

## Nota van Inlichtingen Beheer en exploitatie zwembad Albrandswaard d.d. 30-05-2024

Nr	Betreft	Vraag	Antwoord
1	PvE	U geeft aan dat de exploitant vrij is om een horecafunctie te creëren. Zijn de daartoe vereiste horecavergunningen aanwezig?	Nee.
2	PvE	Het zwembad Albrandswaard staat niet op de lijst van Zwembadkeur met zwembaden die beschikken over het Keurmerk Veilig en Schoon. U verplicht de exploitant gedurende de contractperiode te beschikken over dit Keurmerk. 1. Kunt u bevestigen dat de nieuwe exploitant alle vereiste documentatie ontvangt om te voldoen aan het Keurmerk? 2. Omdat het zwembad nog niet beschikt over het Keurmerk, stellen wij voor de nieuwe exploitant te verplichten om uiterlijk in het tweede jaar van de exploitatie te beschikken over het Keurmerk en het vervolgens te behouden gedurende de exploitatie. Er zal immers tijd nodig zijn om de vereiste documentatie te verzamelen en volledig te voldoen aan de eisen.	De exploitant is verplicht om binnen één jaar het keurmerk te behalen. Deze verplichting blijft van kracht. Indien de exploitant verwacht het keurmerk niet binnen deze termijn te behalen als gevolg van het ontbreken van essentiële documentatie dient zij dit na aanvang van de exploitatie zo spoedig mogelijk kenbaar te maken. Partijen treden in overleg over mogelijk uitstel van de verplichting.
3	Aanbestedingsleidraad paragraaf 3.16	Gezien de aard van de opdracht en de minimale inzet van medewerkers vragen wij om de opdrachtwaarde gelijk te stellen aan de vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten exclusief huur. Kunt u daarmee akkoord gaan?	Ja, daar kunnen we mee akkoord gaan.
4	Bijlage 5 PvE	Kunt u aangeven wat u bedoelt met computer compleet?	Intel computer + Dell beeldscherm + HP Office printer
5	Bijlage 4a en 4b.	Bijlage 4b huurovk 2024 - Antes. Betreft een huurovereenkomst die eindigt vóór ingang van de exploitati (namelijk op 1 januari 2025). De betreffende gebruiker (Antes) staat tevens niet in bijlage 4a Overzicht vast gebruikers en gebruikstijden. Klopt het dat inschrijvers dus geen rekening hoeven te houden met Antes en de bijlage voor deze aanbesteding overbodig is?	Antes huurt het zwembad op dinsdag van 13:00 uur tot 14:30 uur en op donderdag van 13:15 uur tot 14:30 uur. De verwachting is dat dit vanaf 1 januari 2025 gecontinueerd wordt.
6	PvE 2.1	Aangezien wij verantwoordelijk zijn voor de vervanging van de inventaris zouden wij graag inzage willen hebben in het jaar van aankoop en liefst ook aanschafwaarde. Kunt u deze aanleveren?	Deze informatie is niet beschikbaar. De staat van de inventaris heeft u tijdens de schouw kunnen vaststellen.
7	Bijlage 4b en 4a.	De overeenkomst met het Startblok omschrijft huur van het bad op woensdagen van 19:00 -20:30u. Het rooster op 4a omschrijft daarentegen dat het Startblok van 19:00 - 20:45 gebruik maakt van het bad. De uren uit de overeenkomst van zwemschool Shoebi komen ook niet volledig overeen met de uren in het Overzicht vaste gebruikers en gebruikstijden. Graag duidelijk hieromtrent.	Het Startblok huurt het zwembad op woensdag van 19:00 uur tot 20:30 uur. Shoebi huurt het zwembad op woensdag van 16:00 uur tot 19:00 uur.
8	PvE paragraaf 2.2	In deze paragraaf staat dat het aandeel van de kostenposten worden bepaald obv de inschrijvers in gediende exploitatiebegroting jaar 2, echter staat op paragraaf 2.1 van de leidraad dat dit wordt gebaseerd op jaar 1 van de exploitatiebegroting, welke uitgangspunt is juist?	Jaar 2.
9	PvE paragraaf 2.2	Kunt u akkoord gaan dat het aandeel van de kostenposten wordt gebaseerd exclusief huur?	Ja, dit is akkoord.
