

| NVI 3.2 19 september 2023 |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ref. nr.                  | Onderwerp                         | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vragen n.a.v. NVI 2   voor NVI3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 126                       | Bijlage E van de huurovereenkomst | Ervan uitgaande dat het dagelijks en preventief onderhoud risicodragend uitgevoerd moeten worden is het wenselijk om een demarcatielijst (kruisjeslijst) te ontvangen met daarop aangegeven wie waar verantwoordelijk voor is, zowel qua uitvoering als qua kosten/financieel risico. Kunt u dit beschikbaar stellen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | In de huurovereenkomst is opgenomen dat het gedeelte eigenaaronderhoud en huurderonderhoud voor rekening is van de exploitant. Zie hiertoe ook 'Bijlage E' van de Huurovereenkomst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bij het antwoord op vraag 126 en 127 stuiten wij op een tegenstrijdigheid. Bij vraag 126 geeft de gemeente namelijk aan dat het huurdersonderhoud én het eigenaaronderhoud voor rekening is van de exploitant. Bij vraag 127 geeft de gemeente echter aan dat vervangingsinvesteringen én levensduur verlengend onderhoud voor rekening is van Vastgoed BV. Doorgaans vallen deze laatste ook onder het eigenaaronderhoud. Omdat de gemeente geen eenduidige definitie geeft van een vervangingsinvestering en evenmin van levensduur verlengend onderhoud, zouden inschrijvers hier hun eigen invulling aan kunnen geven. Eigenarenonderhoud kan bijvoorbeeld al snel gezien worden als hetzelfde als een vervangingsinvestering. Daarom vragen u vriendelijk doch dringen om óf een eenduidige definitie te geven van beide termen, óf om de demarcatie in onderhoud anders vast te stellen (bijvoorbeeld alleen het huurdersonderhoud bij de exploitant, verhuurdersonderhoud wel coördineren en uitvoeren, maar vooralsnog buiten deze inschrijving/opdracht) | Onze excuses voor het door elkaar gebruiken van verschillende termen. Vervangingsinvesteringen en levensduurvervangend onderhoud vallen niet onder de gebruikte term 'eigenaaronderhoud' en komen ten laste van de Vastgoed BV. Zie tevens beantwoording vraag 127 NVI1.                                                                                                                                                                  |
| 127                       | Nvi 1, vraag 118                  | De uitgangspunten met betrekking tot wie welk onderhoud uitvoert, betaalt en het risico hierin neemt staan niet overal even duidelijk omschreven. In artikel 10.1 van de exploitatieovereenkomst staat bijvoorbeeld dat de Exploitant de Accommodatie VOLLEDIG risicodragend onderhoud, beheer en exploiteert. Ook in de aanbestedingsleidraad staat op pagina 10 onderaan dat de exploitant het exploitatierisico draagt en jaarlijks een vaste exploitatiebijdrage ontvangt van de onderhouds-, beheer- en exploitatiediensten. In bijlage E van de huurovereenkomst staat: "Vastgoed BV is verantwoordelijk voor het bekostigen van vervangingsinvesteringen en levensduur verlengend verhuurdersonderhoud overeenkomstig met het MJOP." Maar wordt dit bekostigt via de exploitatiebijdrage en ligt het financieel risico bij de exploitant of ligt het risico voor dit deel bij Vastgoed? | Vervangingsinvesteringen en levensduurverlengend verhuurdersonderhoud zijn voor rekening van de Vastgoed BV. Levensduurverlengend verhuurdersonderhoud wordt gezien als een investering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | zie vraag n.a.v. vraag 126 NVI 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Levensduurverlengend verhuurdersonderhoud moet zijn; levensduurverlengend onderhoud. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld de revisie van een technisch onderdeel, zonder dat er al direct wordt overgegaan tot (complete) vervanging van bijvoorbeeld diezelfde installatie o.b.v. vervangingsonderhoud. de kosten voor vervangingsinvesteringen en levensverlengend onderhoud zijn voor rekening van de Vastgoed BV.                       |
| 144                       | NVI vraag 96                      | Artikel 10.2. blijft voor ons onduidelijk. Kunt u aangeven welk risico wij minder lopen als we onder het plafondverbruik blijven? Welk resultaat beoogt u met dit artikel? Wij zien bijvoorbeeld geen tarieven die gelden als je binnen het plafondverbruik blijft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Onder het plafondverbruik staat AD te allen tijde in voor een bijdrage wanneer de kosten voor Exploitant te hoog worden. Boven het plafondverbruik zijn alle kosten voor Exploitant zelf. AD wil op deze manier exploitant stimuleren op een verbruik wat onder het plafondverbruik blijft. Artikel 10.3 geeft Exploitant en Vastgoed BV de mogelijkheid om over bedragen in gesprek te gaan in geval de ontwikkelingen in gas- en elektriciteitsprijzen van dusdanige invloed zijn op de exploitatie dat de continuïteit van bedrijfsvoering niet gewaarborgd is of de Bijdrage niet in verhouding staat met de energieprijzen | De gemeente geeft aan dat "onder het plafondgebruik de aanbestedende dienst te allen tijde instaat voor een bijdrage indien de kosten voor de exploitant te hoog worden". Wij begrijpen dat de gemeente hiermee wilt stimuleren dat er gestuurd wordt op het verbruik en (niet benoemd) eveneens het dempen van de effecten van de onrustige energiemarkt. Echter, als dit antwoord niet eenduidig wordt geconcretiseerd (wat zijn te hoge kosten? wanneer is hiervan dan sprake?) kunnen inschrijvers hier ook een eigen interpretatie aan geven. Partijen zouden bijvoorbeeld kunnen inschrijven tegen extreem lage energietarieven en de meerkosten vervolgens verhalen op Vastgoed BV. Die staat immers in voor een bijdrage onder het energieplafond. Wij vragen je daarom dit punt nader te bezien. Wellicht biedt het uitkomst door hier een stelpost op te laten nemen, waarbij na jaar 1 de afspraken risicodragend worden herzien op basis van de plafondgebruiken en dan door inschrijver gecontracteerde energietarieven.                             | Akkoord. Wij stellen voor de raming te maken op basis van een stelpost van € 550.000,- voor energie. Het evalueren van de energieclausule is mogelijk op basis van diverse artikelen in de exploitatieovereenkomst, waaronder 10.3. Toegevoegd wordt dat na jaar 1 de afspraken omtrent de energieclausule risicodragend worden herzien op basis van de plafondgebruiken en de voor de inschrijver van toepassing zijnde energietarieven. |
| NVI3                      | aanpassing inschrijfdatum         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Vanwege de publicatie van de NVI3 wordt de inschrijfdatum verschoven naar; Uiterlijke ontvangst van Inschrijvingen van 26-09-2023 12.00 uur naar 29-9-2023 18.00 uur                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                           |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | De presentaties van de inschrijvers worden ingepland op donderdag 5 oktober.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                           |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Voorlopige gunning blijft op 23 oktober (21 oktober is een zaterdag)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                           |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Definitieve gunning 06-11-2023 naar 11 november                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |