

NOTA VAN INLICHTINGEN				
Behorende bij de aanbesteding Tijdelijk exploitatie MFA De Parel				
Kenmerk: K011543				
Datum:		13-11-2025		
Aantal vragen		14		
Mededeling		1		
Inleiding Deze Nota van Inlichtingen bevat de vragen die gesteld zijn door de partijen, alsmede de antwoorden van de aanbestedende dienst. Tevens kan de aanbestedende dienst door middel van de Nota van Inlichtingen gewijzigde, vervallen of aanvullende informatie met betrekking tot de aanbestedingsprocedure verstrekken.				
Mededeling Door deze 2de nota van inlichtingen schuift de inschrijfdatum op naar 24 november 2025, 10:00 uur				
Ref. Nr.	Vragenronde	Onderwerp	Vraag	Antwoord
35	2	Exploitatieovereenkomst	Tb.v. de exploitatieovereenkomst: De exploitatieovereenkomst sluit niet goed aan op de vraagstelling voor een tijdelijke exploitatie en op de huurovereenkomst. Bijvoorbeeld: - De overeenkomst gaat uit van "Accommodaties" in plaats van "De Parel". - Art 1.2 met betrekking tot verlenging is anders geformuleerd dan in de huurovereenkomst. - Art 5.1 Zaken rondom exploitatiebijdrage (hoogte, indexering, uitbetaling e.d.) zullen ook in de overeenkomst expliciet moeten worden geformuleerd. - Art 6 Hier wordt gesproken over een vermogen van Exploitant, maar het is niet duidelijk wat voor vermogen dit betreft. - Art 9.2 gaat uit van het Keurmerk Veilig en Schoon, maar dat keurmerk is bedoeld voor zwembaden en niet voor een MFA als De Parel.	Terminologie: "Accommodaties" vs. "De Parel" De exploitatieovereenkomst hanteert regelmatig de term "Accommodaties" om te verwijzen naar sporthal, multifunctionele ruimten en ondersteunende horeca van MFA De Parel. Dit is feitelijk hetzelfde object, maar de inconsistentie in terminologie kan leiden tot interpretatieverschillen. Praktisch: aanpassing na gunning is mogelijk, maar alleen binnen de aanbestedingskaders. Juridisch risico is beperkt, omdat in overwegingen is opgenomen dat "De Parel" het object betreft waarop wordt beheerd en geëxploiteerd. Art 1.2 Verlengingsystematiek Bij het vergelijken van de concept-huurovereenkomst en de concept-exploitatieovereenkomst constateren wij dat de verlengingsystematiek niet geheel consistent is uitgewerkt. In de huurovereenkomst is in artikel 3.3 een opzegtermijn van ten minste drie maanden opgenomen. In de exploitatieovereenkomst ontbreekt een dergelijke bepaling. Gelet op het feit dat beide overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, ligt het in de rede dat voor beide overeenkomsten dezelfde opzegregeling geldt. De opzegtermijn van drie maanden, zoals opgenomen in artikel 3.3 van de huurovereenkomst, is eveneens van toepassing op de exploitatieovereenkomst. Hiermee geldt voor beide overeenkomsten dezelfde beëindigingstermijn. Art 5.1 Zaken rondom exploitatiebijdrage De exploitatiebijdrage wordt integraal vormgegeven conform de uitgangspunten zoals opgenomen in het Programma van Eisen (PvE). De hoogte, indexering en wijze van uitbetaling worden bij contractvorming nader uitgewerkt en vastgelegd in de exploitatieovereenkomst, met inachtneming van de kaders uit het PvE en de ingediende aanbieding. Art 6 – "vermogen van exploitant" Artikel 6 (Weerstandsvermogen) is bedoeld om te borgen dat de exploitant voldoende financiële draagkracht behoudt voor een verantwoorde uitvoering van de exploitatie gedurende de looptijd van de overeenkomst. Het betreft een begrenzing op het aanwenden van het vermogen voor activiteiten buiten de exploitatie van De Parel. De bepaling wordt bij contractvorming waar nodig nader verduidelijkt, zonder af te doen aan de in het Programma van Eisen vastgelegde kaders. Art 9.2 Keurmerk veilig en schoon De verplichting in artikel 9.2 om het Keurmerk Veilig & Schoon te behalen komt te vervallen, omdat dit keurmerk uitsluitend op zwembaden is gericht en daarmee niet passend is voor MFA De Parel. Het doel blijft wel om de MFA veilig en schoon te houden. Daarom wordt bij contractvorming een passend en proportioneel kwaliteitskader opgenomen dat aansluit bij de functie van de accommodatie en het Programma van Eisen.
