

Algemene informatie

Aanbesteding: Tijdelijk exploitatie MFA De Parel
Aanbestedende Dienst: Gemeente Moerdijk
Referentie: K011543

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Beschrijvend document par 4.8.3

Vraag:

Bij kwaliteitscriterium 1 wordt gevraagd om inzicht te geven in de financiële onderbouwing en transparantie van de exploitatie. Dit lijkt ons niet de bedoeling, aangezien de prijs pas bekend wordt na beoordeling van het bedrijfsplan (kwaliteitscriterium 1). Kunnen wij ervan uitgaan dat we in het bedrijfsplan niet hoeven in te gaan op de financiële aanbidding?

Antwoord:

Het klopt dat de financiële aanbidding (het bedrag van de gevraagde exploitatiebijdrage) niet onderdeel uitmaakt van de beoordeling van het bedrijfsplan (kwaliteitscriterium 1). Onder "financiële onderbouwing en transparantie" wordt bedoeld dat de inschrijver in het bedrijfsplan inzicht geeft in de opzet van de exploitatie en de wijze van verantwoording bijvoorbeeld: hoe de financiële administratie wordt ingericht, hoe maatschappelijke en commerciële inkomsten worden onderscheiden, hoe rapportages aan de gemeente worden geleverd, en hoe transparantie richting gebruikers en gemeente wordt geborgd. Het gaat dus om de werkwijze en systematiek van financieel beheer, niet om het bedrag van de exploitatiebijdrage.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Beschrijvend document par 4.8.3

Vraag:

Op welke wijze dienen wij de horeca-exploitatie mee te nemen? We mogen bijvoorbeeld geen horecapersoneel in de begroting meenemen, maar wel de inkoopkosten horeca? Wij stellen voor om de horeca (opbrengsten en kosten) wel volledig mee te nemen, omdat deze vooral ondersteunend zal zijn aan de exploitatie van het MFA en niet per definitie winstgevend zal zijn. Gaat u daarmee akkoord?

Antwoord:

De horeca vormt een integraal onderdeel van de exploitatie van MFA De Parel en dient in samenhang met de overige onderdelen (sporthal en multifunctionele ruimten) te worden geëxploiteerd. De horeca valt echter buiten de exploitatiebijdrage van de gemeente. Deze bijdrage heeft uitsluitend betrekking op de sporthal en de multifunctionele ruimten. In de begroting en het bedrijfsplan mag u de horeca volledig opnemen, inclusief bijbehorende opbrengsten en kosten (zoals personeelskosten, inkoop en overige exploitatiekosten), mits deze duidelijk worden gescheiden van de maatschappelijke exploitatie. De gemeente onderschrijft dat de horeca in hoofdzaak een ondersteunende functie heeft binnen de MFA en dat het doel niet primair winstmaximalisatie is. De door u voorgestelde wijze, het volledig opnemen van de horeca-exploitatie in de exploitatiebegroting met een transparante scheiding van posten, is akkoord.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 Beschrijvend document par 4.8.3

Vraag:

Wij stellen voor om een exploitatiebegroting voor een volledig jaar in te dienen en daar de jaarlijkse of maandelijkse exploitatiebijdrage op af te

stemmen. Kunt u daarmee akkoord gaan?

Antwoord:

De aanbestedende dienst gaat niet akkoord met dit voorstel. Rekening houdend met de geplande startdatum van 1 februari 2026, dient de exploitatiebegroting voor de inschrijving te worden opgesteld over een periode van 11 maanden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Beschrijvend document par 4.7.2

Vraag:

In 4.7.2 wordt aangegeven welke documenten bij inschrijving moeten worden ingediend. Dit is deels tegenstrijdig met wat in voorgaande paragrafen is opgenomen en waar staat dat dit pas na (voorgenomen) gunning moet worden aangeleverd. Kunt u concreet aangeven welke documenten wanneer moeten worden ingediend?

