

Nota van Inlichtingen 1 Beheer en exploitatie sportcentrum Nimma Nova

26-mrt-26

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	bijlage 10 prijzenblad	In de cel waar inschrijvers hun inschrijfsom moeten invullen is een verkeerde formule opgenomen. Het prijzenblad wordt hierop aangepast.	De formule is aangepast. Bijgaand treft u de aangepaste bijlage waarin de formule is aangepast.
2	Post energie	<p>U stelt dat inschrijvers rekening moeten houden met het energieverbruik op basis van de geraamde verbruiken en dat werkelijke verbruiken de eerste 2 jaar verrekend worden, waarna risicodragend vastgeklit voor de rest van de periode. Inschrijvers/Exploitant hebben/heeft dus geen invloed op deze kostenpost, behoudens de hoogte van het de energietarieven die gelden voor inschrijvers/exploitant. Omdat inschrijvers geen invloed hebben op het energieverbruik ten behoeve van hun aanbidding, is deze post, een post waarop wat ons betreft niet het verschil gemaakt kan of moet worden. Daar komt bij dat energietarieven zoals u weet extreem volatiel zijn en de tarieven van vandaag, in ieder geval niet de tarieven zijn waarmee de exploitatie start in 2028 (dit kan aanzienlijk hoger, maar ook aanzienlijk lager zijn). Het is naar ons idee zowel inschrijvers als uw gemeente aangelegen om in de aanbesteding te concurreren op onderdelen waar exploitanten daadwerkelijk invloed op hebben en het verschil maken van elkaar, te weten: de omzet en grote delen van de kosten, maar in dit specifieke geval zoals omschreven niet de post energie. Wij stellen daarom voor: 1. de post energie op PM te stellen en; 2. de eenheidsprijzen voor energie zoals nu door inschrijvers gehanteerd op te laten nemen in het bedrijfsplan of de toelichting op de begroting. Daarmee kunt u de 'scherpte' in de eenheidsprijzen kwalitatief beoordelen, zonder dat dit onnodig impact heeft op de prijs-kwaliteitverhouding waarop u de beste inschrijver selecteert.</p> <p>Dit voorkomt tevens situaties waarin exploitant vanaf 2028 stevige tekorten of juist stevige overschotten heeft vanwege de veranderde energieprijzen ofwel omstandigheden waar zij nauwelijks tot geen invloed op heeft. Gaat u met dit voorstel akkoord?</p>	Nee, wij kunnen niet akkoord gaan met uw voorstel. Voor de beoordeling van de inschrijvingen is een complete meerjaren exploitatiebegroting benodigd. Dus inclusief de post energie. De energiemarkt is al jaren volatiel en de praktijk heeft uitgewezen dat in extreme/onvoorziene situaties (denk aan Corona, energiecrisis etc.) opdrachtnemers, opdrachtgevers en overheden elkaar weten te vinden om tot een passende oplossing te komen.
3	Concessie-overeenkomst	Vanwege de ruime periode tussen de aanbesteding - en start van de exploitatie, is het voor beide Partijen verstandig een artikel in de concessieovereenkomst op te nemen die Partijen in staat stelt om bij veranderende omstandigheden het gesprek te voeren over de impact van die omstandigheden op de opdracht. Dit gaat uitsluitend over omstandigheden die buiten de invloedssfeer van beide partijen liggen en kan betekenen dat (onderdelen van) de opdracht enigszins wijzigingen, zonder dat de opdracht wezenlijk wijzigt. Gaat u hiermee akkoord?	Nee, wij gaan hier (op voorhand) niet mee akkoord.

