

Nota van Inlichtingen 2

Project Exploitatie aanbesteding Sportcentrum De Gelenberg
Datum 27 09 2022

Belangrijke algemene mededeling

De geplande opening van Sportcentrum De Gelenberg is met één maand verschoven naar **1 februari 2024**. Aan deze nieuwe datum kunnen geen rechten worden ontleend.

Nog te beantwoorden vraag uit de 1ste Nota van Inlichtingen:

volgnummer	document/paragraaf/vragen	vraag	antwoord
57	Bijlage F	In het Programma van Eisen wordt aangegeven dat er een inspanningsverplichting geldt om het ABP pensioen voor de medewerkers aan te houden. Als medewerkers bij de nieuwe exploitant ook onder het ABP pensioen vrijwillig worden aangesloten, wordt het verschil van het ABP pensioenafdracht werkgever en bedrijfstakpensioen van de nieuwe exploitant gesuppleerd?	Nee, dit wordt niet gesuppleerd.

Beantwoording vragen ingediend voor de 2de Nota van Inlichtingen:

volgnummer	document/paragraaf/vragen	vraag	antwoord
1	PvE 4.1. / bijlage D	Is exploitant vrij om, buiten de gebruiksuren van druturnia, de turnhal ook aan derden te verhuren? Bijvoorbeeld aan turnverenigingen in de omgeving?	Ja, daarin is de exploitant vrij.
2	Huurovk. Art. 4	is het conform het bestemmingsplan mogelijk om evenementen te organiseren?	Ja, dat is mogelijk. Op basis van het bestemmingsplan kan de gemeente vergunning verlenen voor evenementen. De exploitant dient wel bij Team APV vooraf na te gaan of een vergunning vereist is. Of een vergunning vereist is en of die verleend wordt, hangt af van het type evenement. Bij een evenement mogen maximaal 1250 bezoekers tegelijkertijd in het gehele gebouw aanwezig zijn.
3	PvE 9.1	Typfoutje. Dienen we keringsdocumenten te lezen als keuringsdocumenten?	Ja, dat klopt
4	PvE Tarieven 2022	Is de exploitant gerechtigd om de eigen (uniforme) tariefstructuur toe te passen?	Nee, in hoofdstuk 5 van het PvE en bijlage 12 bij de 1e NvI zijn kaders voor de tariefstructuur gegeven
5	Overeenkomst Pax Christie 1.6	Kan Pax Christie indien zij dat wenst ook minder uren afnemen of is er een garantie op het huidige aantal uren?	Er is geen garantie op het huidige aantal uren. Dit beweegt mee met de ontwikkelingen in het leerlingenaantal.
6	Overeenkomst SOP Speciaal	Kan SOP Speciaal indien zij dat wenst ook minder uren afnemen of is er een garantie op het huidige aantal uren?	Er is geen garantie op het huidige aantal uren. Dit beweegt mee met de ontwikkelingen in het leerlingenaantal.
7	Overeenkomst ZV De Gelenberg	Kan ZV De Gelenberg indien zij dat wenst ook minder uren afnemen of is er een garantie op het huidige aantal uren?	Er is geen garantie op het huidige aantal uren. Dit beweegt mee met de ontwikkelingen in het ledenaantal.
8	Overeenkomst Druturnia	Kan Druturnia indien zij dat wenst ook minder uren afnemen of is er een garantie op het huidige aantal uren?	Er is geen garantie op het huidige aantal uren. Dit beweegt mee met de ontwikkelingen in het ledenaantal.
9	Exploitatieovereenkomst artikel 9.1	Kunt u nader omschrijven hoe wij 'negatief effect op het exploitateresultaat' moeten zien? Een veelheid aan factoren bepaalt in enig jaar het exploitatieresultaat en het gaat hier toch om het effect dat door het schoolzwemmen wordt veroorzaakt.	Hier wordt inderdaad bedoeld het effect dat door het schoolzwemmen wordt veroorzaakt
10	PvE 3.2. Onderhoud en instandhouding	De gemeente neemt de vervangingsinvesteringen die zijn benoemd in het MJOP in jaar 11 en de daarop volgende jaren voor haar rekening, de exploitant wordt geacht de vervangingsinvesteringen in de eerste 10 jaar voor haar rekening te nemen. Wij kunnen ons scenario's voorstellen dat er in jaar 1 tot 10 defecten aan installaties ontstaan die pas na jaar 11 in het MJOP genoemd staan. Hoe wordt hier mee omgegaan?	Indien deze situatie zich zou voordoen, dan wordt de benodigde vervangingsinvestering vanuit het gemeentelijk onderhoudsbudget naar voren gehaald.
11	PvE 2.1. Inventaris	De exploitant is verantwoordelijk voor de eventuele vervanging van de inventaris die in eerste instantie door de gemeente is aangeschaft, de inventaris die wordt meegenomen uit bestaande accommodaties of de inventaris die door de exploitant zelf is aangeschaft. Is er een planning voor de vervangingen van de sportinventaris van de sporthal en turnhal?	Er is geen vervangingsplan opgesteld en/of beschikbaar van zowel de vaste als losse sportinventaris van de sporthal en turnhal. De vaste inrichting van zowel de sporthal als de turnhal is bij oplevering volledig nieuw. Enkel de losse inventaris zal uit de bestaande accommodaties mee over gaan naar het nieuwe sportcentrum.
12	Huurovk. Art. 4	Mogen wij ervan uitgaan dat bij oplevering wordt voldaan aan de vigerende wet- en regelgeving en vereiste vergunningen en ontheffingen worden overgedragen.	Ja, daar mag van worden uitgegaan. Exploitant dient wel zelf de exploitatievergunning aan te vragen
13	Huurovk. Art. 8	Indien er dispensaties aanwezig zijn, ontvangen wij bij oplevering hier een overzicht van.	Ja, indien daar sprake van is.
14	Huurovk. Art. 12.2	De huurder is verantwoordelijk voor de investeringen die in het MJOP zijn benoemd in de jaren 1 tot en met 10. Kunnen wij ervan uitgaan dat niet benoemde onderdelen voor de gemeente zijn?	Nee, in dergelijke gevallen zal de demarcatie, zoals die in de overeenkomsten tussen de exploitant en gemeente zijn afgesproken, als uitgangspunt worden gehanteerd.
15	Huurovk. Art. 12.5	Kunt u nader toelichten wat u verwacht van een digitaal logboek? Kunt u dit SMART omschrijven.	Hieronder verstaan wij het op een gebruiksvriendelijke manier opslaan in de cloud van relevante onderhoudsgegevens voor diverse partijen (gemeente, brandweer, provincie, enz), waar het gaat over wet- en regelgeving. Bijvoorbeeld onderhoud installatie, keuringen, stek, scios, vervangput, noodverlichting. Preventief en correctief onderhoud zoals vermeld in de wet- en regelgeving voor bestaande gebouwen en installaties 2022. Deze gegevens, inhoud en systeem blijven in eigendom van de gemeente.
16	PvE 3.2. Onderhoud en instandhouding	Door wie wordt de genoemde 0-meting uitgevoerd?	Het ligt in de lijn der verwachting dat dezelfde partij, die het MJOP heeft opgesteld ook de 0-meting zal verzorgen. De gemeente heeft hierover echter nog geen definitief besluit genomen

