

Algemene informatie

Aanbesteding: A02.59.2026 Exploitatie Zwembad Haasbroek
Aanbestedende Dienst: Gemeente Leiden
Referentie: A02.59.2026
Toelichting:
-

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1
Onderwerp: Bewijsmiddelen certificering

Vraag:

Het is voor ons gebruikelijk in te schrijven met een dochtervennootschap, 100% dochter van de groep, waarvoor op groepsniveau geldt dat wij voldoen aan de gestelde kwaliteitsborging zoals ISO9001 en VCA. Gaat u akkoord met het bewijzen van deze kwaliteit, via de certificering van ons hoofdkantoor?

Antwoord:

Aanbestedende dienst gaat akkoord, indien de Inschrijver een beroep doet op de draagkracht of middelen van een moederconcern en aantoonst dat hij gedurende de uitvoering van de opdracht daadwerkelijk over deze middelen kan beschikken. De Inschrijver dient dit conform de aanbestedingsstukken aan te tonen. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om aanvullende bewijsstukken op te vragen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

29 sep 2026

Percelen:

P1 A02.59.2026 Exploitatie Zwembad Haasbroek

Ref.nr. 2
Onderwerp: Specificatie management- en backofficediensten

Vraag:

U noemt bij 5.5 in het aanbestedingsdocument: '...administratie, HR-ondersteuning en overige overheadactiviteiten ten behoeve van de uitvoering van de opdracht.' . Kunt u het gedeelte 'overige overheadactiviteiten' nader specificeren?

Als u hier geen specificering voor heeft, gaat u dan akkoord met het schrappen van dit gedeelte van de zin?

Immers is enkel dan duidelijk afgebakend wat u verstaat onder management- en

backofficediensten. Zonder die afbakening, is er te veel ruimte voor interpretatie van deze definities wat afbreuk doet aan de vergelijkbaarheid van de inschrijvingen.

Antwoord:

Onder overige overheadactiviteiten verstaat Opdrachtgever uitsluitend ondersteunende bedrijfsvoeringstaken die niet direct zijn toe te rekenen aan de dagelijkse uitvoering van de exploitatie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

29 sep 2026

Percelen:

P1 A02.59.2026 Exploitatie Zwembad Haasbroek

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Bijlage 11 en bijlage 2. PvE - H. 3: Openstellingsrooster

Vraag:

In bijlage 11 is het reguliere openstellingsrooster opgenomen. Daarnaast volgt uit eisen 7 en 8 van hoofdstuk 3 van het programma van eisen dat openingstijden in samenspraak kunnen worden aangepast en dat het zwembad vanwege de weersverwachting gesloten kan blijven.

Kan de aanbestedende dienst verduidelijken binnen welke kaders de opdrachtnemer het zwembad vanwege ongunstige weersomstandigheden en/of zeer lage verwachte bezoekersaantallen later mag openen, eerder mag sluiten of een volledige dag gesloten mag houden? Graag ontvangen wij daarbij duidelijkheid over de te hanteren criteria, de besluitvorming en de eventueel benodigde voorafgaande toestemming van de opdrachtgever.

Antwoord:

Het uitgangspunt is dat de in Bijlage 11 opgenomen openingstijden worden nageleefd. Afwijkingen van het reguliere openstellingsrooster zijn uitsluitend toegestaan in uitzonderlijke situaties en vinden altijd plaats in overleg met de Opdrachtgever.

Onder ongunstige weersomstandigheden wordt in ieder geval verstaan situaties waarin, op basis van een betrouwbare weersverwachting, redelijkerwijs kan worden verwacht dat het zwembad niet of nauwelijks zal worden bezocht, zoals bij langdurige regenval, lage buitentemperaturen of andere weersomstandigheden die een veilige en doelmatige exploitatie belemmeren.

De Opdrachtnemer kan de Opdrachtgever gemotiveerd voorstellen om:

- later te openen;
- eerder te sluiten; of
- een volledige dag gesloten te blijven.

Bij de beoordeling worden onder andere betrokken:

- de weersverwachting;
- de verwachte bezoekersaantallen;

- de veiligheid van bezoekers en medewerkers;
- de belangen van gebruikers en verenigingen; en
- de doelmatigheid van de exploitatie.

Een besluit tot afwijking van de reguliere openingstijden wordt uitsluitend genomen na voorafgaande afstemming met en instemming van de Opdrachtgever, tenzij sprake is van een acute veiligheids- of calamiteitsituatie. In dat laatste geval mag de Opdrachtnemer direct maatregelen treffen, waarna de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk wordt geïnformeerd.

