



NOTA VAN INLICHTINGEN

behorende bij de Europese aanbesteding Exploitatie en beheer sportaccommodaties

Datum	1-sep-23
Aantal vragen	88

Naar aanleiding van de boven omschreven aanbesteding zijn door potentiële aanbieders vragen gesteld. Deze vragen en onze antwoorden hierop treft u hieronder aan:

nr.	Paragraaf / Bijlage	Pagina	Vraag	Antwoord
1	Bijlage 1a, 4.	6	Sluitingsperiodes in zomervakantie staat alleen voor sporthallen, maar Zwembad Vreeloo sluit de laatste jaren ook de middelste 4 weken van de zomervakantie, waarbij er een alternatief voor de gebruikers die dat wensen wordt gezocht. Is dat nog steeds mogelijk?	ja
2	Bijlage 1a, 4.1.2	6	Valt verhuur aan doelgroepen ook onder de 8 uur doelgroepenactiviteiten?	nee
3	4.9	14	Indien de niet-winnende partijen de prijs van de winnende partij kunnen achterhalen, is het ons inziens redelijk als de winnende partij ook inzicht krijgt in de scores en prijzen van de niet-winnende partijen. Kunt u daarmee akkoord gaan?	ja, de winnende partij ontvangt dezelfde beoordelingstabel als de niet-winnende partij
4	7.2	21	Worden er geen eisen gesteld aan te hanteren marges?	Daar worden geen eisen aan gesteld
5	7.5	23	U geeft aan dat het bedrijfsplan geanonimiseerd dient te zijn en in dat kader onder andere geen namen of uitingen van huisstijl mogen bevatten. Betekent dit ook dat elke verwijzing naar herkenbare exploitatie, eigen activiteiten, modellen, voorbeelden op andere locaties vermeden moet worden?	Dit betreft elke vorm van referenties naar uw bedrijf
6	Bijlage 1a,3.4	4	Op welke wijze dient de aspecten/prioriteitenmatrix te worden ingediend? Apart of als onderdeel van de maximale pagina's onder gunningscriterium 4?	De prioriteitenmatrix mag apart worden ingediend
7	Bijlage 4k	1	In de brief wordt gesproken over een maximale gemeentelijke bijdrage van € 149.817,72 in verband met maatschappelijke tarieven voor bepaalde gebruikers. Moeten wij ervan uitgaan dat deze bijdrage in principe onderdeel is van de exploitatiebijdrage (als resultante van de exploitatiebegroting)? Of wordt dit apart gefactureerd?	Nee, het maatschappelijk tarief dient apart te worden gefactureerd.
8	Bijlage 1a, 7	10	Kunnen wij ervan uitgaan dat de huur (welke ook met een gewogen index wordt aangepast) buiten het aandeel van de overige kosten wordt gehouden (welke met CPI 000000 wordt aangepast)?	Nee
9	Bijlage 1b, 3.2	3	De ingangsdatum van belaste verhuur moet 1-1-2024 zijn.	Dat is correct.
10	Bijlage 1j		Het format voor de meerjarenbegrotingen gaan uit van prijspeil 2022. Klopt het dat dit 2023 moet zijn?	Dat is correct. Zie aangepaste bijlage 1J.1
11	Bijlage 1b, 12.10	8	Voor de kosten planmatig en preventief onderhoud factureert de huurder aan de gemeente jaarlijks een nader te bepalen bedrag. Dienen de kosten voor dit onderhoud dan buiten de meerjarenbegroting gehouden te worden of wordt dit gecorrigeerd op de exploitatiebijdrage?	Om fiscale redenen is gevraagd het onderhoud via een aparte nota te facuteren. Voor de volledigheid melden wij dat al het onderhoud onderdeel uitmaakt van de inschrijfsom en daarmee ook van de meerjarenbegroting van de exploitant.
12	Bijlage 1c, 5.3	5	De kosten voor onderhoud worden volgens artikel 12.10 van de huurovereenkomst apart gefactureerd door de Exploitant. Daarmee komen de kosten voor rekening van de gemeente en niet van de Exploitant/huurder. Wat is hier nu correct?	Zie antwoord vraag 11.
13	Bijlage 1c, 5.7	5	Het lijkt ons logisch wanneer de post huur buiten het aandeel van de overige kosten wordt gehouden, omdat hier andere indexen voor gelden. Kunt u dit specifiek aangeven in de overeenkomst(en)?	Niet akkoord. Het gestelde in H7 van bijlage 1 (programma van eisen) is leidend.
14	Bijlage 1c, 7.1	6	Kunt u akkoord gaan met een beoordelingsverklaring van de accountant?	Nee
15	Bijlage 1a, 3.4	4	De exploitatieperiode is voor 5 jaar met optie voor nog eens 5 jaar. Het gaat hierbij om risicodragend uitvoeren van het onderhoud. Is het de bedoeling dat er een begroting/MJOP wordt gemaakt voor 5 jaar of voor 10 jaar?	Voor 10 jaar, met een duidelijke inzicht in het onderhoud voor de 1e vijf jaar en de 2e vijf jaar.
16	Bijlage 12, 3.4		Wat te doen met investeringen die een terugverdientijd hebben van 5-10 jaar of 10-15 jaar? Vaak duurt de voorbereiding en uitvoering van verduurzamingsprojecten wel 2 jaar, waardoor ook bij een exploitatie van 10 jaar maar een beperkte terugverdientijd over blijft. Is de gemeente bereid om bij einde van de exploitatie een mogelijk afschrijvingsverlies te compenseren?	Gemeente vraagt met deze aanbesteding aan de inschrijver(s) om duidelijk te maken welke verduurzamingsmaatregelen worden toegepast. Het is aan de inschrijver om hier een goede inschatting op te maken. De gemeente is niet bereid het afschrijvingsverlies op voorhand te compenseren.