Nota van Inlichtingen 2

Project Exploitatie aanbesteding Sportcentrum De Gelenberg
Datum 27 09 2022

17	Vraag 8,99 en 131 Nvl 1 energie	In de huidige energiemarkt is prijspeil 2022 een breed begrip. Om zorg te dragen dat alle aanbiedingen op dit onderdeel vergelijkbaar zijn willen wij u uitdrukkelijk vragen om een tarief of een referentiemaand af te geven voor Elektra waarbij na gunning verrekening zal plaatsvinden op de door u voorgesteld indexeringswijze zodat er ook geen speculatieve aanbiedingen kunnen ontstaan. Kunt u hiermee akkoord gaan?	De gemeente heeft begrip voor de door u geschetste problematiek. In de geest van maar ook afwijkend van uw voorstel is zij bereid om de vergoeding voor beheer en exploitatiediensten niet jaarlijks maar halfjaarlijks te indexeren op basis van de in paragraaf 2.1 van de aanbestedingsleidraad beschreven samengestelde index, zodat sneller bij de prijsontwikkeling wordt aangesloten. Datzelfde geldt dan voor de indexering van de huur. Tevens wordt het dan wel mogelijk dat de vergoeding en de huur kunnen dalen. Bij het bepalen van uw eenheidstarieven kunt u derhalve van de hiervoor beschreven indexeringswijze uitgaan. De exploitatieovereenkomst en de huurovereenkomst zijn overeenkomstig aangepast en toegevoegd aan de documenten op TenderNed. De teksten in beide overeenkomsten zijn leidend ten opzichte van paragraaf 2.1 "Globale omschrijving van de opdracht" in de aanbestedingsleidraad. Paragraaf 2.1 van de aanbestedingsleidraad dient hiermee als aangepast te worden beschouwd.
18	Vraag 40 Nvl 1	Waarom is dit een verplichting?	De wenselijke statutaire vestigingsplaats is Druten. Vereist is dat de statutaire vestigingsplaats in elk geval in Nederland is. Het feitelijke adres van de nevenvestiging dient in Druten te zijn.
19	alle documentatie	Kunt u de wijzigingen die voortkomen uit de beantwoording van de nota's van inlichtingen verwerken in de documentatie bij deze aanbesteding zodat inschrijvers een helder overzicht hebben van de uitvraag?	In TenderNed staan de gewijzigde huur- en exploitatieovereenkomst, waarin de wijzigingen die voortkomen uit de Nota's van Inlichtingen zijn verwerkt (gewijzigde teksten zijn gearceerd).
20	Bijlage B aanvullende inventaris	U geeft aan dat de gemeente een budget van € 40.000 ex btw beschikbaar heeft voor de (vaste) inrichting van de horeca. En dat deze inrichting door de architect van de aannemer wordt uitgewerkt. Kunt u, aangezien inschrijver geen invloed heeft op de kosten, bevestigen dat overschrijding van het budget niet door inschrijver bekostigd dient te	Het is de bedoeling van gemeente dat exploitant wel wordt betrokken bij de inrichting. Alleen wanneer eventuele overschrijding het gevolg is van "luxe" keuzes/voorkeuren van de exploitant, komt deze ook voor zijn rekening.
21	antwoord vraag 40 Nvl 1	Wij schrijven de vestiging van exploitant/huurder in als nevenvestiging in het handelsregister teneinde voor derden duidelijk te maken waar het kantoor van de vestiging is, echter het hoofdkantoor van de exploitant/huurder is elders gelegen en om administratieve redenen wensen wij dit ook bij elkaar te houden. Kunt u met deze wijze van akkoord gaan en indien niet, kunt u dan nader toelichten op welke wettelijke gronden u dit afwijst?	Zie antwoord op vraag 18.