35	2	Exploitatieovereenkomst	Wij stellen voor om de overeenkomsten in goed onderling overleg na gunning zo aan te passen, dat tegemoet wordt gekomen aan de in het programma van eisen geformuleerde kaders en randvoorwaarden, maar ook passend binnen het tijdelijke karakter van de exploitatie.	Na gunning worden de exploitatieovereenkomst en huurovereenkomst in overleg met de winnende inschrijver waar nodig nader gespecificeerd, binnen de kaders van het Programma van Eisen, de Nota van Inlichtingen en de ingediende aanbieding. Daarbij geldt dat deze uitwerking uitsluitend dient ter verduidelijking en uitvoering van de reeds vastgelegde kaders en randvoorwaarden en niet leidt tot wijzigingen van de reikwijdte of het tijdelijke karakter van de exploitatie.
36	2	Inschrijfbijlet	In het inschrijfbijlet zijn de kosten voor energie- en nutsvoorzieningen al ingevuld. Moeten wij deze beschouwen als een stelpost, die op basis van werkelijke kosten worden verrekend? De voetnoot geeft echter aan dat wij er geen rechten aan kunnen ontleen. In dit kader ontvangen wij graag over de afgelopen 3 jaar de verbruiken per maand van gas, elektriciteit en water.	De in het inschrijfbijlet opgenomen bedragen voor energie- en nutsvoorzieningen zijn bedoeld als rekenkundig uitgangspunt, zodat alle inschrijvers op gelijke wijze kunnen inschrijven. Deze bedragen vormen geen vaste prijsafspraken en kunnen niet worden beschouwd als een stelpost met verrekening binnen de exploitatiebijdrage. Inschrijvers mogen, binnen de kaders van het inschrijfbijlet, in hun exploitatiebegroting afwijken van de vooraf ingevulde bedragen. Conform de huurovereenkomst komen de kosten voor verbruik en gebruik van nutsvoorzieningen volledig voor rekening van de huurder/exploitant. De aanbestedende dienst kan de gevraagde maandelijkse verbruiksgegevens van gas, elektriciteit en water over de afgelopen drie jaar, voor zover beschikbaar, na gunning verstrekken aan de gegunde exploitant.
37	2	Huurovereenkomst art 7.1	Hier wordt gesproken over een "first demand" bankgarantie van € 25.000. Dit lijkt ons voor een tijdelijke situatie van 14 maanden overbodig en niet proportioneel. Wij verzoeken u dit artikel te laten vervallen.	De bepaling omtrent de "first demand" bankgarantie wordt verlaagd van € 25.000 naar €15.000. De aanbestedende dienst acht deze zekerheid proportioneel, mede gelet op de financiële verantwoordelijkheid van de exploitant en de omvang van de activiteiten binnen De Parel. De bankgarantie biedt waarborgen ten aanzien van nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst gedurende de looptijd van de tijdelijke exploitatie. Het artikel blijft daarom van toepassing, maar wordt in hoogte aangepast.