4	Leidraad subgunning-criterium 4	Kunt u de onderwerpen bij subgunningcriterium 4 en uw verwachtingen daarbij nader toelichten?	Kunt u uw vraag nader toelichten?
5	Leidraad 4.3. Subgunning-criterium 1.	U noemt de onderwerpen die u in ieder geval terug wilt zien komen in de aanbieding. Daarbij noemt bij bullit 2 tussen haakjes 'veiligheid' en bij de laatste bullit 'borging (sociale) veiligheid'. Om dubbeling te voorkomen en toch volledig te zijn, staat u ervoor open deze 2 bullits samen te voegen tot 'Borging (sociale) veiligheid in de accommodatie o.a. met gehanteerde procedures en kwaliteitssystemen (denk aan: veiligheid, klachtenregistratie en calamiteitenplan)'?	Nee, wij staan hier niet voor open. Veiligheid is naar onze mening een ander criterium dan sociale veiligheid. Sociale veiligheid betreft onder andere de veiligheid van medewerkers, maar ook die van de bezoekers c.q. gebruikers. Veiligheid ziet meer toe op onder andere de fysieke veiligheid in de accommodatie.
6	Bijlage B - weekplanning Jan Massinkhal	Kunt u aangeven voor welke gebruikers van de sporthal het maatschappelijk tarief geldt?	Het maatschappelijk tarief geldt voor alle verenigingen en/of (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers waarvoor geldt dat de activiteit sport en/of bewegingsgerelateerd is en de activiteit als niet-commercieel wordt aangemerkt.
7	Bijlage F Rooster	Kunt u bevestigen dat daar waar 'Polo' opgenomen staat in het rooster, eigenlijk AquaNovio het bad huurt? Dan wel aangeven welke vereniging op dat moment het bad huurt voor Polo?	De huidige exploitant geeft als antwoord op deze vraag het volgende aan: De momenten waar 'Polo' in Bijlage F in het rooster staat vermeld, is niet exclusief voorbehouden aan Aqua Novio '94. De huidige exploitant reserveert deze tijdsblokken voor activiteiten van Aqua Novio '94/Hydrofiel (waterpolo), Hydrofiel, de Nijmeegse Reddingsbrigade, CWW en Aqua Novio '94 (wedstrijdzwemmen). Mochten er geen activiteiten van deze verenigingen plaatsvinden dan wordt er door de exploitant recreatief zwemmen aangeboden. Ter illustratie is het schema van het seizoen 2024 - 2025 aan deze Nota van Inlichtingen toegevoegd.