22	Nvl 08-07-2022 Vraag 90	De oprichting van de juridische entiteit die het beheer en de exploitatie van het Sportcentrum voor haar rekening neemt dient nog te worden opgericht ten tijde van de inschrijving omdat de oprichting afhangt of de gunning wel of niet wordt verstrekt, de moeder kan bij inschrijving deze gegevens dus nog niet overleggen, volstaat een eigen verklaring van de moeder dat zij bij gunning een 100% dochter opricht ook en dat deze nog op te richten dochter alsdan kan beschikken over de kennis en ervaring van haar en die van haar andere dochtermaatschappijen ?	Dit is akkoord, op voorwaarde dat dit geen vertraging in het proces tot gevolg heeft.
23	Nvl 08-07-2022 Vragen 94 en 101	Kunt u nader toelichten waarom u deze wijzen van borging van het weerstandsvermogen niet toe staat?	Omdat de voorgestelde alternatieven tot mogelijk hogere risico's voor de gemeente leiden.
24	Bijlage bezoekersaantallen	Kunt u bevestigen dat de kolom 'Totaal' het aantal jaarlijkse bezoekers voor die activiteit weergeeft?	Ja, dat kunnen we bevestigen.
25	Bijlage 12	U geeft bij het zwembad de tarieven aan voor onder andere 'Drutense aanvragers'. Wanneer is er sprake van een Drutense aanvrager? Zijn dit bijvoorbeeld enkel verenigingen en stichtingen of ook bedrijven en particulieren?	In het document "Memo huurtarieven Gelenberg 2024" in bijlage A bij het Programma van Eisen wordt hiervan een omschrijving gegeven: "verenigingen, organisaties en initiatieven wiens leden, cliënten, deelnemers voor minimaal 50% in de gemeente Druten woonachtig zijn én die sportieve, sociaal culturele en maatschappelijke activiteiten organiseren zonder winstoogmerk."
26	Bijlage 12	U geeft de tarieven voor de sporthal aan. Zijn deze tarieven op alle gebruikers van toepassing? Of is er een onderscheid tussen verenigingen, stichtingen, bedrijven en particulieren?	Deze tarieven gelden voor "Drutense huurders" conform de definitie bij het antwoord op vraag 25. Voor overige huurders zijn de tarieven door de exploitant te bepalen.
27	Bijlage 12	Wat is het tarief voor de huur van 2/3 van de hal?	Hiervoor geldt 2 x het huurtarief van 1/3 hal.
28	antwoord vraag 124 Nvl 1	U bevestigt terecht dat de verontreinigingsheffing en zuiveringsheffing per eenheid onder de waterschapslasten vallen. De betreffende zin gaat over het feit dat de gemeente het eigenaarsdeel van de waterschapslasten op zich neemt. Kunt u bevestigen dat genoemde onderdelen van de waterschapslasten onder het gebruikersdeel van deze lasten vallen?	Dit kunnen we bevestigen.
29	antwoord Nvl 1 vraag 46	Wat is de reden dat de payroll medewerkers niet in dienst zijn gezien het aantal uur dat zij maken?	De benodigde inzet is niet structureel en constant, daarom is flexibiliteit gewenst.
30	PvE 3.2 en MJOP	Wat is de financiële consequentie als er binnen de 10 jaar een grote vervangingsinvestering gedaan moet worden welke in het MJOP na 10 jaar opgenomen is?	Zie antwoord op vraag 10.
31	Bijlage 11A en 11B	Graag ontvangen we het MJOP met de opgenomen bedragen per onderdeel.	Dit wordt niet verstrekt. Exploitanten kunnen zich (binnen de gestelde kaders) hierin onderscheiden.
32	aangepaste planning	De uiterste indieningsdatum is aangepast naar maandag 31 oktober 2022. Dit is de 1e dag na de herfstvakantie voor de regio Zuid en regio Midden. Wij verzoeken u de datum met 1 week op te schuiven naar maandag 7 november 2022.	Wij verplaatsen het indieningsmoment van de inschrijvingen naar maandag 7 november 2022 om 11.00 uur. De aangepaste planning is verwerkt in de herziene BIJLAGE 16 bij deze 2de Nota van Inlichtingen.