10	PvE paragraaf 3.2	De gemeente hecht grote waarde aan duurzaamheid, kunt u aangeven welke maatregelen de huidige exploitatie heeft doorgevoerd aangezien u ook aangeeft in paragraaf 3.4 dat de effecten nog niet zichtbaar zijn?	In januari 2023 zijn de CV ketels vervangen en is er een full-stream TSA geplaatst. In 2024 gaat de dakbedekking vervangen worden incl. nisolatie.
11	PvE paragraaf 3.3	U suggereert hier dat bij sleutelverhuur de schoonmaak door de huurder kan worden uitgevoerd. Kunt u aangeven per gebruiker of dit momenteel het geval is?	Alle drie de zwemscholen (Sammy's, Kikkersprong en Shoebi) spuiten na gebruik de vloeren aan in de zwemzaal, de kleedruimten en de toiletten.
12	PvE parafaa 3.4	Kunt u bevestigen dat MaiDiving een eigen aansluiting heeft voor gas en elektra?	Nee, MaiDiving geeft het verbruik van energie en water ieder kwartaal door aan de exploitant, waarna de exploitant de kosten in rekening brengt aan MaiDiving.
13	PvE paragraaf 4.1	Zijn alle huurders uit bijlage 4a/4b bereid om de overeenkomsten te verlengen?	Zoals het er nu naar uitziet wel. Medio november worden overeenkomsten voor 2025 gesloten met de huurders.
14	PvE paragraaf 6.1	Hoe is momenteel de schoonmaak van de accommodaties georganiseerd?	De firma Asifo verricht dinsdag tot en met zaterdag 2 uur per dag schoonmaakwerkzaamheden in het zwembad.
15	PvE paragraaf 7.1	In deze paragraaf staat dat het aandeel van de kostenposten worden bepaald obv de inschrijvers in gediende exploitatiebegroting jaar 2, echter staat op paragraaf 2.1 van de leidraad dat dit wordt gebaseerd op jaar 1 van de exploitatiebegroting, welke uitgangspunt is juist?	Jaar 2.
16	PvE paragraaf 8	Kunt u aangeven welke kosten er momenteel voor rioolrecht en afvalstofheffing wordt betaald?	Deze informatie is niet beschikbaar. Inschrijvers kunnen op basis van de tarieven op <a href="https://www.svhw.nl/belastingen/tarieven/albrandswaard/">https://www.svhw.nl/belastingen/tarieven/albrandswaard/</a> zelf een inschatting maken.
17	PvE paragraaf 9	U vraagt hier de ontwikkeling van het bezoek c.q. het gebruik van de accommodatie, kunt u inzage geven in bezoekersaantallen van de afgelopen jaren?	Bezoekersaantallen zijn de afgelopen jaren niet door de gemeente geregistreerd.
18	Bijlage 3 MOP	Het aangeleverde MOP loopt in getoonde planjaren vanaf 2025. Er staan veel elementen in met het startjaar 2024. Het jaar is nog niet voorbij en er kunnen dus nog vervangingen/werkzaamheden gaan plaatsvinden. Kunt u een overzicht opstellen van alle items met startjaar 2024 en aangeven of dit is uitgevoerd, nog uitgevoerd zal gaan worden of mogelijk met reden is uitgesteld tot?	Alles met startdatum 2024 gaat uitgevoerd worden in 2024.
19	Bijlage 3 MOP	In het aangeleverde MOP staan bij meerdere elementen de recente startjaren 2021 en 2023. Aanname is dat bij actualisatie in april 2024, deze jaren zijn bekeken en dit de daadwerkelijke jaren zijn dat elementen zijn vervangen. Om hier zeker van te zijn, kunt u ons bevestigen dat alle elementen die in het MOP staan met startjaar 2021 of 2023 in die jaren zijn vervangen zoals in het MOP is genoteerd.	Dit is correct.
20	Bijlage 3 MOP	In het aangeleverde MOP staat voor het startjaar 2025 een aantal groot onderhoud zaken gepland. Waaronder een drietal bassintegelwerk posten. Kunt u aangeven of deze items al bevestigd, gepland en gebudgetteerd staan voor 2025?	De budgetten zijn beschikbaar, de planning gaat in overleg met de nieuwe exploitant in het kader van het coördineren van het verhuurdersonderhoud.