38	2	NvI Vraag 15 en 16	Conform de Wet Overgang van Onderneming zijn wij verplicht de rechten en verplichtingen van de werknemers te respecteren, inclusief hun arbeidsovereenkomst, arbeidsvoorwaarden (zoals salaris, verlof, functie, enz.) en in beginsel ook de CAO. Met de huidige informatie kunnen wij daar onvoldoende rekening mee houden. Het overzicht van de medewerkers op pagina 14 van het Programma van eisen geeft ook onvoldoende inzicht om dit op de juiste wijze mee te nemen in de begroting. Hoe kan bijvoorbeeld de operationeel medewerker 1 die 16 uur per week werkt, maar een bruto jaarloon van € 4.437,32 ontvangen? Kunt u in dit kader misschien per medewerker het bruto maandloon verstrekken? Is het akkoord om vervolgens per medewerker onze CAO en functiehuis (inzake schaal en trede) aan te houden?	Conform artikel 8 van de exploitatieovereenkomst is sprake van overgang van onderneming, waarbij de rechten en verplichtingen uit de arbeidsovereenkomsten van de betreffende medewerkers worden gerespecteerd. De aanbestedende dienst kan echter vanwege privacywetgeving (AVG) geen individuele salaris- of personeelsgegevens, zoals bruto maandlonen verstrekken. De opmerking met betrekking tot het verschil tussen het aantal contracturen (16 uur per week) en het daarbij vermeld brutojaarsbedrag (€ 4.437,32) is terecht. Wij hebben de gegevens opnieuw beoordeeld en een geactualiseerd overzicht opgesteld waarin deze en andere onvolkomenheden zijn gecorrigeerd. Dit overzicht is bij deze Nota van Inlichtingen gevoegd onder Tabel 1, antwoord op vraag 38. Dit geeft inschrijver een goede indicatie van de huidige personeelskosten. Het is wettelijk niet toegestaan om bestaande medewerkers bij overgang onder een ander CAO-systeem of functiehuis in te delen wanneer dit leidt tot wijziging van arbeidsvoorwaarden.
39	2	NvI vraag 34	Wij zijn van mening dat wanneer organisaties met elkaar verbonden zijn, zoals beschreven in artikel 2:24a BW of 2:24b BW, zo'n organisatie niet hoeft te worden beschouwd als een "derde" en daarop derhalve geen formeel beroep hoeft te worden gedaan. Dit geldt alleen voor organisatie die niet direct verbonden zijn. Dit zien wij ook terug bij andere aanbestedingen. Kunt u bevestigen dat in dat geval voor verbonden ondernemingen geen UEA hoeft te worden ingevuld?	Indien er een beroep op de derde wordt gedaan om te voldoen aan de kerncompetenties, dient er ondanks dat de organisaties aan elkaar verbonden zijn, door beide partijen een UEA te worden ingevuld.
40	2	NvI Vraag 25	Betreft ref.nr. 25 1e nota van inlichtingen. U geeft aan dat de exploitant verantwoordelijk is voor de wettelijke keuringen en verplichtingen over een looptijd langer dan 1 jaar. Hoe kunt u van de exploitant verwachten een goede inschatting te maken op benodigde keuringen als de uitgangspunten m.b.t. certificeringsdata en te certificeren installaties in grootte en hoeveelheid niet worden meegeleverd met de stukken waardoor er onbekend is of in de periode van groter dan 1 jaar een of meerdere wettelijke keuringen of inspecties vallen en met welke aantallen er rekening gehouden dient te worden? Kijkend naar het huidige demarcatie document zou dit geen probleem zijn, aangezien praktisch al het onderhoud hierin onder het kopje verhuurd valt. Echter nu de demarcatielijst en de artikel 12.1 van de huurovereenkomst elkaar tegenspreken, is het van groot belang meer duidelijkheid te krijgen hierover.	De exploitant is verantwoordelijk voor de wettelijke keuringen die onder zijn verantwoordelijkheid vallen gedurende de looptijd. De demarcatielijst is hierbij leidend. Waar sprake is van strijdigheid met artikel 12.1 van de huurovereenkomst, gaat artikel 12.1 voor. De aanbestedende dienst kan geen certificeringsdata of aantallen installaties aanleveren. Voor zover beschikbaar worden deze gegevens na voorlopige gunning verstrekt. De exploitant blijft verantwoordelijk voor het maken van een reële inschatting van de bijbehorende kosten binnen de inschrijving.