Nota van Inlichtingen 2

Project Exploitatie aanbesteding Sportcentrum De Gelenberg
Datum 27 09 2022

33	Aanbestedingsleidraad 2.1	De inventaris die door de exploitant wordt aangeschaft, wordt eigendom van de gemeente. Mogen wij aannemen dat bedrijfsspecifieke inventaris zoals (ICT, computers, telefoons, promotiemateriaal, signing en kassasystemen) wel altijd eigendom blijven van de exploitant?	Deze aanname klopt.
34	Aanbestedingsleidraad 4.4.2	U geeft aan dat inschrijver een beschrijving inclusief een tevredenheidsverklaring moet aanleveren voor de technische- en beroepsbekwaamheid. Is inschrijver vrij dit volgens een eigen format aan te leveren of stelt Gemeente hierin nog een format beschikbaar wat inschrijvers moeten aanhouden?	Het gebruik van een eigen format is toegestaan.
35	Aanbestedingsleidraad 5.2	Kunt u voor de totaalscore op prijs de volgende zinsnede in de berekening nader toelichten: "absolute verschil tussen inschrijfsom en voor de gemeente gunstige inschrijfsom"?	Bedoeld wordt de voor de gemeente <i>meest</i> gunstige inschrijfsom.
36	Bijlage 1 - PvE 3.2	Is er een onderhoud & servicetermijn afgesproken met de aannemers van de locatie en zo ja, wat betekent dit in relatie tot het uitvoeren van het onderhoud in deze periode?	Er is een onderhoudstermijn met de aannemer afgesproken. Dat neemt echter niet weg dat de exploitant gedurende deze periode het reguliere onderhoud en de benodigde jaarlijkse inspecties en keuringen zelf wel dient uit te (laten) voeren.
37	Bijlage 5	Het XML bestand krijgen wij niet geopend. Kunt u het digitale UEA via een link beschikbaar stellen die dan ingevuld kan worden door ons? Of moeten wij daarin dan het PDF bestand aanhouden en dit handmatig invullen en ondertekenen?	Dan graag het PDF bestand invullen en ondertekenen.
38	Bijlage 11	In de MJOP's zijn de begrote kosten per onderdeel onleesbaar gemaakt. Dat betekent dat exploitanten hiervan zelf de kosten dienen te berekenen terwijl een gespecialiseerd onderneming hiervan al een berekening heeft gemaakt en zou dan ook een betrouwbaar beeld moeten geven van de kosten. Bent u daarom bereid om een volledig MJOP te delen met de inschrijvers?	Zie antwoord op vraag 31.
39	Bijlage 12	In het het bezettingsrooster van het zwembad staan kaders met de definitie 'gelijktijdigheid'. Graag hier verduidelijken wat hier exact mee bedoeld wordt en welke invloed dat heeft op het gebruik. (M.a.w. welke verenigingen maken er op dat moment gelijktijdig gebruik van het bad en wat zijn de consequenties waar de explitant rekening mee dient te houden in het nieuwe bad.)	Het bezettingsrooster is een voorlopig rooster wat als voorbeeld is opgesteld, door contractuele uren en het huidige gebruik van het bestaande zwembad in het nieuwe zwembad te projecteren. Er ontstaan dan enkele potentiële knelpunten in de vorm van dubbelgebruik (in dit geval door De Kom en recreatief/banenzwemmen). In de betreffende bijlage 12 is aangegeven dat dit door exploitant, in overleg met de betreffende gebruikers, dient te worden opgelost.
40	Bijlage 12	Bij het contractueel gebruik van zwemvereniging De Gelenberg staat aangegeven 40 a 48 weken pr jaar gebruik. Graag specificeren op welke activiteiten 40 weken per jaar en welke acticiteit 48 weken per jaar van toepassing is.	Slechts een klein deel van de activiteiten (selectiezwemmen) vindt plaats gedurende 48 weken per jaar. Voor de inschrijving kunt u uitgaan van 40 weken per jaar voor al het gebruik door de zwemvereniging.
41	Bijlage A - Rooster de Heuvel	Hier is nu een rooster voor 2 maanden afgegeven, september 2021(week 38) en januari 2022(week 3). Graag zien wij hier een toelichting op hoe we dit moeten zien t.a.v. het jaarverhuur. Nu is het namelijk niet duidelijk op welke maanden in het jaar welk maandrooster van toepassing is. Graag ontvangen wij daarom een volledig jaarrooster 2021 of 2022 met daarin het maandrooster per maand over een periode van 12 maanden.	Deze twee maanden geven een indicatie van de bezetting in het laagseizoen en het hoogseizoen. De enige extra gebruiker in het hoogseizoen is zaalhockey.
42	NvI 1 - Vraag 8	U geeft het volgende aan in de beantwoording van vraag 8 NvI 1: "De verhouding van de verschillende componenten wordt voor de gehele contractduur bepaald op basis van de kostenverdeling over de verschillende componeneten in de door de inschrijvers in te dienen meerjaren exploitatiebegroting". Met betrekking tot de energiekosten, is oals bekend, de huidige markt zeer instabiel met betrekking tot de prijs. Hiermee is ook het aandeel van de energiekosten in de exploitatie niet in te schatten en kan sterk wijzigen. Ben u bereidt om het percentage(aandeel) van de energie te herzien zodra de markt weer stabiel is (bv. na de periode van 2 jaar) op basis van het werkelijk aandeel. En de eerste 2 jaren de indexering op basis van de reeele kosten te berekenen? Graag uw akkoord dan wel toelichting.	Hier wordt niet mee akkoord gegaan. Voor de wijze waarop de gemeente bereid is met de indexering om te gaan wordt verwezen naar het antwoord op vraag 17.
43	NvI 1 - Vraag 40	U geeft aan dat het verplicht is dat de Huurder statutair en kantoor dient te houden in Druten voor zowel huur- als de exploitatieovereenkomst. Kunt u toelichten welke meerwaarde u hiervan ziet? Wij stellen voor dat dit voor de huurder zelf in te vullen is.	Zie antwoord op vraag 18.
44	NvI 1 - Vraag 46 en vraag 48	Ter verificatie dit betreft 20 uur voor de 3 medewerkers samen en niet 20 uur per week per medewerker?	Ja, het gaat om 20 uur voor de 3 medewerkers samen.
45	NvI 1 - Vraag 18 en 108 en 116	Om het duidelijk te stellen voor alle partijen vragen wij of u kunt bevestigen dat de volledige jaarlijkse vergoeding van Pax Christi aan de exploitant € 130.680,- (prijspeil 2020-2021) incl. 9% BTW bedraagt? En dat exploitant dit bedrag dient te indexeren en vervolgens dient te gebruiken in de exploitatieberekening ten behoeve van het gebruik van Pax Christi?	De jaarlijkse vergoeding van Pax Christi bedraagt inderdaad € 130.680,- (prijspeil 2020-2021) inclusief 9% btw. Het bedrag dient vervolgens jaarlijks te worden bijgesteld op basis van het jaarlijks door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap in het bekostigingsstelsel basisonderwijs opgenomen prijsindexcijfer.