8	PvE	Met wat voor soort lockersysteem houdt uw gemeente rekening in het ontwerp? (betaal- of tagsysteem, cashless, muntjes, anderszins?)	Het lockersysteem voor zowel de sporthal als het zwembad wordt uitgevoerd als een elektronisch sluitsysteem met elektromagnetisch aangestuurde pennen op zwaartekracht. Autorisatiesysteem middels RFID/MiFare (Salto of iLOQ). Waardekuisjes (voor mobiele telefoons en/of portomonnee) in de zwembaden worden voorzien van pandsloten.
9	Inventaris	1. Wie schaft 'klein' sportinventaris aan, zoals de wedstrijdlijnen voor in het zwembad, maar ook sport en spelinventaris in de sporthal? 2. Wie is vervolgens verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging?	Wij verwijzen u voor de antwoorden op deze vragen naar 'Bijlage C - Inventarislijst' van het Programma van Eisen. In deze bijlage is aangegeven wie de sportinventaris aanschafft en welke demarcatie voor het onderhoud en de vervanging dient te worden aangehouden.
10	Energie	we zien dat de energielasten de afgelopen jaren extreem volatiel zijn. Het niet kunnen doorbelasten, al dan niet gedeeltelijk, van dergelijke (extreme) kostenstijgingen aan huurders, brengt de continuïteit van de exploitatie direct in gevaar, zeker omdat een groot deel van het gebruik zit in de maatschappelijk georganiseerde gebruikers / verenigingen. Wij stellen voor op te nemen in de concessieovereenkomst dat Partijen hierover op dat moment in ieder geval het gesprek kunnen voeren, met eventueel en enkel met schriftelijk akkoord van Gemeente als gevolg (al dan niet incidenteel) afwijking van het indexatie-uitgangspunt, dan wel dat partijen in de gelegenheid zijn hiertoe andere afspraken maken waarbij het uitgangspunt dat de opdracht niet wezenlijk wijzigt. Gaat u hiermee akkoord?	Nee, wij gaan hier (op voorhand) niet mee akkoord.
11	PvE	P. 10 van het PvE staat uitdrukkelijk een aantal zaken voor AquaNovio (baanhuur in Nimma Nova mag niet ten koste gaan van Sportfondsen Erica Terpstrabad). Geldt dat ook expliciet voor de andere verenigingen en partners?	Nee, deze bepaling geldt expliciet voor Zwemvereniging Aqua Novio.
12	Inventaris	De verplichting tot het vervangen van inventaris is opgenomen in twee verschillende stukken. Namelijk in de demarcatie onderhoud en de Inventarislijst. Zou u alle inventaris (zwem- sporthal-, overige-) en de geldende verplichtingen per partij in elk geval in de Inventarislijst willen opnemen?	In Bijlage D zal in de laatste kolom ter verduidelijking bij '8 Losse inventaris' de tekst 'zie inventarislijst' worden toegevoegd.
13	Artikel 13.2 Concessie-overeenkomst	u geeft in regel 1 aan dat de exploitant vrij is in het bepalen van de openstelling, dit is in strijd met regel 2 van hetzelfde artikel. Wij stellen voor de tweede zin van dit artikel te schrappen om onduidelijkheid te voorkomen. Gaat u daarmee akkoord?	Nee, wij gaan hier niet mee akkoord. Wij zullen de tekst in zowel het Programma van Eisen als in artikel 13.2 van de Concessieovereenkomst als volgt verduidelijken c.q. aanpassen: "De exploitant is vrij in het bepalen van de openstelling van de horeca met dien verstande dat de horeca tot 1 uur na afloop van de laatste activiteit geopend mag zijn."

14	Verzekeringen	Is er zelfrijdend werkmaterieel aanwezig met een WA-plicht?	WAM-plichtig werkmaterieel (heftruck, schaarhoogwerker, etc.) zijn losse inventaris en niet standaard aanwezig vanuit levering door gemeente. Er zijn wel bergruimtes in de accommodatie voor opgenomen.
15	Verzekeringen	Heeft de gemeente een milieuschadeverzekering afgesloten? Zo niet, verplicht u het de exploitant om dit te doen? Zo ja, met welke verzekerde som?	De gemeente heeft geen milieuschadeverzekering afgesloten. Wij verwijzen u voor het afsluiten van verzekeringen door de exploitant naar Hoofdstuk 8 van het Programma van Eisen.
16	Verzekeringen	De exploitant moet een inventarisverzekering afsluiten. 1. Wat moet hier de verzekerde som zijn? 2. Is de uitgebreide gevarendekking voldoende?	Het antwoord op vraag 1 inzake de verzekerde som is een aanname omdat dit nog niet aangeschaft is. U dient uit te gaan van een half miljoen. Kunt u vraag 2 nader toelichten? Wat bedoelt u met 'is de uitgebreide gevarendekking voldoende'?
17	verzekeringen	Heeft de gemeente een glasverzekering afgesloten? Zo niet, verplicht u het de exploitant om dit te doen?	De gemeente heeft geen glasverzekering afgesloten. Wij verwijzen u voor het afsluiten van verzekeringen door de exploitant naar Hoofdstuk 8 van het Programma van Eisen.
18	Verzekeringen	De gemeente sluit geen machinebreukverzekering met gevolgschade. Moet de exploitant hier wel een verzekering voor sluiten met gevolgschade, o.b.v. premier risque of volle waarde?	De gemeente heeft geen machinebreukverzekering afgesloten. Wij verwijzen u voor het afsluiten van verzekeringen door de exploitant naar Hoofdstuk 8 van het Programma van Eisen.
19	Verzekeringen	Gemeente sluit de opstalverzekering voor het gebouw. 1. Zijn de installaties hier ook op meeverzekerd? 2. Wat is de dekking van de polis?	Het antwoord op vraag 1 is: Alle gebouwgebonden installaties zijn meeverzekerd, denk hierbij aan ventilatiesystemen, verwarmingssystemen etc. Het antwoord op vraag 2 is: De verzekering van de gemeente keert alleen uit bij in geval van brand.
20	Inventaris	Mogen wij ervan uitgaan dat bestaande verplaatsbare tribune van de voormalige Jan Massinkhal niet onder verantwoordelijkheid (DO, Corr en PPO/keur) van de exploitant valt, omdat deze niet benoemd staat op de onderhouds demarcatie?	De bestaande verplaatsbare tribune valt <u>wel</u> onder de onderhoudsverantwoordelijkheid van de exploitant, omdat deze tribune onderdeel uitmaakt van het gehuurde/de accommodatie. Bijlage C - inventarislijst is hierop aangepast en als bijlage aan deze Nota van Inlichtingen toegevoegd.