17	4.8, Beschrijvend Document	14	Begrijpen wij goed dat wanneer een beroep op een derde wordt gedaan, deze derde geen uittreksel uit het handelsregister hoeft te overleggen?	u begrijpt het goed
18	6.4, Beschrijvend Document	20	Mag Inschrijver ook de huidige opdrachtgever als referentie indienen zijnde de Gemeente Westland?	ja dit mag
19	3.4.Bijlage 1, Programma van Eisen	7	In het coalitieakkoord is beschreven dat in 's Gravenzande wordt gekeken naar de ontwikkeling van een sporthal voor met name korfbal en zaalvoetbal. Deze ontwikkeling kan mogelijk gevolgen hebben voor de instandhouding van De Westlandhal. Betekent dit dat al is besloten dat de nieuwe sporthal niet als vervanger dient voor het wegvallen van de Westlandhal? Indien ja, wie gaat deze sporthal dan naar verwachting exploiteren? Is er ook al zicht op op welke termijn dit geschiedt?	Het is momenteel onbekend of deze hal er komt, hierover is nog niets besloten. Mocht deze ontwikkeling relevant worden, dan geldt hetgeen is bescheven in paragraaf 3.4 van het PvE (omkaderde tekstdeel).

nr.	Paragraaf / Bijlage	Pagina	Vraag	Antwoord
20	4.4, Bijlage 1, Programma van Eisen	9	Wat bedoelt u precies met; “Daarnaast dient de bestaande overeenkomst met de exploitant van de horecavoorziening in De Westlandhal te worden gerespecteerd (bijlage 4v)”? Bedoelt de gemeente Westland hiermee te zeggen dat de nieuwe exploitant in de plaats treedt van de Gemeente Westland overeenkomstig artikel 6:159 BW? Zo ja, kan de aanbestedende dienst garanderen dat de wederpartij eveneens schriftelijk haar toestemming hiervoor heeft verleend? Graag ontvangen wij een conceptuitwerking van de contractovername die hiervoor is vereist.	Hiermee wordt bedoelt dat de gemeente het contract met haar huurder handhaaft en exploitant hier rekening mee dient te houden.
21	7.3, Bijlage 1 Programma van Eisen	12	Betreft bijlage 6°. Kan de aanbestedende dienst aangeven of dit document bij inschrijving reeds moet worden ingediend of is deze ingesloten ter controle en informatie en dient deze te worden getekend na gunning/gelijk met contractondertekening? In geval bij inschrijving dan verzoeken wij u vriendelijk om de bijlage aan te passen dat deze pas in werking treedt nadat de opdracht ook daadwerkelijk is gegund/bij contractondertekening met Inschrijver.	Inschrijver hoeft dit document niet reeds bij inschrijving in te dienen. (staat niet in checklist)
22	Algemeen		Staat de aanbestedende dienst toe dat wordt ingeschreven met de moeder van de nog op te richten projectvennootschap en dat bij gunning de concessieovereenkomst wordt gesloten met de projectvennootschap, waarbij de moeder uiteraard de gestelde zekerheden verstrekt?	dit is toegestaan
23	Leidraad paragraaf 3.2 schoonmaak	3	Wordt er bij de oplevering van de oude aan de nieuwe exploitant een schoonmaakcontrole gedaan waardoor bij oplevering wordt voldaan aan de AQL zoals gesteld in de leidraad?	Dat is juist.
24	Schouw		Tijdens de schouw zijn er vele tv toestellen gezien voor Narrow Casting. Wie is de eigenaar, wie is de leverancier en wie beheert deze? Maakt het Narrow Casting systeem inclusief hardware onderdeel uit van de losse inventaris?	Narrow casting in Vreeloo van Clingendaal en contract is opgezegd. Bij de andere locaties is geen contract en zijn de schermen van de accommodaties.
25	Leidraad paragraaf 7.2 Eigen vermogen	10	Kan de inbreng van het weerstandsvermogen van € 200.000 ook in de vorm van een garantstelling van de moedermaatschappij?	nee
26	Leidraad paragraaf 9.1 jaarrekening		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 de exploitant 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 Westland dit ziet? En staat de gemeente open om een jaarrekening zonder controleverklaring te ontvangen of een jaarrekening inclusief een samenstel- of beoordelingsverklaring?	nee, de gemeente eist een controle verklaring
27	Inventarislijst		Jaarlijks moet de inventarislijst geüpdatet worden, nu zijn er overzichten uit 2008 toegevoegd. Graag ontvangen wij een recente lijst met inventaris die ten tijde van overname ook aanwezig zal zijn. Met die lijst kunnen wij vervolgens ook een juiste raming opstellen voor de nog aan te schaffen inventaris	Het is correct dat de inventarislijst gedateerd is en aangepast moet worden. Dit wordt de aankomende periode opgepakt. Inschrijvers kunnen er vanuit gaan dat met de huidige inventaris de exploitaties gedraaid kunnen worden. Tijdens de schouw was er gelegenheid om de staat van de inventaris te bekijken.