Antwoord:

De aanbestedende dienst verduidelijkt het volgende overzicht van documenten en de bijbehorende momenten van indiening: Documenten die bij de inschrijving moeten worden ingediend (via TenderNed): 1. Inschrijfbiljet (ondertekend); 2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) – volledig en naar waarheid ingevuld; 3. Kwaliteitscriterium 1: Bedrijfsplan; 4. Kwaliteitscriterium 2: Samenwerking met gebruikers; 5. Volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekend formulier referentie verklaringen kerncompetenties; 6. Ingevuld en rechtsgeldig ondertekende Eigen verklaring sanctiepakket Rusland; 7. Kopie uittreksel Kamer van Koophandel en indien van toepassing een expliciete rechtsgeldig ondertekende verklaring van beslissingsbevoegdheid; 8. Indien van toepassing: Verklaring combinanten of onderaannemers: Alle combinanten dienen afzonderlijk de UAV in te vullen. Documenten die pas na (voorgenomen) gunning moeten worden aangeleverd: 1. Bewijsmiddelen ter

onderbouwing van het UEA, zoals: - Verklaring betalingsgedrag Belastingdienst, - Verklaring omtrent gedrag (VOG RP), - Eventuele referentieverklaringen (indien gevraagd).2. Bibob-aanvraagformulier (conform PvE §4.5);3. Verzekeringsbewijzen (aansprakelijkheid, glas, etc.); 4. Concepten van vergunningaanvragen (exploitatie- en Alcoholwetvergunning).De aanbestedende dienst benadrukt dat de genoemde bewijsstukken alleen worden opgevraagd bij de inschrijver aan wie het voornemen tot gunning wordt gedaan, conform het bepaalde in §4.5.4 van het Beschrijvend document.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Beschrijvend document par 4.7.2

Vraag:

Mogen documenten ook digitaal worden getekend in plaats van een natte handtekening?

Antwoord:

De aanbestedende dienst gaat niet akkoord met digitale ondertekening. Alle documenten die een ondertekening vereisen (zoals het inschrijfbiljet en het Uniform Europees Aanbestedingsdocument) dienen te zijn voorzien van een handgeschreven, originele handtekening (“natte handtekening”) van een bevoegd vertegenwoordiger van de inschrijver. De ondertekende documenten dienen vervolgens te worden gescand en digitaal geüpload in TenderNed. Een uitsluitend digitaal geplaatste handtekening (zoals via DocuSign, Adobe Sign e.d.) wordt niet als rechtsgeldig beschouwd binnen deze aanbestedingsprocedure.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Beschrijvend document par 3.2.3

Vraag:

Wij stellen voor dat er ook een boetebepaling wordt opgenomen voor het geval de gemeente verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomsten niet nakomt. Als er bijvoorbeeld door gebreken aan het pand de exploitatie wordt gefrustreerd en schade wordt geleden, moet dit ook op enigerlei wijze gecompenseerd worden.

Antwoord:

De aanbestedende dienst gaat niet akkoord met het opnemen van een boetebepaling richting de gemeente. De overeenkomst heeft een publiekrechtelijk en privaatrechtelijk karakter waarin de gemeente als verhuurder en opdrachtgever optreedt. De boetebepaling, zoals opgenomen in paragraaf 3.2.3 van het Beschrijvend document, ziet uitsluitend op tekortkomingen van de exploitant in de uitvoering van de exploitatieovereenkomst. Voor situaties waarin sprake is van schade of belemmering in de exploitatie als gevolg van aan de gemeente toe te rekenen omstandigheden (zoals gebreken aan het pand), geldt de reguliere aansprakelijkheidsregeling uit het Burgerlijk Wetboek en de huurovereenkomst. Eventuele schade kan dan op grond van die bepalingen worden geclaimd; een aanvullende boetebepaling is daarom niet aan de orde.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Beschrijvend document par 3.1.2

Vraag:

Gesproken wordt over een looptijd van 1 jaar en 4 maanden met verlengingsmogelijkheden van 2 x 6 maanden. Daarbij geldt een opzegtermijn van 3. Zijn dit maanden? Is het mogelijk om in het kader van zorgvuldigheid hier een termijn van 6 maanden aan te houden, zodat de exploitant tijdig weet wanneer de exploitatie eindigt?

Antwoord:

De aanbestedende dienst bevestigt dat de in het Beschrijvend document genoemde opzegtermijn van 3 maanden betrekking heeft op 3 maanden vóór afloop van de overeenkomst. De aanbestedende dienst gaat niet akkoord met het verlengen van deze termijn naar 6 maanden. De termijn van 3 maanden wordt passend en proportioneel geacht binnen de looptijd van de tijdelijke exploitatie (1 jaar en 4 maanden), en sluit aan bij de noodzaak om de tweede aanbestedingsprocedure tijdig te kunnen afronden zonder de flexibiliteit van de gemeente te beperken. De exploitant wordt hierdoor tijdig geïnformeerd over het al dan niet verlengen van de overeenkomst, conform de zorgvuldigheidseisen uit het aanbestedingskader.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Beschrijven document par 3.1.1

Vraag:

Kunnen wij ervan uitgaan dat de overeenkomsten zijn aangepast naar aanleiding van de nota van inlichtingen?