21	PvE paragraaf 3.2	December 2023 heeft u moeten voldoen aan uw Informatieplicht energiebesparing. Dit bevat aan de hand van de EML de opgave welke maatregelen zijn uitgevoerd, welke niet en wanneer deze gepland staan. Heeft u aan deze Informatieplicht voldaan?	De ingediende EML lijst is als bijlage 4f toegevoegd
22	PvE paragraaf 3.2	Indien aan de informatieplicht is voldaan ontvangen wij graag deze opgave (het rapport). Zodat wij kunnen vernemen welke maatregelen genomen zijn en welke maatregelen nog niet genomen zijn. Wij ontvangen graag de rapportage met daarin alle gebouw-, proces- en activiteitsmaatregelen.	Zie vraag 21
23	PvE paragraaf 3.2	U geeft aan dat de exploitant verplicht is de energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdiend van 5 jaar of minder. Maar de exploitant is niet verantwoordelijk voor alle maatregelen. De exploitant is verantwoordelijk voor de activiteitgebonden maatregelen (Bal) en de eigenaar van het gebouw, dat bent u, is verantwoordelijk voor het nemen van de gebouwmaatregelen (Bbi). Enkele maatregelen kunnen gebouw- en activiteitgebonden zijn. Dan treden partijen in overleg over wie de maatregel zal uitvoeren. Kunt u bevestigen dat wat u aangeeft in het PvE de activiteitgebonden maatregelen betreffen waarvoor exploitant verantwoordelijk is en niet voor de gebouw maatregelen.	Ja, het betreft de activiteitgebonden maatregelen.
24	PvE paragraaf 3.4	U geeft aan dat er de afgelopen jaren diverse investeringen gemaakt zijn, die ook een positief effect hebben op energiebesparing. Daarbij geeft u aan dat een jaar nadat het energiebesparende verhuurdersonderhoud heeft plaatsgevonden de daadwerkelijke besparing word vastgesteld en dit bedrag in mindering wordt gebracht op de toekomstige exploitatiebijdrage. Mogen wij aannemen dat (de mogelijke) minderingen reeds verwerkt zijn in de exploitatiebijdrage van deze aanbesteding en dat vanaf het moment dat de nieuwe exploitant start de dan te nemen maatregelen volgens dit proces zullen verlopen?	Deze aanname is correct. Deze paragraaf is enkel van toepassing op maatregelen die in de contractperiode met de exploitant worden genomen.
25	PvE Hoofdstuk 3	In de Omgevingswet Bal H15 zijn de parameters benoemd waar de waterkwaliteit aan moet voldoen. Er zijn bestaande parameters, waar het bereik (de grenswaarde) is aangepast en er zijn nieuwe parameters. De nieuwe parameters hebben een overgangstermijn van 1 jaar, de bestaande zijn dit jaar al van kracht. Kunt u de rapporten van de waterbemonstering van dit jaar aanleveren zodat inzicht verkregen kan worden in de kwaliteit van het zwemwater en de nieuwe exploitant zich eventueel kan voorbereiden op te nemen maatregelen (al dan niet in	Zie bijlage 4i

26	PvE Hoofdstuk 3	1. Is er reeds bemonsterd op de nieuwe parameters die in de BAL hoofdstuk 15 van de Omgevinswet staan? 2. Zo ja, voldoen deze en mogen wij de rapporten ontvangen?	zie vaag 25
27	PvE Hoofdstuk 3	1. Indien er nog niet op de nieuwe parameters is bemonsterd (wat wel verplicht is), hoe gaat de gemeente om m.b.t. verantwoordelijkheid als deze niet voldoen? 2. Bent u bereid eventuele gevolgen te compenseren? Op het moment dat de nieuwe exploitant start per januari 2025 zijn de nieuwe parameters vigierend. Wanneer er niet aan de parameters wordt voldaan, kan dit grote exploitatie en financiële gevolgen hebben. Het is van belang nu te weten hoe het ervoor staat, zodat mogelijke maatregelen genomen worden en de nieuwe exploitant niet voor verrassingen komt te staan.	zie vraag 25
28	PvE Hoofdstuk 3	1. Is de elektrische installatie in orde/ goedgekeurd? 2. Zo ja, mogen wij het meest recente NEN3140 rapport ontvangen?	De scope 8 inspectierapportage is toegevoegd als bijlage 4g
29	PvE Hoofdstuk 3	1. Is er een RVS rapport (rapportage ophangmaterialen)? 2. En is dit op orde? 3. Graag ontvangen wij het meest recente RVS inspectie rapport. Mochten hier afwijkingen in opgenomen zijn, ontvangen wij ook de opgave van uitgevoerde herstelmaatregelen.	In 2023 is er een inspectie uitgevoerd en enkele kleine afkeerpunten geconstateerd. In 2024 zijn deze punten opgelost.
30	PvE Hoofdstuk 3	Gaat de Gemeente ermee akkoord dat er een bouwkundige en installatietechnische nul-meting plaatsvindt na gunning om eventuele gebreken te herstellen voor deze worden overgedragen aan de nieuwe exploitant?	Nee, hier gaat de gemeente niet mee akkoord. U heeft tijdens de schouw de accommodatie kunnen beoordelen.
31	PvE paragraaf 3.2 + Huurovereenkomst 12.1	In het PvE staat dat het MJOP driejaarlijks geactualiseerd wordt en in de huurovereenkomst tweejaarlijks. Kunt u aangeven welke van deze twee het is en dit gelijkrekken in de documenten?	Driejaarlijks.
32	Huurovereenkomst 12.8	Jaarlijks mag achteraf een factuur ingediend worden voor de coördinatie van het verhuurderonderhoud. De hoogte van deze factuur bedraagt 10% van de betaalde facturen van het uitgevoerde verhuurdersonderhoud. Facturen boven € 2.500,- dienen vergezeld te gaan met een prestatieverklaring. Betekent dit dat er geen totaalfactuur voor het gehele jaar mag worden opgesteld? Omdat per factuur boven de € 2.500,- een prestatieverklaring nodig is?	De factuur voor het coördineren van het verhuurdersonderhoud mag een totaalfactuur zijn over het gehele jaar. De verklaring bestaat uit de toegevoegde betaalde facturen van de uitvoerende partij(en) en de afspraak met betrekking tot de 10% vergoeding.
33	Huurovereenkomst 12.8	1. Kunt u toelichten en specificeren wat u verstaat onder een prestatieverklaring? 2. En hoe u verwacht dat deze wordt aangeleverd.	De exploitant voldoet vanuit het beschikbare budget de kosten voor verhuurdersonderhoud. Hiervoor is het noodzakelijk om bij bedragen boven de € 2.500,- aan te tonen dat er een offerte ligt van de aannemer en een opdrachtverstrekking vanuit de exploitant om dit te laten uitvoeren. Per uitgave dient dit te worden vastgelegd.
34	Huurovereenkomst 12.9	Indien onderhoudswerkzaamheden ertoe leiden dat de Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet kan uitvoeren heeft de Huurder geen recht op schade-loos-stelling. Als dit voorkomt kan dit betekenen dat het energieverbruik tijdelijk (extreem) laag is. Bent u akkoord dat dit dan ook niet mee mag tellen in de vorm van energiebesparing eind van het jaar, omdat dit dan eigenlijk onterecht is?	Akkoord.
35	Onderhoud	Graag ontvangen we de laatste Lab-rapporten (periode van een jaar) betreffende de waterkwaliteit en luchtkwaliteit in het zwembad.	Zie bijlage 4i
36	Onderhoud	Kunnen wij de suppletie lijsten (zwemwater) ontvangen over de periode van het laatste jaar?	De suppletie lijst is toegevoegd als bijlage 4h
37	Onderhoud	Is het laatste legionella-beheersplan (zwemwater en drinkwater) beschikbaar? Zo ja, dan ontvangen wij deze graag.	Deze is niet beschikbaar. De exploitant dient zelf een nieuw beheersplan op te stellen
38	Onderhoud	Kunnen wij de laatste Lab-rapporten van drinkwater ontvangen?	Deze is niet beschikbaar.
39	Onderhoud	Zijn alle verplichte energiebesparende maatregelen uitgevoerd volgens de EML? Zo neen, welke niet?	zie vraag 21
40	Onderhoud	Graag ontvangen we de laatste correspondentie met controlerende gezag (omgevingsdienst) over de energiebesparende maatregelen/EML.	De correspondentie is niet beschikbaar.
