant, dan kan er toch geen sprake zijn van btw-derving bij de huurder? Deze post is dan toch ook niet van toepassing in dat geval?	Huurprijs, servicekosten, betalingsverplichting, betaalperiode (artikelen 4.1, 4.2, 4.6 t/m 4.11 van de huurovereenkomst). De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de huurprijs, de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of een daarvoor in de plaats komende. In artikel 4.1 huurovereenkomst dient te worden aangegeven wat bij aanvang van de huur de huurprijs op jaarbasis is en in artikel 4.8 huurovereenkomst volgt per in te vullen betaalperiode een opsomming van de concrete bedragen aan huur, voorschot servicekosten. Er is ruimte open gelaten voor de invulling van andere betalingsverplichtingen.
13	huurovereenkomst artikel 11.7	Hier wordt aangegeven dat in afwijking op het bepaalde in artikel 18 van de algemene bepaling. Waar kunnen wij dit artikel vinden?	ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21
14	Vraag 5 Nvl - Bijlage K energieverbruiken	Functioneert de WKK nog en zo ja, kunt u dan van de betreffende jaren in het overzicht en 2022 het aardgasverbruik van de WKK opgeven?	De WKK functioneert in ieder geval al sinds 2020 niet en zal ook niet meer operationeel worden.
15	Vraag 6 NVI - Bijlage K waterverbruiken	Kunt u van de jaren 2019 tot en met 2022 de waterverbruiken die van de bron zijn afgenomen opgeven. Voorts willen wij graag weten of het water van de bron alleen voor de suppletie van de zwemwaterbehandelingsinstallatie wordt gebruikt. Zo nee, dan ontvangen wij graag de verbruiken van de bron van de genoemde jaren opgesplitst voor suppletiewater en overig water.	De aanbestedende dienst heeft alle bij haar bekende gegevens over het bronwater reeds gedeeld.
16	Vraag 18 NVI - Bijlage J Demarcatielijst	Bij diverse onderdelen in de demarcatielijst wordt aangegeven dat de uitvoering van de werkzaamheden door de verhuurder worden gedaan maar de kosten voor de huurder zijn. Kunt u van de betreffende onderdelen waar dit als zodanig wordt aangegeven de betreffende kosten opgeven. Dit kan namelijk tot discussies leiden wanneer de gemeente voor deze onderdelen te hoge kosten in rekening brengt.	Voordat tot uitvoering wordt overgegaan zal hierover overleg plaatsvinden met de exploitant.
17	Vraag 32 NVI - Bijlage J Demarcatielijst	De complete zwemwaterbehandelingsinstallatie ontbreekt op de demarcatielijst. U geeft aan dat deze ook niet kan worden toegevoegd aan de demarcatielijst. Hoe moeten wij dit zien in relatie tot de exploitatieperiode en de onderhoudskosten die hier aan vasthangen? Wie is waar voor verantwoordelijk?	Gedurende de exploitatieperiode is exploitant verantwoordelijk voor de zwemwaterbehandelingsinstallatie (ook kosten).
18	Vraag 4 NVI	U geeft als antwoord "ja" op vraag 4 uit de NVI. Om welke werkzaamheden gaat dit?	Zie demarcatielijst.
19	NVI 1 vraag 15, vraag 57 en expl. Ovk 8	De bijlage tarieven is uitvoerig maar bevat bijvoorbeeld niet het tarief voor verenigingen en scholen. Daarnaast dienen inschrijvers prijspeil 2024 in te dienen terwijl de tarieven 2023 zijn en het indexcijfer nog niet bekend is. Kunt u daarom expliciet aangeven welke tarieven er voor welke activiteiten/verhuur prijspeil 2024 verplicht gehanteerd moeten worden en welke tarieven vrijgelaten worden?	het tarieven overzicht is met deze gegevens aangevuld.
20	NVI 1 vraag 45	Bedoelt u met de Meicirculaire het percentage dat in dat document genoemd staat onder 'Nationale consumentenprijsindex (cpi)'? Er staan in de Meicirculaire namelijk ook andere prijsindexen genoemd.	Klopt, dat is correct.
21	Leidraad 1.2 en Nvl 51	Ten onrechte staat in de leidraad dat er sprake is van een pachtconstructie met de horeca. Zoals ook in de exploitatieovereenkomst is opgenomen verhuurt de gemeente de horeca zelf aan die exploitant.	Klopt, dat is correct.
22	NVI 1 vraag 62 en 63	Is de conclusie uit de beantwoording van beide vragen juist dat in het kader van het bedrijfsplan banenzwemmen als maatschappelijk gezien wordt en dat vrij zwemmen als commercieel gezien wordt?	Neen. Beide activiteiten worden als maatschappelijk gezien.