Antwoord:

Ja. De Nota van Inlichtingen maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten en heeft, conform paragraaf 3.1.1 van het Beschrijvend document, juridische voorrang boven eerdere versies van het

Beschrijvend document, het Programma van Eisen en de conceptovereenkomsten. Dat betekent dat de in deze Nota van Inlichtingen opgenomen wijzigingen en verduidelijkingen automatisch van toepassing zijn op de overeenkomsten, ook als deze nog niet afzonderlijk zijn aangepast. De conceptovereenkomsten zelf worden dus niet separaat gewijzigd of opnieuw uitgegeven, tenzij dit door de aanbestedende dienst expliciet wordt vermeld in een latere versie of bijlage.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Beschrijvend document par 2.3

Vraag:

U geeft aan dat de exploitant moet zorgdragen voor geldige horeca- en exploitatievergunningen vóór aanvang van de exploitatie. Zit er op dit moment een horecavergunning op het gehele pand?

Antwoord:

Er is op dit moment een geldige Alcoholwetvergunning aanwezig voor MFA De Parel. Deze vergunning ziet uitsluitend op de foyer en de theaterzaal als ruimten waar alcohol mag worden geschonken. Voor overige delen van het pand geldt op dit moment geen alcoholvergunning. Dat komt echter niet overeen met de huidige praktijksituatie. Na bekendmaking van het voornemen tot gunning zal de gemeente samen met de nieuwe exploitant en de vergunningverlenende afdeling op locatie afstemmen wat binnen de vergunningaanvraag mogelijk is, rekening houdend met de eisen uit het omgevingsplan. De huidige vergunning is verleend op naam van de huidige exploitant en is niet overdraagbaar. De nieuwe exploitant dient daarom zelf binnen een week na locatiebezoek met de vergunningverlenende afdeling een nieuwe exploitatie- en alcoholwetvergunning aan te vragen. Deze verduidelijking is leidend; de aanbestedingsstukken blijven verder ongewijzigd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

PvE Personeel

Vraag:

Zijn er ZZP-ers, gedetacheerden, oproepkrachten en/of vrijwilligers werkzaam in MFA De Parel? Zo ja, kunnen wij inzicht krijgen in het totaal aantal uren van deze medewerkers? Zijn er medewerkers die eventueel aanspraak kunnen maken op vaste uren bij de nieuwe exploitant?

Antwoord:

Er zijn op dit moment geen ZZP'ers, gedetacheerden of vrijwilligers structureel werkzaam binnen MFA De Parel. Binnen de huidige exploitatie zijn de volgende medewerkers actief:- Conciërge (36 uur per week) – arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd;- Operationeel medewerker (16 uur per week) – arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd;- Administratief medewerker (16 uur per week) – arbeidsovereenkomst tot 1 april 2026;- Flexibele medewerker (0-urencontract) – inzet op oproepbasis bij evenementen.Conform paragraaf 3.6 van het Programma van Eisen behouden de medewerkers met een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd het recht op voortzetting van hun dienstverband onder gelijke voorwaarden bij de nieuwe exploitant, indien zij dit wensen. Er zijn geen medewerkers die op basis van detachering of vrijwilligerswerk aanspraak kunnen maken op vaste uren.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

13

Onderwerp:

PvE Personeel

Vraag:

Zijn er medewerkers met beperkingen waar rekening mee gehouden dient te worden bij inzet?

Zijn er langdurige zieken? Zo ja:

a. is wet verbetering poortwachter juist uitgevoerd?

b. wat is het perspectief hiervan?

c. zijn zij via een WGA-hiaat/gat verzekering verzekerd?