De Aanbestedende Dienst kiest er bewust voor geen harde criteria of bezoekersaantallen vast te leggen. Maatwerk en een redelijke afweging van de omstandigheden van het geval staan hierbij voorop. Daarmee wordt enerzijds flexibiliteit geboden aan de Opdrachtnemer en anderzijds geborgd dat de beschikbaarheid van het zwembad voor bezoekers voldoende gewaarborgd blijft.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

29 sep 2026

Percelen:

P1 A02.59.2026 Exploitatie Zwembad Haasbroek

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Bijlage 2. PvE - Hoofdstuk 7

Vraag:

In hoofdstuk 7 van het Programma van Eisen is bepaald dat de opdrachtnemer gedurende de gehele contractduur aan de wettelijke en contractuele eisen ten aanzien van de waterkwaliteit moet voldoen. Kan de aanbestedende dienst de meetresultaten, normoverschrijdingen, afwijkingsregistraties, inspectierapporten en eventuele correspondentie met het bevoegd gezag over de afgelopen drie zwemseizoenen beschikbaar stellen? Graag ontvangen wij tevens een toelichting op eventueel bekende technische beperkingen van de zwemwaterinstallatie die van invloed zijn op het structureel voldoen aan de geldende normen.

Antwoord:

De Aanbestedende Dienst zal de meest recente analyserapporten incl. meetresultaten, geconstateerde normoverschrijdingen, laboratoriumbeoordelingen, legionellarapportages en adviezen naar aanleiding van afwijkende normen aanleveren bij de tweede Nota van Inlichtingen. Een samenvatting van de correspondentie met het bevoegd gezag en plan van aanpak juli 2026 is als aanvullende informatie beschikbaar, zie hiervoor Bijlage A NVI 1 Samenvatting correspondentie bevoegd gezag (ODMH) en Bijlage C NVI 1 Plan van aanpak.

Voor zover bij de Aanbestedende Dienst bekend, zijn er geen structurele technische beperkingen van de zwemwaterinstallatie die het voldoen aan de geldende wettelijke normen onmogelijk maken. Ter ondersteuning van de Inschrijvers heeft de Aanbestedende Dienst een beschrijving beschikbaar gesteld van de belangrijkste technische bijzonderheden en aandachtspunten, met betrekking tot de technische installaties van Zwembad Haasbroek. Zie hiervoor Bijlage B NVI 1

toelichting op borging waterkwaliteit zwembad Haasbroek.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

29 sep 2026

Percelen:

P1 A02.59.2026 Exploitatie Zwembad Haasbroek

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Bijlage 10

Vraag:

Uit bijlage 10 volgt dat de opdrachtgever verantwoordelijk is voor het preventieve onderhoud, reparaties, vervangingen en technische aanpassingen aan de zwemwaterinstallatie. De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de dagelijkse bedrijfsvoering, controles en waterbehandeling.

Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat de opdrachtnemer niet verantwoordelijk of aansprakelijk wordt gehouden voor normafwijkingen die aantoonbaar worden veroorzaakt door de technische staat, capaciteit of beperkingen van de accommodatie en installaties en die niet door een correcte dagelijkse bedrijfsvoering kunnen worden voorkomen? Kan tevens worden bevestigd dat noodzakelijke technische maatregelen, reparaties, vervangingen en investeringen in dat geval voor rekening en risico van de opdrachtgever komen?

Antwoord:

De Aanbestedende Dienst bevestigt dat de verantwoordelijkheidsverdeling zoals opgenomen in Bijlage 10 (demarcatielijst onderhoud) leidend is. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor een correcte dagelijkse bedrijfsvoering, waaronder toezicht, controles, waterbehandeling en het tijdig signaleren en melden van storingen, gebreken en afwijkingen. De Opdrachtnemer blijft daarbij verantwoordelijk voor alle aspecten die binnen zijn invloedssfeer liggen.

Indien sprake is van normafwijkingen die aantoonbaar het gevolg zijn van de technische staat, capaciteit of gebreken van de accommodatie of installaties, en die door een correcte uitvoering van de dagelijkse bedrijfsvoering redelijkerwijs niet kunnen worden voorkomen, zal de Opdrachtnemer hiervoor niet verantwoordelijk worden gehouden. Daarbij geldt wel dat de Opdrachtnemer dergelijke situaties tijdig meldt aan de Opdrachtgever en alle redelijkerwijs te verwachten beheersmaatregelen treft binnen zijn verantwoordelijkheid.

Voor zover de oorzaak van de normafwijking is gelegen in installatietechnische gebreken of noodzakelijke vervangingen, technische aanpassingen of investeringen die op grond van de demarcatielijst tot de verantwoordelijkheid van de Opdrachtgever behoren, komen de daarmee samenhangende maatregelen en kosten voor rekening en risico van de Opdrachtgever.