Nota van Inlichtingen 2

Project Exploitatie aanbesteding Sportcentrum De Gelenberg
Datum 27 09 2022

46	Huurovereenkomst Artikel 4.3	Uit artikel 4.3 huurovereenkomst blijkt dat de gevolgen van gewijzigde wet- en regelgeving voor rekening en risico van de exploitant komen, ongeacht de nuance in artikel 17.1 en 17.2. Wij kunnen echter geen rekening houden met de gevolgen daarvan in onze business case en het is noodzakelijk dat wij de mogelijke (financiële) impact van dergelijke wijzigingen in de exploitatie kunnen opvangen. Indien het redelijkerwijs niet mogelijk is om de consequenties binnen de bestaande afspraken op te vangen, stellen wij voor om in dat geval n de exploitatieovereenkomst op te nemen dat partijen de exploitatievergoeding opnieuw vaststellen. Gaat u daarmee akkoord?	Nee, daarmee gaan wij niet akkoord.
47	Huurovereenkomst Artikel 6.2, 16, & 22.3	Exploitant kan zich uitsluitend vinden in het feit dat er sprake kan zijn van aansprakelijkheid aan de kant van de exploitant bij een toerekenbare tekortkoming. Met het oog op de risico's, is een beperking van de verdere aansprakelijkheid echter op zijn plaats. Kunt u, met betrekking tot art. 16 en 22.3 huurovereenkomst akkoord gaan met een beperking van aansprakelijkheid tot directe schade zulks tot een bedrag van maximaal EUR 2,5 miljoen per gebeurtenis en maximaal EUR 5 miljoen per jaar? Deze beperking geldt niet indien sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid van de directie of de tot de bedrijfsleidingen behorende leidinggevende(n) van Exploitant. Indien gemeente vanwege de hoogte van het limiet EUR 2,5 miljoen per gebeurtenis tot een maximum van EUR 5 miljoen per jaar niet akkoord is, kunt u dan aangeven welk limiet voor de gemeente acceptabel is in het kader van de aansprakelijkheid, incl. vrijwaring? Indien gemeente hier niet toe bereid is, kunt u dan toelichten of zulks is vanwege de hoogte van het limiet of de gemeente per definitie daar geen limiet op wilt stellen (hetgeen op grond van Voorschrift 3.9D van de Gids Proportionaliteit wordt vermoed disproportioneel te zijn). Wij achten het bepaalde in art. 16.2 van de huurovereenkomst disproportioneel aangezien onduidelijk is of huurder in verzuim is in relatie tot de genoemde situaties. Bent u bereid om art. 16.2 zodanig aan te passen dat het genoemde recht alleen voor de gemeente geldt indien de huurder in verzuim is?	Conform artikel 13.2 en 13.3 van de exploitatieovereenkomst is aansprakelijkheid beperkt tot € 2,5 miljoen per gebeurtenis en € 5 miljoen per jaar. Bij artikel 16.2 is toegevoegd dat er sprake moet zijn van verzuim.
48	Huuroveeenkomst Artikel 6.3	Kan de aanbestedende dienst toelichten waarom zij afgeweken is van de wettelijke rente in art. 6.3 van de huurovereenkomst? Naar onze mening is er geen aanleiding om hiervan af te wijken en leidt een boete van 1% per maand snel tot buitensporige rentevorderingen. Bent u bereid om deze bepaling achterwege te laten?	Nee, wij zijn niet bereid deze bepaling achterwege te laten. Het percentage is gelijk aan de in Nederland algemeen geaccepteerde ROZ huurovereenkomst kantoorruimte 2015 algemene bepalingen en ROZ huurovereenkomst winkelruimte 2012 Algemene bepalingen.