Antwoord:

De aanbestedende dienst kan om redenen van privacybescherming (AVG) geen individuele personeels- of gezondheidsgegevens verstrekken. Voor zover bij de gemeente bekend, zijn er geen medewerkers met beperkingen of langdurige ziekteverzuimen die op dit moment invloed hebben op de exploitatie van MFA De Parel. De huidige exploitant voldoet aan de wettelijke verplichtingen uit de Wet verbetering poortwachter. De aanbestedende dienst beschikt niet over informatie over de specifieke arbeidsongeschiktheidsverzekeringen van de huidige exploitant. Het is op dit moment onbekend of er een WGA-hiaat- of WIA-aanvullingsverzekering is afgesloten voor de huidige medewerkers. De nieuwe exploitant dient bij eventuele overname van personeel zelf te beoordelen welke verzekeringen noodzakelijk zijn en zorg te dragen voor een eigen, passende dekking conform de geldende arbeidsvoorwaarden en CAO. Eventuele relevante informatie die na gunning beschikbaar komt, zal, voor zover toegestaan binnen de privacywetgeving, met de nieuwe exploitant worden gedeeld.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

14

PvE Personeel

Vraag:

Is er een winstdelingsregeling? En zo ja, hoe ziet deze eruit en voor wie is deze van toepassing?

Zijn er (aanvullende) pensioenregelingen?

Zijn er bijzondere beloningsbedingen/kortingsregelingen?

Is er een reiskostenregeling? Zo ja, hoe ziet deze eruit?

Antwoord:

De aanbestedende dienst beschikt niet over informatie over eventuele winstdelingsregelingen, aanvullende pensioenregelingen, bijzondere beloningsbedingen of kortingsregelingen bij de huidige exploitant. Deze vallen onder de verantwoordelijkheid van de huidige werkgever. Voor zover bij de gemeente bekend, zijn de medewerkers in dienst onder reguliere arbeidscontracten met gebruikelijke arbeidsvoorwaarden. Er is geen winstdelingsregeling of bijzondere beloningsregeling bekend. Over een eventuele reiskostenvergoeding of aanvullende pensioenregeling heeft de gemeente geen informatie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

15

Onderwerp:

PvE Personeel

Vraag:

Wordt er een cao of bedrijfsreglement gevolgd? Zo ja, welke?

Als er een cao van toepassing is, wat zijn de uitzonderingen en/of afwijkende arbeidsvoorwaardelijke regelingen die er gemaakt worden?

Wat is de fulltime werkweek?

Antwoord:

De aanbestedende dienst beschikt niet over informatie over de toepasselijke cao of een eventueel bedrijfsreglement bij de huidige exploitant. De gemeente is geen partij bij de arbeidsovereenkomsten en legt geen

arbeidsvoorwaardelijke kaders op. Er is geen informatie beschikbaar over de gehanteerde cao, eventuele afwijkingen of de standaard fulltime werkweek binnen de organisatie van de huidige exploitant. Na gunning wordt, voor zover toegestaan onder de privacywetgeving, relevante informatie over bestaande arbeidsovereenkomsten gedeeld met de nieuwe exploitant.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

16

Onderwerp:

PvE Personeel

Vraag:

Kunnen wij een uitgebreider geanonimiseerd overzicht van het personeel ontvangen (en eventuele ex-medewerkers in WAO en WIA) met:

- a. Geboortedatum
- b. In-/ en evt. uit dienst datum
- c. Contract bepaalde tijd (en einddatum van contract) en onbepaalde tijd
- d. Contracturen
- e. Verdeling uren (aantal uren op de betreffende overnemende locatie en aantal uren op wellicht andere locatie (detachering))
- f. Actuele inschaling: schaal en trede en/of bruto maandsalaris /bruto uurloon
- g. Functienaam
- h. Andere kostenvergoedingen
- i. etc.

Antwoord:

De aanbestedende dienst kan in deze aanbestedingsfase geen uitgebreid personeelsbestand of individuele gegevens (zoals geboortedata, salarisoniveaus of dienstverbandinformatie) verstrekken. Het delen van dergelijke gegevens is niet toegestaan op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de Wet bescherming persoonsgegevens werknemers.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

17

Onderwerp:

PvE Overname

Vraag:

U geeft aan dat de gemeente streeft naar een overdrachtsperiode van 1,5 maand (half december 2025 januari 2026) waarin de huidige exploitant medewerking verleent aan kennisoverdracht en praktische inregeling richting de nieuwe exploitant. In deze periode ontvangt de exploitant geen exploitatiebijdrage of andere vorm van vergoeding. De opstart vergt echter behoorlijk wat tijd en geld om per 1 februari te kunnen starten. Kunnen wij hiervoor wel opstartkosten in rekening brengen dan wel verdisconteren in de exploitatiebegroting?