41	Onderhoud	Welke energiebesparende maatregelen zijn de afgelopen 5 jaar wel doorgevoerd? Is hier een lijst van?	zie bijlage 4f
42	Onderhoud	Is er een verduurzamingsplan beschikbaar? Deze ontvangen we graag.	Nee, er is geen verduurzamingsplan beschikbaar
43	Onderhoud	Is het zwembad vrij van RVS-draagconstructies? Graag ontvangen we het laatste onderzoeksrapport en mogelijke herstelverklaring.	zie vraag 29
44	Onderhoud	Kunt u de volgende rapporten beschikbaar stellen: - Scope 12 keuring (zonnepanelen) - NEN 3140 keuring - EBI, PO en PI ketels - Scope 7 - Keuring noodverlichting en blusmiddelen - Inspectie bekanning & aanzuigbeveiliging (Blue Cap), indien van toepassing - Keuring/inspectie bliksemb beveiliging, laatste onderhoudsrapportage - Controlelijsten monitoringssysteem en bijbehorend protocol - Onderhoudscontract schuifdeuren en laatste onderhoudsrapportages - Keurings/inspectie-rapport valbeveiliging - Laatste keurkeple controle, rapportage en herstelverklaring	Nee. U kunt er van uit gaan dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving.
45	Onderhoud	Zijn de werkombschrijvingen voor de werkzaamheden aan de installaties welke gepland zijn, beschikbaar voor ons? Welke afspraken over mogelijke sluiting zijn hier gemaakt?	Nee. Er volgt in 2024 een 3 weken sluiting.
46	Onderhoud	Welke afspraken zijn er voor het groenonderhoud?	De gemeente verzorgt het groenonderhoud. In overleg met de exploitant wordt bekeken of en zo ja onder welke voorwaarden de uitvoering van het groenonderhoud door de exploitant kan worden uitgevoerd.
47	Onderhoud	Er staat in de inventaris een Mivalift/douchestoel. Is er een mivalift?	Ja.
48	Onderhoud	De installatie rondom de badomloop is in slechte staat, ook zijn hier veel lekkages zichtbaar. Welke werkzaamheden zijn hier op korte termijn gepland?	De installatie rondom' is ruim omvattend. Het witte PVC leidingwerk en beugeling wordt vervangen en het leidingwerk wordt nagelopen in 2024.
49	Onderhoud	Is er een asbestvrij-verklaring?	Nee.
50	Onderhoud	In welke conditieniveau wordt het gebouw overgedragen en wat wordt hierin van ons verwacht?	Het gebouw wordt opgeleverd in de staat zoals tijdens de bezichtiging getoond met wijzigingen ten aanzien van de nog uit te voeren onderhoudswerkzaamheden zoals opgegeven in het MJOP. Indien gewenst kan er een technische schouw ingepland worden.
51	Onderhoud	Is de laatste communicatie van Bevoegd Gezag (provincie) beschikbaar?	Nee
52	Onderhoud	Klopt het dat het zwembad niet beschikt over het Keurmerk Veilig & Schoon?	Dat klopt.
53	Onderhoud	Zijn de laatste bouwkundige en installatietechnische tekeningen beschikbaar (meer dan nu is aangeleverd)?	Er zijn geen extra tekeningen beschikbaar.
54	Onderhoud	Kunnen wij het Inkoop en aanbestedingsbeleid van de gemeente ontvangen (in verband met uitvoering VO)?	Bijlage 4j is toegevoegd.
55	Onderhoud	In het MJOP wordt PO en VO genoemd. PO is voor exploitant maar wij missen in de lijst periodiek onderhoud van LBK's (filters, reiniging, snaren etc.), koelingen, GBS, beveiliging (BMI, inbraak, NV, blusmiddelen etc), waterbehandeling, bufferreiniging, schilderwerk zwemzaal, Hang&sluitwerk, RVS-inspecties, Dakonderhoud. Vallen deze werkzaamheden onder PO en dus onder kosten exploitant?	Correct, de genoemde posten vallen onder PO en zijn inderdaad kosten exploitant. Het periodiek en dagelijks onderhoud (huurdersonderhoud) is voor rekening van de exploitant. U dient zelf een inschatting te maken over de kosten en dit op te nemen in uw aanbieding.