49	Huurovereenkomst Artikel 13	Het is op dit moment onzeker of COVID-19 (of een andere epidemie) wederom tot sluiting van overheidswege leidt. Bovendien is het onduidelijk of er mogelijk een gascrisis optreedt waardoor voorzetting van de exploitatie commercieel niet meer uitvoerbaar is. Ter voorkoming van discussie stellen wij voor om in de overeenkomsten op te nemen dat bij sluiting van overheidswege de exploitant slechts 50% van de huurpenningen hoeft te voldoen tijdens de periode dat het gehuurde niet gebruikt kan worden. Voorts stellen wij voor om bij een kostenstijging van 20% of meer van de energieprijzen bij aanvang van de exploitatie de exploitatievergoeding opnieuw vast te stellen. Mochten partijen niet in staat blijken om de exploitatievergoeding binnen 30 kalenderdagen opnieuw vast te stellen, dan mag de exploitant de overeenkomst opzeggen zonder schadeplichtig te zijn. Gaat u daarmee akkoord?	Wij gaan niet akkoord met een vooraf vastgelegde korting op de huurprijs bij eventuele sluiting van overheidswege. Afhankelijk van de situatie en aangekondigde rijksregelingen zal naar bevinden moeten worden gehandeld met betrekking tot het geheel van huur en exploitatievergoeding. Wat betreft de energieprijzen kunnen we niet akkoord gaan met het voorgestelde. Voor de wijze waarop de gemeente bereid is met de indexering om te gaan wordt verwezen naar het antwoord op vraag 17.
50	Huurovereenkomst Artikel 15.2	Kunt u inzake artikel 15.2 van de huurovereenkomst akkoord gaan met een beperking van aansprakelijkheid tot directe schade zulks tot een bedrag van maximaal EUR 2,5 miljoen per gebeurtenis en maximaal EUR 5 miljoen per jaar? Deze beperking geldt niet indien sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid van de directie of de tot de bedrijfsleidingen behorende leidinggevende(n) van Exploitant.	Conform artikel 13.2 en 13.3 van de exploitatieovereenkomst is aansprakelijkheid beperkt tot € 2,5 miljoen per gebeurtenis en € 5 miljoen per jaar.
51	Huurovereenkomst Artikel 15.2	Exploitant maakt onderdeel uit van een concern. Namens het concern worden collectieve verzekeringen afgesloten. Daarom is het verstrekken van inzage in de verzekeringspolis niet mogelijk. Bent u ermee akkoord dat exploitant volstaat met het overleggen van een verzekeringscertificaat waaruit blijkt dat exploitant afdoende is verzekerd en tot welke bedragen?	Daarmee gaan we akkoord.
52	Huurovereenkomst Artikel 5.4; Exploitatieovereenkomst Artikel 2.4 & 13.6	Wij stellen voor om in de huur- en exploitatieovereenkomst op te nemen dat partijen niet op grond van beide overeenkomsten aangesproken kan worden voor schadeveroorzakende gebeurtenissen - voor zover de rangorde daar al niet in voorziet. Wij achten het niet redelijk dat een partij op grond van meerdere overeenkomsten aangesproken kan worden voor dezelfde gebeurtenis als er een aansprakelijkheidsbeperking geldt. Op die manier zou de aansprakelijkheidsbeperking immers omzeild kunnen worden. Gaat u daarmee akkoord?	Daarmee gaan we akkoord. In beide overeenkomsten is deze formulering overgenomen.
53	Exploitatieovereenkomst	Uit de exploitatieovereenkomst volgt niet dat de gemeente de exploitant vrijwaart voor claims van derden welke dateren van voor de ingangsdatum van de overeenkomst. Wij nemen echter aan dat de gemeente de exploitant zou moeten vrijwaren voor alle schade die ontstaan is voor de ingangsdatum van deze overeenkomst voor zover deze betrekking hebben op de exploitatie van de accommodaties. Kan de aanbestedende dienst dat bevestigen?	Dit kunnen we bevestigen. De accommodatie wordt voor deze datum ook nog niet geëxploiteerd.