28	Inventarislijst		Kunt u inventarislijsten toevoegen die per onderdeel zijn voorzien van het jaar van aanschaf en de aanschafkosten?	Het is correct dat de inventarislijst gedateerd is en aangepast moet worden. Dit wordt de aankomende periode opgepakt. Inschrijvers kunnen er vanuit gaan dat met de huidige inventaris de exploitaties gedraaid kunnen worden. Tijdens de schouw was er gelegenheid om de staat van de inventaris te bekijken. Voor de sporthallen zijn keuringsrapporten toegevoegd van firma Nijha, zie bijlage 6k
29	Bezoekersaantallen		Kunt u een overzicht verstrekken met de bezoekersaantallen over de eerste 6 maanden van 2023?	Zie bijlage 4a.1
30	Bezoekersaantallen		Op het overzicht ontbreken de aantal leden van de fitnessclub kunt u deze aanvullend verstrekken?	De huidige exploitant meldt: Wij zijn van mening dat deze informatie niet gedeeld hoeft te worden. Dit betreft bedrijfsvertrouwelijke informatie en is niet benodigd voor inschrijvers om een aanbieding te kunnen maken, aangezien de exploitatie van de fitness geen deel uitmaakt van de opdracht. Optisport heeft zelf de keuze gemaakt om in deze ruimte een fitness te exploiteren.
31	Onderverhuur Optisport Westland		Kunt u aangeven dat deze tarieven prijspeil 2023 zijn?	De tarieven in de aanbestedingsbijlagen zijn de tarieven prijspeil 2023.
32	Onderverhuur Optisport Westland		Is het bedrag bij Kopere Kees inclusief de uitbreiding die na de zomer gaat plaatsvinden?	Koperen Kees gaat per 1 september 2023 een deel van de lokalen waar Stichting bibliotheek in gevestigd is huren. Stichting Bibliotheek heeft de huur opgezegd en Koperen Kees gaat deze ruimte huren.



nr.	Paragraaf / Bijlage	Pagina	Vraag	Antwoord
33	Onderverhuur		Kunt u alle overeenkomsten met onderhuurders aanleveren?	De huidige exploitant meldt: De overeenkomsten van onderhuurders is iets tussen de huurder en Optisport. Als bijlage hebben we de onderhuurovereenkomst van Kinderdagverblijf Beregoed toegevoegd, zodat er door de inschrijvende partijen een inschatting gemaakt kan worden. zie bijlage 4w
34	Bijlage 4K Afspraken maatschappelijke zwemtarieven 2022		Kunt u dit document ook aanleveren met de tarieven prijspeil 2023?	Deze is toegevoegd in de bijlage 4k, maar niet representatief omdat hier rekening is gehouden met de sluiting (groot onderhoud) van Zwembad De Hoge Bomen.
35	Bijlage 4 M huurtarieven		Kunt u bevestigen dat Lasciva op dit overzicht niet thuis hoort omdat zij al op het overzicht onderverhuur staat met een tarief van € 359,10 per maand ipv het hier genoemde tarief per uur?	Lasciva is sinds 2020 een vaste huurder van de buitenruimte van Zwembad De Hoge Bomen. Het tarief is hier € 359,10 per maand.
36	Onderverhuur Optisport Westland		Kunt u op dit overzicht ook de pachtinkomsten van de horeca in de Westlandhal toevoegen pp 2023?	€ 10377,48 pachtinkomsten incl. btw per jaar / € 3600,00 verbruik energie per jaar. Voor de volledigheid meldt de gemeente dat dit een contract betreft tussen gemeente en pachter.
37	Bijlage 5 overzicht over te nemen personeelsleden		Kunt u per medewerker aangeven welk pensioenfonds wordt gehanteerd?	Pensioenfonds Recreatie.
38	Huurovereenkomst	Artikel 15	Volgens artikel 15.1 sluit de gemeente een machinebreukverzekering voor Maesmunde, Vreelo en de Westlandhal, maar niet voor Zwembad De hoge bomen. Kunt u aangeven waarom deze niet wordt afgesloten voor de Hoge Bomen en sporthal de Pijl? Wij gaan er overigens vanuit dat het wel of niet afsluiten van een verzekering onverlet laat dat de risico's op machinebreuk bij de gemeente liggen, ook bij Hoge Bomen. Is deze aanname juist?	Ja, de aanname is juist. De Hoge Bomen en sporthal de Pijl zullen bij ingang contract 1-1-2024 bij deze polis opgenomen worden. Als onze machinebreukverzekering tijdens de looptijd van de huurovereenkomst andere eisen/verplichten stelt aan de machines dient exploitant deze op te volgen.
39	Huurovereenkomst artikel 15.4 versus PvE paragraaf 8	Artikel 15/ blz 11	Volgens het PvE wordt er een glasverzekering afgesloten, maar nu staat in artikel 15.4 van de huurovereenkomst dat glasschade voor risico van de huurder komt. Vanuit de hoedanigheid van eigenaar is de gemeente tenminste verplicht de accommodaties voldoende verzekerd te houden door middel van een uitgebreide gevarenverzekering, een glasverzekering, een brandverzekering opstal en inventaris en een machinebreukverzekering. Wordt er een glasverzekering afgesloten voor het binnen- en buitenglas van alle locaties door de gemeente?	Artikel 15.4 uit de huurovereenkomst is maatgevend.
40	Huurovereenkomst	Artikel 15	Worden de zwembadinstallaties en luchtbehandeling van de accommodaties ook meeverzekerd op de opstalverzekering met UGV dekking?	Ja
41	Huurovereenkomst	Artikel 15	Wordt er gewerkt met zoutelektrolyse of chemicaliën in de zwembaden?	Alle zwembaden hebben zwembadwaterbehandeling met chemicalien.