Indien zich een situatie voordoet waarbij de oorzaak van een normafwijking niet direct eenduidig kan worden vastgesteld, zullen Opdrachtgever en Opdrachtnemer hierover in overleg treden om de oorzaak en de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden vast te stellen, met inachtneming

van de in de overeenkomst en de demarcatielijst opgenomen taak- en verantwoordelijkheidsverdeling.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

29 sep 2026

Percelen:

P1 A02.59.2026 Exploitatie Zwembad Haasbroek

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Bijlage 2. PvE - hoofdstuk 2, eis 2

Vraag:

Hier is bepaald dat de Opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het onderhoud, de reparatie en de vervanging van de aanwezige inventaris. In bijlage 10 worden verschillende vervangingen van inventaris echter aan de opdrachtgever toegerekend, terwijl de exploitatiebegroting tevens een kostenpost voor aanschaf en vervanging van inventaris bevat.

Kan de aanbestedende dienst verduidelijken welke onderhouds-, reparatie- en vervangingskosten de inschrijver onder deze begrotingspost moet opnemen? Kan tevens worden bevestigd dat bijlage 10 leidend is voor de verdeling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer?

Antwoord:

De Aanbestedende Dienst bevestigt dat de verdeling van verantwoordelijkheden zoals opgenomen in Bijlage 10. Demarcatielijst Zwembad Haasbroek, leidend is voor de toerekening van onderhouds-, reparatie- en vervangingskosten.

De in de exploitatiebegroting opgenomen post voor aanschaf en vervanging van inventaris heeft betrekking op de inventaris en voorzieningen waarvan het onderhoud, de reparatie en/of vervanging volgens de demarcatielijst voor rekening van de Opdrachtnemer komen. Daarnaast kan deze post worden gebruikt voor aanvullende inventaris die de Opdrachtnemer noodzakelijk acht voor een goede exploitatie van het zwembad. Voor inventaris of voorzieningen waarvan vervanging volgens de demarcatielijst aan de Opdrachtgever is toegerekend, hoeven inschrijvers geen vervangingskosten in hun exploitatiebegroting op te nemen.

Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen algemene beschrijvingen in het Programma van Eisen en de nadere uitwerking in de demarcatielijst, geldt de demarcatielijst als het leidende document voor de verdeling van onderhouds-, reparatie- en vervangingsverantwoordelijkheden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

29 sep 2026

Percelen:

P1 A02.59.2026 Exploitatie Zwembad Haasbroek

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Bijlage 2. PvE - Hoofdstuk 13

Vraag:

In hoofdstuk 13 van het programma van eisen is bepaald dat de reeds overeengekomen gebruiksmomenten van verenigingen en andere gebruikers worden gerespecteerd. Kan de aanbestedende dienst een overzicht verstrekken van de huidige gebruikers, gebruiksmomenten, tarieven en eventuele lopende afspraken of overeenkomsten die door de nieuwe opdrachtnemer moeten worden voortgezet?

Antwoord:

De Aanbestedende Dienst heeft de beschikbare informatie over de huidige afspraken gedeeld bij deze Nota van Inlichtingen, zie hiervoor Bijlage D NVI 1 Overzicht huidige gebruikers.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

29 sep 2026

Percelen:

P1 A02.59.2026 Exploitatie Zwembad Haasbroek

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Bijlage 2. PvE - Hoofdstuk 14

Vraag:

In hoofdstuk 14 van het Programma van Eisen is bepaald dat 5% van de totale exploitatielasten moet worden besteed aan Social Return. Kan de aanbestedende dienst verduidelijken over welke periode en over welke kostenposten deze verplichting wordt berekend? Geldt de verplichting per contractjaar of over de volledige looptijd en worden de managementfee, backofficekosten en overige exploitatiekosten volledig in de grondslag meegenomen?

Antwoord:

Voor de bepaling van de totale exploitatielasten wordt aangesloten bij de kostenposten zoals opgenomen in Bijlage 4. Exploitatiebegroting. Hieronder vallen onder meer de kosten voor personeel, dagelijks onderhoud, schoonmaak, horeca-inkoop, backofficekosten en management fee. De kosten voor water, elektra en belastingen die rechtstreeks door Opdrachtgever worden

betaald, maken geen onderdeel uit van de grondslag voor de berekening van de Social Return-verplichting. De Social Return-verplichting wordt beoordeeld over de volledige looptijd van de overeenkomst en niet per afzonderlijk contractjaar.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

29 sep 2026

Percelen:

P1 A02.59.2026 Exploitatie Zwembad Haasbroek