Nota van Inlichtingen 2

Project Exploitatie aanbesteding Sportcentrum De Gelenberg
Datum 27 09 2022

54	Exploitationovereenkomst 1.3	Het VNG model inkoopvoorwaarden is van toepassing conform part. 1.3 exploitatieovereenkomst. Het is onduidelijk hoe deze voorwaarden zich verhouden tot deze exploitatie. Het gaat immers om een exploitatie door de exploitant voor eigen rekening en risico en niet om de levering van diensten en zaken aan de aanbestedende dienst. De VNG inkoopvoorwaarden zijn daarom niet passend op deze uitvraag en zijn in dat opzicht verwarrend. Is de aanbestedende dienst daarom bereid om de VNG inkoopvoorwaarden buiten toepassing te laten? Zo niet, kunt u dan toelichten hoe deze inkoopvoorwaarden gelezen moeten worden? Kunt u dan bevestigen dat de hoofdstukken III, IV en V en VI niet van toepassing zijn, enerzijds omdat het niet relevant is en anderszijds omdat het einde van de overeenkomst reeds uitputtend in de exploitatie- en huurovereenkomsten geregeld is? Verder verwijzen wij u naar de aanvullende vragen die wij in dat geval hebben over deze inkoopvoorwaarden.	De VNG inkoopvoorwaarden blijven van toepassing. Indien anders is geregeld in de huur- of exploitatieovereenkomst, dan gaan deze afspraken echter voor op hetgeen is vastgelegd in de inkoopvoorwaarden.
55	Exploitatieovereenkomst Artikel 2.3 en 3.1	Gelet op het voornemen van een langdurige samenwerking en de investering die exploitant doet, achten wij de gebruikelijke mogelijkheden tot ontbinding te eenvoudig. Naar onze mening zou ontbinding alleen mogelijk moeten zijn indien er sprake is van een wezenlijke tekortkoming. Bent u bereid om artikel 3.1 van de exploitatieovereenkomst en artikel 18 van de huurovereenkomst dien overeenkomstig aan te passen?	Nee, daartoe zijn we niet bereid. Er is sowieso een schriftelijke aanmaning vereist voordat kan worden opgezegd bij tekortkomen in nakoming door huurder. Voor de gemeente is het ook niet wenselijk als exploitatie van huurder stil komt te liggen a.g.v. een faillissement o.i.d. Dat moet een opzeggingsmogelijkheid blijven.
56	Exploitatieovereenkomst Artikel 13.3	Het eigen risico, zoals opgenomen in art. 13.3 van de exploitatieovereenkomst sluiten niet aan op onze huidige, doorlopende verzekeringen en wij zijn in staat om onze eigen risico's te dragen. Bent u bereid om van de eis van een maximale eigen risico af te zien? Dit voorkomt een onnodig hoge verzekeringspremie.	Nee, de eis van een maximaal eigen risico van € 15.000,- willen wij handhaven.
57	Exploitatieovereenkomst Artikel 13.5	Bent u bereid de mogelijkheid tot ontbinding van de exploitatieovereenkomst vanwege een fusie of overname of indien de zeggenschap bij een ander komt te rusten, zoals opgenomen in artikel 13.5 exploitatieovereenkomst aan te passen in die zin dat de mogelijkheid tot ontbinding er niet is als een fusie of overname of wijziging van zeggenschap binnen het concern plaatsvindt? Zo niet, graag nader toelichten.	Nee. Deze optie wordt ook niet direct geblokkeerd, maar hiervoor is wel voorafgaande schriftelijke toestemming van het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente vereist.
58	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 4.5, 8.6, 8.8, 14.1, 23.6	het oog op de dienstverlening die Exploitant levert, acht zij het redelijk de vrijwaring te beperken. Bent u bereid de vrijwaring, zoals opgenomen in artikel 4.5, 8.6, 8.8 en 14.1, 23.6 VNG aan te passen in die zin dat alle vrijwaringen genoemd in de overeenkomsten en voorwaarden, die Exploitant op grond van de Overeenkomst met de Gemeente, in zijn totaliteit worden beperkt tot een maximum van € 2,5 miljoen per gebeurtenis en een maximum van € 5 miljoen per kalenderjaar, bedragen waarvoor Exploitant verzekerd is, zoals gebruikelijk in de branche? Zo niet, graag nader toelichten. Exploitant gaat akkoord met het feit dat zij Gemeente vrijwaart. Vrijwaringen die ruimer zijn geformuleerd dan aansprakelijkheid die voortvloeit uit de wet, kan naar onze mening echter als een onredelijke eis worden beschouwd. Exploitant is bereid om gemeente te vrijwaren voor zover Exploitant ook zonder die vrijwaring aansprakelijk zou zijn. Bent u bereid de overeenkomst zo aan te passen dat Exploitant de gemeente enkel hoeft te vrijwaren voor zover de aanspraken personen en zaakschade betreft, niet zijnde gevolgschade, die aan Exploitant toerekenbaar is, waarbij deze beperking ziet op alle vrijwaringen die Exploitant op grond van de overeenkomst aan de gemeente verstrekt? Zo	Conform artikel 13.2 en 13.3 van de exploitatieovereenkomst is aansprakelijkheid beperkt tot € 2,5 miljoen per gebeurtenis en € 5 miljoen per jaar.
59	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 6.1	Het is exploitant onduidelijk welke garantie zij conform art. 6.1 VNG verstrekt. Uiteraard spant de exploitant zich in om de exploitatie conform geldende wet- en regelgeving of anderszins algemeen geldende normen uit te voeren, maar dit kan niet ononderbroken gegarandeerd worden gelet op de duur van de exploitatie. Daarom stelt Exploitant voor om deze bepaling buiten toepassing te laten of te vervangen voor een inspanningsplicht. Gaat u daarmee akkoord?	Nee. Zie definitie in artikel 1 Inkoopvoorwaarden: Prestatie = de te verrichten Leveringen en/of Diensten.
60	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 7.3	Gelet op de limitatieve opzeggingsmogelijkheden in de overeenkomsten, achten wij deze ontbindingsmogelijkheid niet acceptabel. Bent u bereid om art. 7.3 VNG aan te passen zodat de ontbindingsmogelijkheid vervalt?	Nee. De bepalingen in de overeenkomsten gaan echter voor op de inkoopvoorwaarden
61	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 8	Voor zover er al sprake is van gebruik en/of ontwikkeling van intellectuele eigendomsrechten, zien wij niet in waarom deze rechten conform art. 8 VNG overgedragen moeten worden aan de gemeente. De exploitatie geschiedt immers voor rekening en risico van exploitant en de gemeente heeft derhalve geen belang bij dergelijke overdracht. Wij verzoeken u om art. 8 buiten toepassing te laten. Gaat u daarmee akkoord?	Ja, daarmee gaan we akkoord.
62	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 8.6 en 8.8	Voor zover u met de voorgaande vraag niet akkoord gaat: Met het oog op de dienstverlening die exploitant levert, acht zij het redelijk haar aansprakelijkheid zoals beschreven in artikel 8.6 en 8.8 van de VNG-voorwaarden te beperken tot € 2,5 miljoen per gebeurtenis en € 5 miljoen per kalenderjaar, de bedragen waarvoor exploitant verzekerd is, zoals gebruikelijk in de branche. Voor de vergoeding van de proceskosten acht exploitant het overigens redelijk aan te sluiten bij de wet, zoals beschreven in artikel 6:96 BW. Bent u bereid artikel 8.6 en 8.8 VNG overeenkomstig aan te passen? Zo niet, graag nader toelichten.	Niet van toepassing in verband met akkoord op vorige vraag (61).