Antwoord:

De aanbestedende dienst gaat niet akkoord met het afzonderlijk in rekening brengen van opstartkosten of een aanvullende vergoeding voor de overdrachtsperiode. De genoemde periode (half december 2025 tot en met januari 2026) betreft een voorbereidende fase waarin de huidige exploitant medewerking verleent aan kennisoverdracht en de nieuwe exploitant gelegenheid krijgt de exploitatie organisatorisch in te richten. Deze periode valt buiten de contractuele looptijd van de exploitatieovereenkomst en komt derhalve niet in aanmerking voor een aparte exploitatiebijdrage of compensatie. Inschrijvers kunnen eventuele opstartkosten verdisconteren in hun exploitatiebegroting en bijbehorende financiële aanbieding, zodat deze kosten worden meegenomen binnen de totale exploitatie. Op die manier blijft de beoordeling van inschrijvingen transparant en onderling vergelijkbaar.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

18

Onderwerp:

PvE

Vraag:

U geeft op pagina 14 aan dat commerciële verhuurinkomsten mogen worden behouden als winst, om exploitanten te stimuleren de bezettingsgraad te verhogen. In principe zijn toch alle verhuurinkomsten voor de exploitant en maakt dit onderdeel uit van de risicodragende exploitatie?

Antwoord:

Dat klopt. Alle verhuurinkomsten, zowel uit maatschappelijke als uit commerciële verhuur, behoren tot de risicodragende exploitatie van de exploitant. De exploitant ontvangt een vaste jaarlijkse exploitatiebijdrage van de gemeente (uitsluitend voor de sporthal en multifunctionele ruimten) en is verder volledig verantwoordelijk voor het genereren en behouden van inkomsten uit verhuur en horeca. De passage op pagina 14 van het Programma van Eisen is bedoeld ter verduidelijking: commerciële verhuurinkomsten mogen door de exploitant worden behouden en hoeven niet te worden afgedragen aan de gemeente. Het uitgangspunt blijft een volledig risicodragende exploitatie waarbij zowel de baten als de lasten voor rekening van de exploitant komen. De tekst in de aanbestedingsstukken blijft hiermee ongewijzigd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

19

Onderwerp:

PvE Huur

Vraag:

Wij stellen voor de huursom voor 2026 gelijk te houden en niet al per 1 april te verhogen met de index. Ook de huurtarieven voor de gebruikers blijven immers het gehele jaar gelijk en mogen pas op 1 januari 2027 worden geïndexeerd. Gaat u daarmee akkoord?

Wij zien in het inschrijfbiljet dat u de huur voor 2026 al geïndexeerd hebt met 3%. Is dit een gegeven of wordt dit nog aangepast?

Antwoord:

De aanbestedende dienst gaat niet akkoord met het voorstel om de huurprijs voor 2026 ongewijzigd te laten. In het inschrijfbiljet is voor 2026 een indexatie van 3% opgenomen op basis van de thans beschikbare CPI-gegevens. Deze 3% dient uitsluitend als rekenkundig uitgangspunt om te waarborgen dat alle inschrijvers op gelijke voet inschrijven en gebruikmaken van dezelfde uitgangswaarden. De werkelijke indexatie zal per 1 april 2026 plaatsvinden, op basis van de daadwerkelijke CPI-cijfers die op dat moment bekend zijn. Indien het reële indexcijfer afwijkt van het voorlopig gehanteerde percentage, zal de huurprijs overeenkomstig worden aangepast. Hiermee blijft de procedure transparant en worden alle inschrijvers gelijk behandeld.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

20

Onderwerp:

PvE Onderhoud

Vraag:

Demarcatielijst:

14: koelinstallatie in demarcatie staat keuringen wet- en regelgeving F gassen gebouw gebonden installatie => HG (handeling gemeente), maar daarbij RH (rekening huurder). Dit lijkt niet te kloppen.

Antwoord:

De aanbestedende dienst erkent dat de aanduiding bij punt 14 in de demarcatielijst verwarring oproept. Het juiste uitgangspunt is dat alle

wettelijk verplichte keuringen en controles van gebouwgebonden installaties, waaronder keuringen op basis van de F-gassenverordening, door de exploitant zelf moeten worden uitgevoerd én bekostigd. De exploitant dient deze keuringen uit te voeren overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving, en moet de resultaten en certificaten desgevraagd kunnen overleggen aan de gemeente. De tekst wordt niet gewijzigd in de documenten, maar deze verduidelijking geldt als leidend.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

21

Onderwerp:

PvE Onderhoud

Vraag:

Bij wie hoort het jaarlijks onderhoud van de sport/spel en klimmaterialen (Janssen-Fritsen) thuis? Is dit voor de gemeente of de huurder?