42	Huurovereenkomst	Artikel 15	Is er in enige accommodatie asbest aanwezig?	Zwembad De Hoge Bomen, De Westandhal en De Pijl zijn wat oudere panden. De westlandhal heeft 1 deur in de machinekamer die asbesthoudend is. Bij de Hoge Bomen is er veel asbest verwijderd bij de verbouwing. De Pijl heeft naar verluidt van de beheerders geen asbest. Dit is bij de verbouwing van 10 jaar geleden verwijderd. Maesemunde en Vreeloo zijn gebouwen van na 1993. Toen waren asbesthoudende bouwmaterialen verboden.
43	Huurovereenkomst	Artikel 15	Liggen er zonnepanelen op een accommodatie en is hier een scope 12 keuring voor aanwezig?	Geen van de locaties is momenteel voorzien van PV panelen. Er zijn ook geen (werkende) zonnecollectoren voor warm water.
44	Huurovereenkomst	Artikel 15	Is er zelfrijdend werkmaterieel aanwezig?	Op de locaties Vreeloo – De Pijl en De Westlandhal zijn zuigschrobmachines (zitvariant) en bij Maesemunde is een zuigschrobmachine waar je achteraan moet lopen.
45	Leidraad paragraaf 7.5 (Maatschappelijke) organisaties	23	U geeft aan dat uw gemeente actieve (maatschappelijke) organisaties kent die een rol (kunnen) spelen in de sportaccommodaties. Zijn er organisaties die voor u specifiek van belang zijn? zo ja, welke?	In algemen zin betreft het organisaties die staan benoemd onder de 4 bullits onder kopje 3 (samernwerking maatschappelijke organisaties). Meer specifiek organisaties, bijvoorbeeld Vitis Welzijn, die zich richten op kwetsbare doelgroepen zoals beschreven onder kopje 2 (activiteitenaanbod).
46	Exploitatieovereenkomst (Vakbekwaam en bevoegd personeel)	Artikel 1.6	Inspelend op bijzondere doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en vluchtelingen, stellen wij voor het volgende gedeelte van dit artikel achterwege te laten: '... <i>en in Nederlandse taal communiceert en correspondeert.</i> '	Niet akkoord. Alleen bij personeel dat ingezet wordt via de MVOI, geldt deze verplichting niet.
47	Exploitatieovereenkomst (Periodieke schoonmaakcontrole)	Artikel 2.3	Komt de periodieke kwaliteitscontrole (in basis tweemaal per jaar) ook voor rekening van de gemeente?	ja
48	Exploitatieovereenkomst	Artikel 2.4.	Tikfout laatste woord bullit 4. krachtl = kracht.	wordt aangepast in de definitieve overeenkomst
49	Exploitatieovereenkomst (periodieke schoonmaakcontrole)	Artikel 2.4.	Wij stellen voor dit artikel als volgt aan te vullen (zie dikgedrukte tekst): ' <i>Exploitant geeft, indien redelijkerwijs mogelijk, direct na rapportage oorzaken van eventuele afwijkingen aan en ...</i> '	akkoord
50	Exploitatieovereenkomst (vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten)	Artikel 5.7	Graag de tekst uit het Programma van Eisen in par. 7.1. aan dit artikel toevoegen: ' Met dien verstande dat de vergoeding nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag. '	Niet akkoord.



nr.	Paragraaf / Bijlage	Pagina	Vraag	Antwoord
51	Exploitatieovereenkomst (Harmonisatie tarieven)	Artikel 8.2	1. Zijn de verenigingen/verhuur en scholen op de hoogte van de door de gemeente geëiste harmonisatie van tarieven? 2. Wat zijn voor de gemeente 'vergelijkbare activiteiten' waarvan de eventuele verschillen in tarieven geharmoniseerd moeten worden? 2. Welke (geharmoniseerde) tarievenstructuur beoogt uw gemeente? Er worden namelijk in de verschillende accommodaties verschillende tariefstructuren gehanteerd. Zo wordt in de Westlandhal onderscheid gemaakt tussen een tarief voor 'Verenigingen', 'nieuwe huurders', 'commerciële huurders sport', 'commerciële huurders overig' en 'schooltarief'. In De Pijl wordt onderscheid gemaakt tussen 'verhuur ma tm vr' en 'verhuur weekend + avonden'. In Vreeloo wordt tot slot onderscheid gemaakt tussen 'Lierse verenigingen' en 'overige huurders'. Wij vinden de vaststelling van maatschappelijke tarieven(structuur) een gemeentelijke taak/ politieke keuze en zien daarom graag uw input hierop.	1. Nee. De gemeente zal in samenspraak met de exploitant partijen informeren over de harmonisatie van tarieven. 2. Met uitzondering van het recreatief zwemmen is in alle accomodaties sprake van een vergelijkbaar activiteitenaanbod (van banen zwemmen en doelgroepactiviteiten in de zwembaden tot verhuur aan verenigingen en groepen in de zwembaden en binnensportaccommodaties), waarvan de tarieven (stapsgewijs) gehamonsieerd moeten worden. 3. Het is aan de exploitant om tot een uniforme, geharmoniseerde tarievenstructuur te komen met als uitgangspunt van harmonisatie dat gebruikers/huurders per jaar nooit meer gaan betalen dan de toe te passen indexering + 10%.