Nota van Inlichtingen 2

Project Exploitatie aanbesteding Sportcentrum De Gelenberg
Datum 27 09 2022

63	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 8.8, 14 & 22.2	Exploitant kan zich vinden in het feit dat er sprake kan zijn van aansprakelijkheid aan de kant van de Exploitant bij een toerekenbare tekortkoming. 1. Met het oog op het soort dienstverlening dat wij bieden, is een beperking van deze aansprakelijkheid echter op zijn plaats. Aansprakelijkheid voor alle schade is niet terecht. Kunt u akkoord gaan met een nadere specificering in die zin dat Exploitant uitsluitend aansprakelijk is voor zaak- en personenschade? Zo niet, graag nader toelichten. 2. Bent u bereid voor wat betreft de schade in geval van lichamelijk letsel, dood ten gevolge hebbende of ingeval van schending van de intellectuele eigendomsrechten in artikel 8 van VNG eveneens te beperken tot € 2.500.000,00 per gebeurtenis met een maximum van € 5.000.000,00 per jaar? Zo niet, graag nader toelichten.	Ad 1: Nee, er kan ook sprake zijn van vermogensschade. Het gaat dan om zuivere vermogensschade, niet gerelateerd aan zaak- of letselschade: bijvoorbeeld schade a.g.v. het opvolgen van een verkeerd advies, schade door een notariële fout of vertragingschade (bijvoorbeeld gemiste rente bij te late betaling). Ad. 2 Conform artikel 13.2 en 13.3 van de exploitatieovereenkomst is aansprakelijkheid beperkt tot € 2,5 miljoen per gebeurtenis en € 5 miljoen per jaar.
64	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 9.1	Wij kunnen niet akkoord gaan met een eenzijdig wijzigingsbeding in art. 9.1 VNG, ongeacht het feit dat de exploitant in dit kader kan meebeslissen over de gevolgen daarvan. Deze afspraak past niet in een langdurige samenwerking. Bent u bereid dit artikel buiten toepassing te laten?	Nee; het artikel stelt expliciet dat overleg met en instemming van de exploitant over de gevolgen van de wijziging of aanvulling vereist is.
65	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 11.1, 12 & 22.1	Indien exploitant onverhoopt tekortschiet in nakoming van de overeengekomen termijnen heeft het herstellen van de tekortkoming onze prioriteit, wat ook in het belang is van de gemeente. Kunt u bevestigen dat Exploitant altijd (in alle situaties, waaronder artikel 11.1, 12 en 22.1) eerst een redelijke hersteltermijn wordt gegeven om een tekortkoming te herstellen, voordat zij in verzuim verkeert?	Dat kunnen wij niet "altijd, in alle situaties" bevestigen. Er is wel sprake van schriftelijke ingebrekestelling met een hersteltermijn in die gevallen die in de huurovereenkomst zijn opgenomen.
66	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 14.1	Exploitant kan zich vinden in het feit dat er sprake kan zijn van aansprakelijkheid aan de kant van de Exploitant. Echter, een ruimere aansprakelijkheid dan de wettelijke aansprakelijkheid is niet terecht. In artikel 14 VNG is een aansprakelijkheidsbepaling opgenomen waarin niet de koppeling wordt gemaakt met toerekenbaarheid. Exploitant is echter uitsluitend wettelijk aansprakelijk indien de gedragingen haar kunnen worden toegerekend. Bent u bereid met deze kanttekening akkoord te gaan en in de aansprakelijkheidsbepaling(en) op te nemen dat Exploitant enkel aansprakelijk is als er sprake is van toerekenbaarheid? Zo niet, graag nader toelichten.	Nee; deze kanttekening is overbodig. Zie ook toelichting bij artikel 14 VNG inkoopvoorwaarden: Het uitgangspunt van het VNG Model Alv is dat voor de aansprakelijkheid en vrijwaring wordt aangesloten bij het Burgerlijk Wetboek (BW). In het VNG Model Alv is daarom geen specifieke bepaling opgenomen die de aansprakelijkheid van partijen regelt. Hierdoor wordt, indien een geschil ontstaat, teruggegrepen op de bepalingen van het aansprakelijkheidsrecht in het BW. Door aan te sluiten bij het BW is geen sprake van een 'onbeperkte' of 'ongelimiteerde' aansprakelijkheid, aangezien dit uitgangspunt wordt beperkt door de bepalingen opgenomen in het aansprakelijkheidsrecht (wettelijke aansprakelijkheidsbeperkingen)
67	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 14.3	Exploitant maakt onderdeel uit van een concern. Op concernniveau worden collectieve verzekeringen afgesloten. Daarom is het voor ons niet mogelijk om toe te zeggen dat wij onze verzekering niet zonder instemming zullen wijzigen, zoals vermeld in artikel 14.3 van de VNG voorwaarden. Wel kunnen wij garanderen dat wij te allen tijde voor een adequate verzekering zullen zorgdragen. Is dit akkoord?	Nee, dit is niet akkoord. Het gaat overigens om het niet ten nadele van de gemeente wijzigen. Alleen in dat geval is toestemming gemeente nodig.
68	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 15.1	In artikel 15 VNG is opgenomen dat een boete direct opeisbaar is zonder aanmaning. Het herstellen van een tekortkoming die samenhangt met het opleggen van een boete is altijd onze grootste prioriteit en in het belang van beide partijen. Het is daarom goed om exploitant tijd te gunnen een tekortkoming te herstellen.	De enige geldende boetebepalingen zijn in de huurovereenkomst een boete bij niet tijdige betaling huursom en in de exploitatieovereenkomst een boete bij niet tijdige betaling vergoeding beheer- en exploitatiediensten.
69	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 18.3	Wanneer er sprake is van een tekortkoming heeft het herstellen van de kwaliteit onze prioriteit. Bent u daarom bereid artikel 18.3 aan te passen en in de overeenkomst op te nemen dat Exploitant altijd eerst een redelijke termijn wordt gegund om haar tekortkoming te herstellen, voordat wordt overgegaan tot opschorten van betalingen? Zo niet, graag nader toelichten.	In de huurovereenkomst (die geldt boven de inkoopvoorwaarden) zijn in artikel 12 bepalingen opgenomen over het herstellen van tekortkomingen binnen een redelijke termijn.
70	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 24.1	Gelet op de beoogde langdurige opzegtermijn verzoeken wij u art. 24.1 VNG buiten toepassing te laten. Gaat u daarmee akkoord? Zo niet, bent u dan bereid om deze bepaling wederkerig te maken met een opzegtermijn van 6 maanden?	Er is geen opzegtermijn opgenomen in de overeenkomsten, in beginsel zijn die niet tussentijds opzegbaar. Voorwaarden in de overeenkomsten gelden boven de inkoopvoorwaarden
71	VNG inkoopvoorwaarden Artikel 25.1	Bent u bereid de mogelijkheid tot ontbinding van de exploitatieovereenkomst buiten toepassing te laten omdat de exploitatieovereenkomst daar reeds uitputtend in voorziet? Zo niet, graag nader toelichten.	Nee, daartoe zijn wij niet bereid. Ook hier geldt echter dat bepalingen in huur- en exploitatieovereenkomst voorgaan op de inkoopvoorwaarden.