41	2	NvI vraag 20 en 22	Betreft ref.nr 20 en 22 1e nota van inlichtingen. Het door u gegeven antwoord correspondeert niet met de overige technische werkzaamheden zoals genoemd in de demarcatielijst. Duidelijkheid hierover is gewenst, zie ook de vorige vraag. Vraag 3: Betreft ref.nr 22 1e nota van inlichtingen. Het door u gegeven antwoord matched niet met de overige technische werkzaamheden zoals genoemd in de demarcatielijst. Zie vraag 1 in dit document.	De antwoorden in de Nota van Inlichtingen zijn leidend en corrigeren waar nodig de demarcatielijst. Op basis hiervan vallen de in ref. nr. 20 en 22 genoemde technische werkzaamheden onder de verantwoordelijkheid van de exploitant.
42	2	Onderhoud demarcatie	Er zitten relatief veel tegenstrijdigheden tussen artikel 12.1 van de huurovereenkomst en de demarcatielijst. Volgens artikel 12.1 ligt een groot deel van het technisch onderhoud bij de exploitant/huurder, maar volgens de demarcatielijst bij de verhuurer. Kijk bijvoorbeeld naar jaarlijkse controle inbraakinstallatie en camera'systemen (=beveiligingsinstallatie), onderhoud/keuren/vervangen blusser en brandslangspjel en jaarlijks onderhoud van CV, WTW, warmtepomp en airco. Wij stellen voor om hierin de demarcatielijst aan te houden. Is dat voor u akkoord? (Indien al het technisch onderhoud alsnog ten laste van de huurder komt, is hiervoor een juiste demarcatielijst met aantallen onontbeerlijk of de mogelijkheid voor een uitgebreide technische schouw en inzage in de huidige onderhoudspartijen/contracten om tot een reëel aanbestedingsbedrag inzake het technisch onderhoud te komen. In dat geval hebben wij ook meer tijd nodig.)	De aanbestedende dienst heeft kennisgenomen van de constatering dat in enkele gevallen sprake lijkt van tegenstrijdigheden tussen artikel 12.1 van de huurovereenkomst en de demarcatielijst. Naar aanleiding hiervan is de kwestie intern opnieuw beoordeeld. Omwille van een eenduidige en uniforme toepassing van verantwoordelijkheden met betrekking tot technisch onderhoud binnen het gemeentelijk vastgoed, heeft de aanbestedende dienst besloten de bijgevoegde demarcatielijst 2024 van toepassing te verklaren. In afwijking van hetgeen in de huurovereenkomst is opgenomen geldt dat, indien sprake is van strijdigheden, de demarcatielijst 2024 prevaleert. Deze demarcatielijst wordt hierbij vastgesteld als leidend document voor de verantwoordelijkheidsverdeling tussen verhuurer en exploitant.
43	2	NvI Vraag 11	In uw beantwoording op de vraag over het beschikken over een geldige Alcoholvergunning bij aanvang van de exploitatie, geeft u aan dat: "De nieuwe exploitant binnen een week na locatiebezoek met de vergunningverlenende afdeling een nieuwe exploitatie- en alcoholovergunning dient aan te vragen." Kunt u nader toelichten wat met "binnen een week na locatiebezoek" precies wordt bedoeld? Wordt hiermee bedoeld het locatiebezoek dat plaatsvindt na voorlopige gunning, binnen de voorbereidingsfase voorafgaand aan de start van de exploitatie? Daarnaast vermenen wij graag of de termijn van één week pas aanvangt na voorlopige gunning en of de vergunningverlenende afdeling hierop is voorbereid, zodat de winnende inschrijver de aanvraag in die fase kan indienen."	Met "binnen een week na locatiebezoek" wordt bedoeld op het gezamenlijke locatiebezoek dat plaatsvindt na bekendmaking van het voornemen tot gunning, samen met de beoogde exploitant en de vergunningverlenende afdeling. De termijn van één week vangt derhalve aan nadat dit locatiebezoek heeft plaatsgevonden. Tijdens dit bezoek wordt afgestemd welke ruimten binnen de aanvraag kunnen worden meegenomen, rekening houdend met de eisen uit het omgevingsplan. De vergunningverlenende afdeling is geïnformeerd over dit proces en houdt rekening met het feit dat de toekomstige exploitant de aanvraag in deze fase kan indienen, zodat de benodigde vergunning(en) vóór aanvang van de exploitatie kan/kunnen worden verleend. Deze verduidelijking is leidend. De aanbestedingsstukken blijven verder ongewijzigd.