52	Exploitatieovereenkomst (overnemen zwemlesabonnementen)	Artikel 8.4.	1. Wat is verstaat uw gemeente onder ' kort voor de exploitatieovername ' ? 2. Graag ontvangen we een overzicht van zwemlesklanten waarvoor dit artikel van toepassing is, inclusief over te nemen prijsafspraken	1. Dit moet zijn: op het moment van de exploitatieovername. 2. de huidige exploitant meldt: Wij kunnen deze informatie nog niet delen, want dit is pas op het moment van overdracht te bepalen. Het is op dit moment nog niet bekend hoeveel zwemlesklanten op 31 december onder deze regeling vallen. Dit is overigens bij elke aanbesteding van een zwembad aan de orde en een gebruikelijke werkwijze.
53	Exploitatieovereenkomst (gebruiksroosters)	Artikel 9.3.	De gebruiksroosters zoals opgenomen bij de aanbestedingsdocumenten betreffen roosters 2022/ verhuurschema 2022-2023. Moeten wij ervanuit gaan dat er geen wijzigingen zijn in het huidige rooster ten opzichte van de aangeleverde roosters? Indien er wel wijzigingen zijn, ontvangen wij graag de meest actuele gebruikersroosters (2023/2023-2024)	Daar mag vanuit gegaan worden.
54	Exploitatieovereenkomst (openstellingsrooster zwembaden)	Artikel 9.7. bullit 2	De gestelde openstellingseis van het buitenbad De Hoge Bomen (..eerste week van mei tot en met de zomervakantie op alle dagen van de week 1 uur in de ochtend geopend voor banenzwemmen.' is praktisch niet haalbaar. Er kunnen zich situaties voordoen waardoor het niet mogelijk of zelfs onveilig is het buitenbad te openen. Denk aan weersomstandigheden. Wij stellen daarom voor dit artikel als volgt aan te vullen (zie dikgedrukte tekst): "Het buitenbad van het zwembad De Hoge Bomen is van de eerste week van mei tot en met de zomervakantie op alle dagen van de week 1 uur in de ochtend geopend voor banenzwemmen, tenzij dat onder moverende redenen niet mogelijk is . '	tenzijn het vanwege de weersomstandigheden redelijkerwijs te verwachten is dat er niet of nauwelijks animo is om banen te zwemmen.
55	Exploitatieovereenkomst en bijlage 4v pachtovereenkomst Sportcafe Westland	Artikel 10.4	Graag ontvangen we de looptijd van de huidige (onderhuur)overeenkomst voor Sportcafe Westlandhal en welke verdere afspraken er zijn ten aanzien van bijvoorbeeld eventuele verlenging.	Deze overeenkomst heeft een looptijd voor onbepaalde tijd.
56	Huurovereenkomst (betaling huur)	Artikel 6.1.	Ten behoeve van de liquiditeit van de lokale onderneming, stellen wij voor de betaling van de huur per kwartaal <u>achteraf</u> te laten plaatsvinden. Tekstvoorstel toevoeging/wijziging (zie dikgedrukte tekst): Artikel 6.1. De huursom zal door Huurder in vier termijnen achteraf worden voldaan op rekening xxx, ten name van de gemeente Westland, met dien verstande, dat de verschuldigde huursom dus in de eerste week van het kwartaal volgend op het kwartaal waarop de betaling van toepassing is , door de Gemeente ontvangen dient te zijn.	Niet akkoord. Zowel de verstrekking van de vergoeding als de betaling van de huur vindt plaats in de eerste week van het kwartaal. Uitgangspunt daarbij is dat de huurder de huur niet eerder betaald dan dat de vergoeding is ontvangen.
57	Huurovereenkomst (onderhuur)	Artikel 10.3.	Graag ontvangen we de te respecteren onderverhuurafspraken van het kinderdagverblijf in MFC Maesemunde	zie bijlage 4w
58	Huurovereenkomst	Artikel 12.9.	Regel 6 spelfout: gebeurd = gebeurt.	wordt aangepast in de definitieve overeenkomst
59	Huurovereenkomst (inventaris)	Artikel 14.2.	Hoe ziet uw gemeente de beoordeling van de kwaliteit van de vervangen inventaris voor zich? Bij het einde van de overeenkomst? Bij iedere aanschaf/vervanging (dit is overigens niet wenselijk gezien de praktische uitvoering)? anderszins/periodiek?	Voor de controle van de kwaliteit van de inventaris gelden geen formele afspraken. De inventarislijst en een overzicht van de vervangen inventaris en de kwaliteit ervan maken wel onderdeel uit van het periodiek overleg tussen gemeente en exploitant.