Nota van inlichtingen 2 d.d. 5 september 2023
behorende bij de aanbesteding Exploitatie Zwembad De Lockhorst
ten behoeve van de Gemeente Sliedrecht

23	NVI 1 vraag 77	Kunt u een nieuw format voor het indienen van de meerjarenbegroting beschikbaar stellen?	Een nieuw format is toegevoegd bij deze nota van inlichtingen. Wijzigingen zijn ten eerste de aanpassing naar 8 jaar (vraag 77 Nvl 1) en de toevoeging van post Te leveren zaken en diensten (Vraag 9 Nvl1)
24	NVI1 vraag 78	U antwoord heeft geen betrekking op de vraag. De verdeling van de onderhoudskosten is o.b.v. de demarcatielijst helder. Onze zorg is dat als gevolg van het uitblijven van vervangingsinvesteringen door verhuurder tegen het einde van de levensduur van het gebouw, het huurdersonderhoud hoger wordt en dat eveneens de instandhouding van de uitstraling van de accommodatie hierdoor negatief beïnvloed wordt. Om die zorg weg te nemen vragen wij u om te bevestigen dat inschrijvers ervan uit kunnen gaan dat gebouwonderdelen bij einde levensduur door verhuurder vervangen worden.	Zie ook antwoord op vraag 8. Door de uitvoering van deze werkzaamheden is instandhouding van het object gegarandeerd. In geval van calamiteiten en/of onvoorziene omstandigheden, zal overleg plaatsvinden tussen gemeente en exploitant.
25	NVI 1 vraag 90	Deze vraag is niet geheel beantwoord. U vraagt een onderbouwing van de opbrengsten en kosten. Hoe dient deze toelichting aangeleverd te worden?	Uw vraag is terecht. De format exploitatiebegroting wordt gevraagd voor de cijfermatige informatie. Daarnaast vragen wij in een separate toelichting per post, een beschrijving van de inhoud van de post te geven, waarin op hoofdlijnen blijkt hoe de baten en lasten zijn bepaald.
26	NVI 1 vraag 90	Deze vraag is niet geheel beantwoord. Wordt de in te dienen exploitatiebegroting inclusief toelichting enkel gebruikt om het element 'prijs' te beoordelen?	De in te dienen exploitatiebegroting en toelichting zijn ten eerste bedoeld voor de beoordeling van de prijs. De inhoud van de exploitatiebegroting en toelichting zijn bedoeld als onderbouwing van de realiteit van de aangeboden exploitatiebijdrage. Hier zit dus ook een toets op compleetheid van de exploitatiebegroting, en of er geen (abnormaal) lage kosten en tarieven worden gehanteerd.
27	NVI vraag 16, Exploitatieovereenkomst 5.4	Het moment van gebruik kan naar eigen inzicht aangepast worden. Betekent dit dat inschrijvers ook vrij zijn in het aantal aan te bieden momenten/uren voor wat betreft banenzwemmen/vrij zwemmen en doelgroepactiviteiten?	Neen, het aantal aan te bieden uren moet gelijk blijven of meer worden. Het moment waarop deze activiteiten worden aangeboden is vrij in te vullen door de exploitant. AD gaat er vanuit dat de exploitant het beste in staat is om de meest geschikte momenten te selecteren.
28	vervolgvraag	Zijn er verplichtingen ten aanzien van de openstelling van het buitenbad en zo ja, welke verplichtingen zijn dit?	Voortzetting van de huidige openstelling.
29	NVI 1 vraag 31	U geeft aan dat de overeenkomst tussen de brasserie en de gemeente niet wordt toegevoegd als bijlage bij de exploitatieovereenkomst. In plaats daarvan wordt opgenomen dat de brasserie het alleenrecht heeft op de verkoop van eet- en drinkwaren. Inschrijvers zijn daarmee op dat gebied volledig afhankelijk van de exploitant van de brasserie. Kunt u bevestigen dat de exploitant van de brasserie dan ook de verplichting heeft om geopend te zijn op de tijden dat het zwembad geopend is, mede gezien exploitant voor de uitstraling van de accommodatie op dat vlak volledig afhankelijk is van de brasserie.	Nee, dat kunnen we niet bevestigen.
30	vervolgvraag	Indien u vorige vraag niet kan bevestigen, kunt u dan aangeven bij welke activiteiten de exploitant van de brasserie in ieder geval wel geopend moet zijn?	Nee, er zijn geen bindende afspraken met de exploitant van de brasserie bij welke activiteiten zij geopend moeten zijn.
31	vervolgvraag	Kunt u aangeven welke verplichtingen de brasserie verder nog heeft ten aanzien van de verzorging van de horeca ten behoeve van het zwembad?	Nee, er zijn geen verplichtingen van de brasserie ten aanzien van de verzorging van de horeca ten behoeve van het zwembad.
32	Huurovereenkomst 1.1, NVI 95	Uw antwoord geeft geen volledig antwoord op de vraag. De toegevoegde plattegrond behelst het hele gebouw. Graag ontvangen wij een plattegrond waarin aangegeven wordt welke ruimtes betrekking hebben op het gehuurde, welke op de sporthal, welke op de entree en welke ruimtes voor derden zijn.	Tekening is toegevoegd. Zie bijlage.