44	2		Wat is de WOZ-waarde van het gebouw?	De aanbestedende dienst beschikt op dit moment niet over de WOZ-waarde van De Parel. Deze zal op een later moment worden vastgesteld en kan, zodra beschikbaar, met de exploitant worden gedeeld.
45	2		U geeft op het inschrijfbijlet aan dat alle bedragen inclusief BTW moeten worden opgenomen. Daarnaast gaat u ervan uit dat de BTW over de huur volledig kan worden verrekend. Dat zou betekenen dat de exploitatie van het gebouw volledig met BTW belast kan worden geëxploiteerd en er derhalve voor minimaal 90% belaste prestaties dienen plaats te vinden. Op dit moment kunnen wij dat nog niet inschatten, maar indien dat het uitgangspunt is, stellen wij voor de bedragen in het inschrijfbijlet exclusief BTW op te nemen, zoals wij gewend zijn. Gaat u daarmee akkoord?	De aanbestedende dienst gaat niet akkoord met het voorstel om de bedragen in het inschrijfbijlet exclusief btw op te nemen. Conform het inschrijfbijlet dienen alle bedragen inclusief btw te worden opgegeven. In de concept-huurovereenkomst is vastgelegd dat partijen opteren voor btw-belaste verhuur, waarbij huurder verklaart het gehuurde te gebruiken voor doeleinden die recht geven op (nagenoeg) volledige aftrek van btw. De btw-positie die hieruit voortvloeit, vormt het uitgangspunt voor deze aanbesteding. Het is aan inschrijvers om binnen hun exploitatievoorstel te bepalen of zij kunnen voldoen aan de voorwaarden voor btw-belaste exploitatie, waaronder het realiseren van voldoende btw-belaste prestaties. De aanbestedende dienst wijzigt de inschrijfsystematiek niet; de financiële inschrijving blijft gebaseerd op bedragen inclusief btw.
46	2		Zijn de maximale exploitatiebijdrage en de aangegeven energiekosten inclusief of exclusief BTW?	Inclusief BTW.

47	2		Het kan zijn dat de 90% niet gehaald wordt in verband met de maatschappelijke verhuur van de zalen en theaterzaal. In dat geval stellen wij voor onderscheid te maken in een deel belaste verhuur (sporthal en horeca) en een deels onbelaste verhuur (zalencentrum inclusief theaterzaal). In de begroting/inschrijfbijlet ontstaat dan een post niet-verrekenbare BTW. Gaat u daarmee akkoord?	De aanbestedende dienst begrijpt dat het percentage belaste prestaties afhankelijk kan zijn van de feitelijke exploitatie, waaronder de maatschappelijke verhuur van zalen en de theaterzaal. Voor de aanbestedingsfase blijft echter het uitgangspunt dat de inschrijver het inschrijfbijlet invult inclusief BTW, zodat inschrijvingen onderling goed vergelijkbaar blijven. Het voorgestelde onderscheid tussen belaste verhuur (zoals sporthal en horeca) en onbelaste verhuur (zoals zalen en theaterzaal) kan tijdens de uitvoering van de exploitatie relevant zijn voor de mate van BTW-afrekenbaarheid. Eventuele niet-verrekenbare BTW maakt in dat geval onderdeel uit van het ondernemingsrisico van de exploitant en dient in de inschrijving te worden verdisconteerd. De aanbestedende dienst gaat daarom niet apart akkoord met het opnemen van een aanvullende post niet-verrekenbare BTW in het inschrijfbijlet. Inschrijvers dienen hun financiële aanbod vorm te geven binnen de systematiek van het huidige inschrijfbijlet.
----	---	--	---	--