60	Huurovereenkomst (inventaris)	Artikel 14.2	Graag dit artikel aanvullen met een verrekening van boekwaarde bij einde van de overeenkomst. Zie dikgedrukt tekstvoorstel: Artikel 14.2. De Huurder is verantwoordelijk voor eventuele aanvulling van de inventaris en voor gewenste danwel noodzakelijke vervanging van de aanwezige inventaris inclusief de benodigde materialen voor het bewegingsonderwijs. De vervangen inventaris dient een gelijkwaardige kwaliteit te hebben, dit te beoordeling van de Gemeente. De eventueel resterende boekwaarde op de inventaris, aangeschaft ter aanvulling of vervanging door de Exploitant, wordt door de Gemeente bij het einde van de Overeenkomst aan de Exploitant vergoed.	Niet akkoord
61	Huurovereenkomst (noodzakelijke wijzigingen in de accommodatie)	Artikel 17.1	Graag dit artikel aanvullen met een verrekening van eventuele boekwaarde bij einde van de overeenkomst. Zie dikgedrukt tekstvoorstel: Artikel 17.1. Noodzakelijke wijzigingen in de accommodaties, welke gerealiseerd dienen te worden ter optimalisering van de exploitatie door de Huurder, dienen in overleg met en eerst na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente te worden uit-gevoerd. De eventueel resterende boekwaarde op deze investering wordt door de Gemeente bij het einde van de Overeenkomst aan de Exploitant vergoed. De toestemming zal niet op onredelijke gronden door de Gemeente worden onthouden. De courantheid en waarde van de accommodaties en het daarbij behorende terrein zullen hierbij in acht worden genomen. Aan de toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.	Niet akkoord

nr.	Paragraaf / Bijlage	Pagina	Vraag	Antwoord
62	Huurovereenkomst (ontruiming/oplevering)	Artikel 19.1.	Graag dit artikel aanvullen met de uitzonderingen zoals gesteld in artikel 14.2 en 17.1. zie tekstvoorstel dikgedrukt <i>Artikel 19.1. De Huurder is verplicht bij het einde van de huurperiode het gehuurde, met de eventueel met toestemming of in opdracht van de Gemeente door de Huurder aangebrach-te voorzieningen, in de artikel 12.2. genoemde staat van onderhoud, prompt geheel ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, waarbij de Huurder geen recht heeft op vergoeding wegens aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in welke vorm dan ook, met uitzondering van hetgeen overeengekomen in artikel 14.2. en 17.1. Deze verplichting geldt niet voor delen van het gehuurde die door Huurder in onderverhuur zijn gegeven.</i>	Niet akkoord
63	Bijlage 1j Invulformat meerjaren exploitatiebegroting (versie 230629) (prijspeil)		Het document noemt prijspeil 2022. Dit ligt niet in lijn met het prijspeil in de overige aanbestedingsdocumenten. Graag aanpassen in lijn met de conceptovereenkomsten: prijspeil 2023.	Is aangepast naar 2023. zie bijlage 1j.1
64	Programma van Eisen, Hoofdstuk 2, Eigendomssituatie		Zijn er gedeelde voorzieningen (entree, energie, anderszins) met de aangebouwde berging in eigendom van Stichting DOS Naaldwijk 2 bij Sporthal De Pijl ? Zo ja, welke?	De DOS Home maakt bouwkundig deel uit van de sporthal en heeft geen eigen nutsaansluitingen.
65	Programma van Eisen, hoofdstuk 3, par. 4. omkaderde tekst (verrekening gevolgen wegvallen Westlandhal)		Wij achten deze tekst te eenzijdig opgeschreven. Wij stellen voor in een dergelijk geval in overleg te treden met elkaar om op basis van een gedegen onderbouwing zowel positieve als negatieve gevolgen voor de exploitatie op eenzelfde wijze te verrekenen.	Niet akkoord.
66	Programma van Eisen, hoofdstuk 3, par. 4. omkaderde tekst (verrekening gevolgen wegvallen Westlandhal)		Vindt er ook een verrekening plaats indien de Westlandhal niet buiten gebruik gesteld wordt maar er wel een nieuwe sporthal wordt gebouwd? (Een deel van) de omzet zal zich dan tenslotte verplaatsen naar de nieuwe hal die wellicht buiten de overeenkomst met de exploitant valt? Daarmee vervalt een aanzienlijk deel van de dekking op de kosten.	In een dergelijke situatie treden gemeente en exploitant met elkaar in overleg over de gevolgen.
67	Beschrijvend document, hoofdstuk 7, beoordeling prijs/kwaliteit		Bent u zich ervan bewust dat de verdeling prijs/kwaliteit (70/30) zoals voorgesteld in het Beschrijvend document, in feite resulteert in een gunning (puur) op laagste prijs. Van serieuze inschrijvers mag immers minimaal een (ruim) voldoende / goede inschrijving verwacht worden. Zeker wanneer slechts maximaal 30 punten gescoord kan worden op kwaliteit, zullen de kwaliteitsscores dicht bij elkaar liggen. Om te borgen dat uw gemeente en daarmee de gemeenschap in Westland de komende jaren met de juiste samenwerkingspartner op basis van prijs en kwaliteit gaat voor een vitaal Westland, stellen wij voor de verdeling prijs/kwaliteit aan te passen, bijvoorbeeld 50/50 of, beter nog, 30/70. Bent u hiermee akkoord?	Nee
68	Programma van eisen	3.3	IN deze paragraaf staat vermeld: "De exploitant is daarmee verplicht energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder." In de bijlagen zijn de energie audit rapporten toegevoegd. Hierin staan de maatregelen benoemd t.b.v. energiebesparing en de maatregelen met een TVT van 5 jaar of minder. Een aantal rapporten zijn uit 2018. Zijn de maatregelen met een TVT van 5 jaar of minder ook uitgevoerd? En kunt u een update geven van de overig genoemde maatregelen?	Zie bijlage 3m
69	Lopende en onderhoudswerkzaamheden	Bijlage 3j	Kunt u een overzicht aanleveren met een update van de status van de diverse werkzaamheden die genoemd zijn? Meerdere werkzaamheden hebben in dit overzicht een status uitvoeren in 2022 of medio 2023, deze zouden dus al uitgevoerd moeten zijn.	Zie bijlage 3l.1
70	Energie	Bijlage 4u	Graag de verbruiken van de chemicalien aan dit overzicht toevoegen.	De verbruiken hebben wij niet: De kosten voor chemicalien per zwembad van 2022 zijn: De Hoge Bomen €11.000 / Maesemunde €8.000 / Vreeloo €4.000
71	Programma van eisen	3.4	Gaat de aanbestedende dienst akkoord met het uitvoeren van een nul-meting van installaties, gebouw, inrichting en inventaris bij start van de exploitatie waarbij gecontroleerd wordt of alles in goede staat verkeert en waarbij gebreken worden hersteld op kosten van de aanbestedende dienst?	Nee. Er dient door inschrijvende partijen zelf een inschatting gemaakt te worden van de staat van onderhoud (nul-meting). Het herstellen van eventuele gebreken is voor rekening inschrijver en maakt onderdeel uit van de inschrijving. Zie beschrijving PvE
72	Programma van eisen	3.4	De exploitant wordt verplicht er zorg voor te dragen dat alle bouw- en installatiedelen van de accommodaties gedurende de contractperiode minimaal voldoen aan conditiescore 3. Dit volgens NEN 2767. Kunt u nader toelichten tot welke detail niveau gekeken wordt? Is dat, zoals gezegd, een score voor de bouw- en installatiedelen (grote geheel) of wordt op een meer gedetailleerd niveau bekeken?	Voor het detailniveau verwijzen we naar NEN 2767 deel 2 gebrekenlijst.
73	Meerjaren onderhoudsplannen	Bijlage 3	De meerjaren onderhoudsplannen lopen vanaf 2020. Kunt u aangeven of alle geplande handelingen in de aangeleverde MJOP's van de accommodaties zijn uitgevoerd tot nu toe? en zo niet, de afwijkingen meegeven in uw antwoord?	Hiervoor wordt verwezen naar de Bijlage 3l.1
74	Programma van eisen	9.4	M.b.t. het keurmerk veilig en schoon: indien de laatste audit suggesties, minors en mogelijk majors bevat, worden deze verholpen en opgelost? Met andere woorden: wordt de accommodatie kijkend naar het keurmerk zonder restpunten overgedragen?	De huidige exploitant heeft bevestigd dat zij de accommodaties zonder restpunten zal overdragen
75	Programma van eisen	9.4	Indien de accommodatie met restpunten van de laatste audit keurmerk V&S wordt overgedragen en de nieuwe exploitant zorg dient te dragen voor het verhelpen van de afwijkingen, kunnen deze kosten dan worden doorbelast aan de aanbestedende dienst?	Nee dit kan niet



nr.	Paragraaf / Bijlage	Pagina	Vraag	Antwoord
76	Programma van eisen	9.4	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?	Accommodatiegebonden documenten voor zover dit geen bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft kunnen worden overgedragen.
77	Huurovereenkomst	Artikel 15	Opdrachtnemer gaat akkoord met het feit dat zij Opdrachtgever vrijwaart. Vrijwaringen die ruimer zijn geformuleerd dan aansprakelijkheid die voortvloeit uit de wet, kan naar onze mening als een onredelijke eis worden beschouwd. Opdrachtnemer is bereid opdrachtgever te vrijwaren voor zover Opdrachtnemer ook zonder die vrijwaring aansprakelijk zou zijn. Bent u bereid om met deze kanttekening akkoord te gaan voor alle vrijwaringen die in de exploitatieovereenkomst, bijlagen en algemene voorwaarden staan?	De gemeente merkt allereerst op dat zij veronderstelt dat u met uw verwijzing naar artikel 15 refereert aan de zinsnede omtrent vrijwaring in artikel 15 lid 4 huurovereenkomst. De gemeente is niet akkoord met uw kanttekening. Strekking van dit artikel is dat huurder de gemeente vrijwaart tegen alle aanspraken, voor zover die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Gemeente niet verantwoordelijk is. Een dergelijke bepaling is gangbaar in huurovereenkomsten en naar het oordeel van de gemeente niet onredelijk. Wel is de gemeente bereid in een voorkomend geval geen beroep te doen op dit artikel indien huurder aantoonst dat hij geen schuld heeft aan de schade toebrengende gebeurtenis.
78	Huurovereenkomst	12.8	Een kostenvermeerdering met standaard 10% is onevenredig groot als het gaat om de vervanging van een kostbaar onderdeel. Wij stellen voor een maximum bedrag aan coördinatiekosten op te nemen in dit artikel.	Niet akkoord.
79	Huurovereenkomst	12.10	De wijze van indexering van de onderhoudsbijdrage is onduidelijk geformuleerd. De laatste zin van dit artikel lijkt strijdig met de regel daarvoor. Graag een toelichting, danwel correctie in de stukken.	De laatste zin van artikel 12.10 van de huurovereenkomst wordt als volgt aangepast: "De vaststelling van de index vindt plaats, zoals beschreven in artikel 7, lid 2 en lid 3."
80	Huurovereenkomst	15.2	Voldoet de technische ruimte momenteel aan deze vereisten?	De zwembaden voldoen aan deze vereisten.
81	Exploitatieovereenkomst	3	Mogen wij ervan uitgaan dat ook de exploitant de mogelijkheid heeft om de overeenkomst na 5 jaar te beëindigen zonder verdere financiële gevolgen of claims van de gemeente?	Nee, de opzegmogelijkheid is niet wederkerig
82	Exploitatieovereenkomst	5.2 en 5.3	In artikel 5.3 staat dat de kosten voor al het onderhoud voor rekening van de exploitant zijn. In de huurovereenkomst wordt in artikel 12.10 gesteld dat de kosten voor planmatig en preventief onderhoud gefactureerd kunnen worden aan de gemeente. Dit lijkt tegenstrijdig. Kunnen wij ervan uitgaan dat het bedrag dat ingevuld gaat worden in artikel 5.2 exclusief de te factureren vergoeding voor planmatig en preventief onderhoud is?	Ja. Om fiscale redenen wordt de vergoeding voor het verrichten van beheer- en exploitatiediensten verstrekt, exclusief de kosten voor planmatig en preventief onderhoud. De kosten voor planmatig en preventief onderhoud worden door de huurder apart gefactureerd aan de gemeente.
83	Exploitatieovereenkomst	11.3	Zijn alle medewerkers die overgaan naar de nieuwe exploitant in het bezit van een VOG?	De medewerkers worden overgedragen met een VOG.
84	Exploitatieovereenkomst	13.3	Wij stellen voor aan de vrijwaring van de gemeente toe te voegen de zinsnede 'met uitzondering van schade die ontstaat uit hoofde van de verantwoordelijkheid die gemeente heeft voor haar eigendommen (eigenaren risico onroerend goed)'?	zie antwoord vraag 77
85	Exploitatieovereenkomst	9.4	Verwijst dit artikel naar de bijgeleverde gebruikersvoorwaarden van Optisport Exploitaties? Zo ja, kan een andere exploitant haar eigen algemene voorwaarden hanteren of is elke exploitant gebonden aan de algemene voorwaarden van Optisport?	Ja, een andere exploitant kan andere voorwaarden hanteren zolang deze in lijn liggen met de huidige gebruiksvoorwaarden.
86	Huurovereenkomst (onderhoud)	artikel 12.	Hoe verhouden de geëiste onderhoudswerkzaamheden, vervangingsinvesteringen en conditiescore 3 uit de concept Huurovereenkomst zich tot de brief van 27-6-2023 namens uw college aan de gemeenteraad inzake de renovatiewerkzaamheden en noodzakelijke aanvullende investeringen in zwembad de Hoge Bomen? Uw college informeert de Raad door o.a. aan te geven dat: 'Het project is in verband met de bouwkostenstijgingen al beperkt tot het hoogst noodzakelijke, alle esthetische en cosmetische zaken zijn volledig geschrapt. Er wordt alleen gedaan wat moet, om dit zwembad nog enkele jaren veilig te kunnen gebruiken.' Graag zien wij een toelichting op deze uitspraak. o.a. ten aanzien van: - Hoe lang is 'nog enkele jaren'? - Kunnen wij ervan uit gaan dat wij de hoge Bomen de volledige contractperiode (incl. verlenging) kunnen exploiteren ? - Heeft uw gemeente al een beeld bij de toekomst van De Hoge Bomen? - Waarom wordt exploitant verplicht gesteld ook zwembad De Hoge Bomen te onderhouden op conditieniveau 3 in het licht van bovenstaande uitspraak?	1-. Hoelang is 'nog enkele jaren'. Antwoord: Dit betreft nog 5 tot 10 jaar. 2-. Kunnen wij ervan uitgaan dat wij de hoge Bomen de volledige contractperiode (incl. verlenging) kunnen exploiteren? Antwoord: Het contract kent een (eenzijdige) verlengingsoptie na 5 jaar. U kunt uitgaan van een contractperiode van 5 jaar, met na 5 jaar een eventuele verlenging van nog eens 5 jaar. 3-. Heeft uw gemeente al een beeld bij de toekomst van De Hoge Bomen? Antwoord: Nee 4-. Waarom wordt exploitant verplicht gesteld ook zwembad De Hoge Bomen te onderhouden op conditieniveau 3 in het licht van bovenstaande uitspraak? Antwoord: wij beschouwen conditieniveau 3 als het gewenste uitgangspunt qua onderhoud.



nr.	Paragraaf / Bijlage	Pagina	Vraag	Antwoord
87	Beschrijvend document (omschrijving opdracht)	7	U noemt in de omschrijving van de opdracht ook twee andere zwembaden in de gemeente, die geen onderdeel uit maken van deze aanbesteding. Een van deze zwembaden is het openluchtzwembad de Waterman. Op 22 maart 2023 heeft uw college de Raad voorgesteld/geadviseerd het beschikbaar gestelde budget niet in te zetten voor modernisering van het bad en het bad te sluiten. Is er inmiddels bekend wat uw Raad heeft besloten ten aanzien van de Waterman?	De gemeenteraad heeft in maart 2023 besloten om niet in te stemmen met het voorstel van het college, maar om het zwembad de Waterman wel te renoveren. Dit zwembad zal daarom op korte termijn worden opgeknapt, overeenkomst de wens van de gemeenteraad. Het besluit is terug te vinden via de gemeentelijke website.
88	Bijlage 5 overzicht over te nemen personeelsleden		Bij de analyse van het personeelsoverzicht, is ons opgevallen dat 26 van de 80 medewerkers een contract hebben voor bepaalde tijd, eindigend vóór 1-1-2024 (beoogde start nieuwe exploitatie). Omdat de periode tussen (definitieve) gunning en start exploitatie erg kort is, is het voor inschrijvers van belang te weten hoe de huidige exploitant omgaat met deze contracten voor bepaalde tijd. Moeten inschrijvers ervan uitgaan dat de contracten met deze medewerkers worden verlengd? En zo ja, op welke wijze de contracten met deze medewerkers worden verlengd per medewerker (bepaalde tijd inclusief looptijd of onbepaalde tijd)?	De inschrijvers mogen er vanuit gaan dat de contracten verlengd worden met een jaar en alleen als het wettelijk bepaald is naar onbepaalde tijd. Tevens zijn er nog 2 teamleider functies vacant, waar nu 1 persoon voor gevonden is en die een jaarcontract zal krijgen per september 2023.

Deze Nota van inlichtingen dient te worden beschouwd als een integraal onderdeel van het beschrijvend document, kenmerk/nr. 23-0154069. Het beschrijvend document, aangevuld met deze Nota van inlichtingen is hiermee definitief.