Antwoord:

Het jaarlijks onderhoud en de keuring van de sport-, spel- en klimmaterialen behoren tot de verantwoordelijkheid van de exploitant. De exploitant draagt de kosten hiervan en zorgt ervoor dat de materialen voldoen aan de geldende veiligheids- en keuringsnormen. De exploitant dient de keuringsrapporten desgevraagd aan de gemeente te kunnen overleggen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

22

Onderwerp:

PvE Onderhoud

Vraag:

Demarcatielijst:

12: GBS systeem staat voor inspectie keuringen reviseren (periodiek jaarlijks onderhoud) => HG (handeling gemeente), maar daarbij RH (rekening huurder). Dit lijkt niet te kloppen.

Antwoord:

De aanbestedende dienst erkent dat de combinatie HG / RH in de demarcatielijst onjuist en verwarrend is. Het periodieke (jaarlijkse) onderhoud, inspecties, keuringen van het GBS-systeem behoren tot de verantwoordelijkheid van de exploitant. Dit houdt in dat de exploitant deze werkzaamheden laat uitvoeren en de kosten daarvan draagt. De exploitant moet de keurings- en onderhoudsrapportages desgevraagd aan de gemeente kunnen overleggen. Deze verduidelijking geldt als leidend.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

23

Onderwerp:

PvE Onderhoud

Vraag:

Kan er een specifieke uitgebreide demarcatielijst beschikbaar worden gesteld m.b.t. de niet gebouw gebonden technische installaties, merk, type en aantallen? Dit i.v.m. met name voor de wettelijke keuringen en inspecties.

Antwoord:

De aanbestedende dienst zal geen aanvullende of gespecificeerde demarcatielijst verstrekken voor de niet-gebouwgebonden installaties.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

PvE Onderhoud

Vraag:

Kan er een lijst beschikbaar worden gesteld met de nu aanwezige onderhoudspartijen voor de diverse niet gebouw gebonden installaties (leverancier/ derden onderhoudspartij – contactgegevens)?

Antwoord:

De aanbestedende dienst zal geen lijst met huidige onderhoudspartijen en contactgegevens verstrekken. De niet-gebouwgebonden inventaris en installaties vallen binnen de risicodragende exploitatie: het jaarlijks onderhoud en keuringen zijn voor rekening en verantwoordelijkheid van de exploitant. De exploitant is vrij om zelf gecertificeerde onderhoudspartijen te selecteren en in te huren en dient de bijbehorende keuringsrapportages desgevraagd aan de gemeente te overleggen. Eventuele beschikbare informatie over recente keuringen/garanties wordt bij de start met de gegunde partij afgestemd en vastgelegd in het Proces-verbaal van Oplevering (PvO). Deze verduidelijking is leidend; de aanbestedingsstukken blijven ongewijzigd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

25

Onderwerp:

PvE Onderhoud

Vraag:

Kunnen wij de keuringsrapporten/certificaten van alle wettelijke verplicht onderhoud/inspecties van niet gebouw gebonden installaties ontvangen, om hiermee aan de hand van de laatste keuringsdatum vast te stellen of deze keuring in de looptijd van 16 maanden 1 of 2 maal moet gebeuren?

Antwoord:

De aanbestedende dienst verstrekt geen keuringsrapporten of certificaten in de aanbestedingsfase. De niet-gebouwgebonden installaties vallen onder de risicodragende exploitatie; de exploitant is verantwoordelijk voor naleving van alle wettelijke keur- en onderhoudsplichten en dient hiervoor zelf de benodigde planning en begroting te maken. Na gunning worden, voor zover beschikbaar en noodzakelijk, relevante keuringsinformatie bij de overdracht met de gegunde partij afgestemd en vastgelegd in het Proces-verbaal van Oplevering (PvO). De exploitant blijft verantwoordelijk om vanaf startdatum aan alle wettelijke termijnen te voldoen en de rapportages desgevraagd aan de gemeente te overleggen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

26

Onderwerp:

PvE Jaarrekening

Vraag:

U geeft het volgende aan: "Gemeente veronderstelt dat eventuele verliezen vanuit maatschappelijke verhuur opgevangen worden door de winsten vanuit commerciële verhuur." Kunt u dit nader toelichten? De begroting is namelijk inclusief maatschappelijke en commerciële verhuur. De exploitatiebijdrage

wordt daarop afgestemd. Wanneer maatschappelijke of commerciële verhuur tegevalt, kunnen er verliezen ontstaan.