56	Aanbestedingsleidraad 4.1	Is het mogelijk om nu in te schrijven met de moeder die, zodra de gunning daadwerkelijk wordt verstrekt een 100% dochter opricht waarmee de opdracht wordt gesloten en die uitvoering geeft aan de opdracht?	Ja.
57	Aanbestedingsleidraad 4.4.4	Met betrekking tot de verzekering aansprakelijkheid is onze vraag of wij het bewijs kunnen aanleveren zonder dat wij daarvoor gebruik moeten maken van een Beroep op een Derde. Hierna lichten wij toe waarom. Voor alle opdrachten die wij gegund krijgen richten wij een specifieke project vennootschap op (SPV). De doelstelling van deze SPV is specifiek het aangaan van opdracht met de gemeente en het uitvoeren ervan. Via deze wijze beschikken wij over meer dan 80 SPV's. Deze SPV's zijn indirect 100% dochter van Verzekeringsnemer die voor alle deze SPV's een mantel verzekering aansprakelijkheid bedrijven heeft gesloten, waar al deze SPV's mede verzekerd zijn. De mantel polis staat daarmee dus niet op de eigen naam van Inschrijver. Gezien de verbondenheid binnen het concern gaat het ons inziens te ver om deze mantelverzekeringsnemer als 'derde' te beschouwen en dus dat hiervoor apart in zijn geheel moet worden voldaan aan de uitsluitingscriteria. Staat de aanbestedende dienst toe dat geen Beroep op een Derde hoeft te worden voldaan en kan Inschrijver volstaan met aanlevering van een kopie van deze mantel verzekering?	Akkoord
58	Aanbestedingsleidraad 4.4.4	Met betrekking tot de referentie is onze vraag of wij deze kunnen aanleveren zonder dat wij daarvoor gebruik moeten maken van een Beroep op een Derde. Hierna lichten wij toe waarom. Voor alle opdrachten die wij gegund krijgen richten wij een specifieke project vennootschap op (SPV). Deze SPV is 100% dochter van de inschrijver en heeft dezelfde bestuurder. De doelstelling van deze SPV is specifiek het aangaan van opdracht met de gemeente en het uitvoeren ervan. Via deze wijze beschikken wij over meer dan 80 SPV's referenten. Gezien de verbondenheid binnen het concern gaat het ons inziens te ver om deze SPV's als 'derde' te beschouwen en dus dat hiervoor apart in zijn geheel moet worden voldaan aan de uitsluitingscriteria. Graag vernemen wij of u akkoord kunt gaan dat wij voor het aanleveren van een referentie dus geen beroep op een derde te hoeven doen.	Akkoord
59	PvE 4.1	Voor 2025 worden eisen gesteld aan uren banenzwemmen en uren doelgroepactiviteiten "exclusief de door Sammy's zwemschool aangeboden uren". Geldt dit aantal ook wanneer Sammy's zwemschool meer uren dan in de huidige situatie gaat aanbieden?	Als Sammy's zwemschool in overleg met de exploitant meer uren banenzwemmen en doelgroepactiviteiten gaat aanbieden, dan kunnen deze uren afgetrokken worden van de verplichting die in het PvE aan de exploitant is opgelegd. De exploitant is wel verplicht de ontwikkelingen in het bezoek van deze uren mee te nemen in de informatieverplichting naar de gemeente toe.
60	Huurovereenkomst 5.1	De overeenkomst kent een looptijd van 10 jaar met een optie tot verlenging met 2,5 jaar, die door de gemeente eenzijdig is uit te oefenen. Mag de exploitant ook na 10 jaar weigeren te verlengen, bijvoorbeeld wanneer er substantieel verlies is gedraad?	Nee, de optie blijft eenzijdig.
61	Huurovereenkomst 7.2	Kunt u in artikel 7.1 toevoegen dat de huur buiten beschouwing wordt gelaten in het aandeel overieg kosten (zoals staat aangegeven in het Programma van eisen)? Idem bij het artikel over indexering van de exploitatiebijdrage in de exploitatieovereenkomst.	Ja, dit is akkoord.