Antwoord:

De genoemde passage is een toelichting op het gekozen exploitatiemodel: de exploitatie is risicodragend. Dat betekent dat alle baten en lasten (maatschappelijk én commercieel) voor rekening en risico van de exploitant komen. De gemeente verstrekt een vaste jaarlijkse exploitatiebijdrage (uitsluitend voor sporthal en MF-ruimten) en roomt commerciële opbrengsten niet af; daar staat tegenover dat de gemeente geen aanvullende compensatie verleent bij tegenvallende bezetting of opbrengsten. Inschrijvers bepalen hun gevraagde exploitatiebijdrage op basis van de door henzelf ingeschatte mix van maatschappelijke en commerciële verhuur, inclusief de bijbehorende risico's. Er vindt geen nacalculatie of verrekening plaats bij afwijkende realisatiecijfers. Transparantie over maatschappelijke versus commerciële inkomsten wordt geborgd via de jaarlijkse verantwoording en managementinformatie; dit betreft rapportageverplichtingen en geen grond voor bijstelling van de bijdrage. **Samengevat:** Het uitgangspunt is portfeuillebalanceren door de exploitant: eventuele negatieve marges op maatschappelijke verhuur worden binnen de totale exploitatie opgevangen (bijvoorbeeld door commerciële baten of kostensturing). De exploitatiebijdrage wordt niet aangepast op basis van realisatie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

27

Onderwerp:

PvE Jaarrekening

Vraag:

De jaarrekening wordt niet door de accountant opgesteld. De accountant beoordeelt de jaarrekening en geeft hierover een verklaring af.

Antwoord:

Ja. Ter verduidelijking: de jaarrekening (balans, winst- en verliesrekening en toelichting) wordt opgesteld door de exploitant. Een onafhankelijke

accountant (RA/AA) verricht daarop een beoordelingsopdracht en verstrekt een beoordelingsverklaring bij de jaarrekening. Uiterlijk vóór 1 juni van het lopende kalenderjaar levert de exploitant aan de gemeente:- de definitieve jaarrekening over het voorafgaande jaar,- de beoordelingsverklaring van de accountant, en- de gevraagde managementbijlage (met o.a. onderscheid maatschappelijke vs. commerciële opbrengsten).

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op:

30 okt 2025

Ref.nr.

28

Onderwerp:

PvE Planmatige vervangingen

Vraag:

Op pagina 8 van het PvE staat onder het kopje 'Verzekeringen' het volgende: "Planmatige vervangingen vallen niet binnen de dekking voor de verzekering en zijn voor rekening van de exploitant." Planmatige vervangingen zijn conform de demarcatielijst toch voor rekening van de gemeente?

Antwoord:

Er is geen tegenstrijdigheid bedoeld. De genoemde passage onder 'Verzekeringen' ziet op niet-gebouwgebonden inventaris/voorzieningen die door de exploitant worden beheerd en gebruikt. Planmatige vervanging daarvan valt niet onder de verzekeringsdekking en is voor rekening van de exploitant. Voor gebouwgebonden onderdelen en installaties geldt onverminderd de demarcatielijst: planmatig groot onderhoud/vervanging daarvan behoort, waar in de demarcatielijst aan de gemeente is toebedeeld, tot de verantwoordelijkheid en rekening van de gemeente. Samengevat:- Niet-gebouwgebonden (inventaris e.d.) # planmatige vervanging: rekening exploitant.- Gebouwgebonden (volgens demarcatielijst) # planmatig onderhoud/vervanging: rekening gemeente (waar zo gedemarkeerd). Deze verduidelijking is leidend; de tekst van de aanbestedingsstukken blijft verder ongewijzigd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

29

Onderwerp:

PvE Gebruik

Vraag:

Is er per zaal en zaaldeel een weekrooster beschikbaar van de vaste gebruikers? Kunnen wij deze ontvangen?

Antwoord:

Nee, een gedetailleerd weekrooster per zaal/zaaldeel wordt in de aanbestedingsfase niet verstrekt. De actuele planning is dynamisch en bevat persoonsgegevens/bedrijfsgegevens van gebruikers. Ter indicatie is in de aanbestedingsstukken reeds informatie opgenomen over gebruikers en bezettingsgegevens; deze biedt voldoende inzicht voor het opstellen van uw inschrijving.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

30

Onderwerp:

PvE Reserveringen

Vraag:

Kunnen wij een overzicht krijgen van de reserveringen die reeds zijn aangenomen voor de periode vanaf 1 februari 2026?

Antwoord:

Nee, een gedetailleerd weekrooster per zaal/zaaldeel wordt in de aanbestedingsfase niet verstrekt. De actuele planning is dynamisch en bevat persoonsgegevens/bedrijfsgegevens van gebruikers. Ter indicatie is in de aanbestedingsstukken reeds informatie opgenomen over gebruikers en bezettingsgegevens; deze biedt voldoende inzicht voor het opstellen van uw inschrijving.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.

31

Onderwerp:

PvE Openstelling

Vraag:

U geeft aan dat de openstelling "minimaal 46 weken per jaar, 6 dagen per week en 12 uur per dag" bedraagt. Tijdens deze periode moeten de sporthal en de MF-ruimten beschikbaar zijn, waarbij ten minste één werknemer op locatie aanwezig is als aanspreekpunt. Hierover hebben wij twee vragen:

1. Dient de accommodatie daadwerkelijk geopend te zijn of alleen wanneer er daadwerkelijk gebruik van wordt gemaakt?
2. Dient er te allen tijde tijdens de opening iemand van de exploitant aanwezig te zijn of mag er ook sleutelverhuur plaatsvinden met vaste gebruikers als verenigingen en scholen (zoals nu ook gebeurt)?

Antwoord:

1. De accommodatie dient feitelijk geopend en bemand te zijn gedurende de door de exploitant vooraf gecommuniceerde minimale vaste openingstijden (minstens 46 weken/jaar, 6 dagen/week, 12 uur/dag). Binnen deze tijden zijn sporthal en MF-ruimten beschikbaar en worden maatschappelijke verhuuraanvragen die binnen deze openingstijden vallen geaccepteerd; de exploitant zorgt voor toegang. Wanneer er in bepaalde uren geen verhuur plaatsvindt, kan de exploitant deze tijd benutten voor andere werkzaamheden zoals schoonmaak, dagelijks onderhoud, administratie, roosterplanning of voorbereiding van activiteiten. 2. Voor deze aanbesteding gaan wij ervan uit

dat sleutelverhuur niet is toegestaan. De gemeente staat er wel voor open om na gunning met exploitant en eindgebruikers die op repeterende dagen/tijden gebruikmaken en zelf wegwijs zijn in het gebouw, maatwerkafspraken te maken over sleuteltoegang. Voorwaarde is dat deze werkwijze geen hinder oplevert voor de betreffende gebruikers en overige gebruikers van het pand. Deze afspraken worden in onderling overleg vastgelegd. Hierdoor kan het bij punt 1 van dit antwoord opgegeven 12 uur per dag teruggebracht worden in aantal bemande uren per dag.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel**Beantwoord op:** 30 okt 2025**Ref.nr.**
32**Onderwerp:**

PvE Overzicht gebruikers

Vraag:

Het overzicht in bijlage 2 heeft betrekking op de periode van oktober 2023 tot en met september 2024. Kunnen wij een recenter overzicht ontvangen van de periode oktober 2024 tot en met september 2025?

Antwoord:

De aanbestedende dienst zal geen recenter overzicht verstrekken. Het overzicht in bijlage 2 geeft een representatief beeld van de bezettingsgraad en het gebruikspatroon van MFA De Parel over een volledig gebruiksjaar en is daarmee voldoende als basis voor het opstellen van de inschrijving.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Overeenkomsten

Vraag:
Kunnen wij de overeenkomsten nog ontvangen en daar vragen over stellen?

Antwoord:
Ja. Specifiek voor de huur- en exploitatieovereenkomst zal een tweede vragenronde en bijbehorende Nota van Inlichtingen worden ingericht. In die ronde kunnen inschrijvers gericht vragen stellen over de inhoud van de conceptovereenkomsten. De aanbestedende dienst zal deze vragen bundelen en via een aanvullende Nota van Inlichtingen beantwoorden, zodat alle inschrijvers hierover op gelijke wijze worden geïnformeerd.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Tijdelijk exploitatie MFA De Parel

Beantwoord op: 30 okt 2025