21	Inventaris	Mogen wij ervan uitgaan dat alle inventaris en installaties/elementen op de onderhouds demarcatie van nieuwstaat zijn?	Behoudens de (bestaande) verplaatsbare tribune zijn de bij aanvang van de contractperiode door gemeente/ontwikkelaar aannemer aan te leveren inventaris en installaties/elementen nieuw.
22	Gebruik zwembad	<p>Daar waar gebruikers (verenigingen) op dit moment in zwembad West het 50m bad huren, huren zij 6 banen. In Dukenburg geldt op dit moment huur van het 25m bad = 5 banen. In de nieuwe situatie is sprake van een 10 baans 50 meter bad en een 6 baans 25 meter bad. U stelt tarieven per baan verplicht en u stelt het verplicht om de georganiseerde maatschappelijke gebruikers / verenigingen de gelegenheid te bieden om volgens de roosters in de bijlage gebruik te maken van het nieuwe zwembad.</p> <p>Bedoelt u daarmee dat als gebruiker in de huidige situatie het volledige 25m bad ter beschikking heeft, zij dat in de nieuwe situatie ook heeft? Of bedoelt u daarmee dat als gebruiker in de huidige situatie 6 banen ter beschikking heeft, zij dat in de nieuwe situatie ook heeft?</p> <p>1 van diverse concrete voorbeelden: Scenario 1: AquaNovio gebruikt op dit moment in Dukenburg het volledige 25m bad. Inschrijvers moeten rekening houden in het rooster van Nimma Nova dat AquaNovio ook in de nieuwe situatie beschikt over een compleet 25m bad. Dat betekent echter in Nimma Nova dat het om 6 in plaats van om 5 banen gaat. Dus gaat AquaNovio voor meer banen betalen dan zij in het huidige zwembad Dukenburg doen. Scenario 2: AquaNovio gebruikt op dit moment in Dukenburg 5 banen. dat betekent in de nieuwe situatie ook 5 banen. Dus is er 1 baan vrij en dus beschikbaar voor ander gebruik. AquaNovio blijft betalen voor 5 banen, maar moet het bassin mogelijk delen met andere gebruiker.</p> <p>Kunt u aangeven hoe inschrijvers met dit verschil om moeten gaan? dan wel hoe u dit met gebruikers heeft afgesproken.</p>	U dient voor het gebruiksrooster van Sportcentrum Nimma Nova het aantal <u>banen</u> aan te houden, die de gebruiker in de huidige situatie heeft.

23	Informatiepakket en nieuwe situatie	<p>In de stukken "Informatiepakket nieuwe situatie" wordt vermeld dat een KNX-systeem aanwezig is. Kan de gemeente bevestigen of dit systeem functioneert als een Gebouwautomatiserings- en controlesysteem (GACS) conform de eisen uit de EPBD en het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL), waarbij het systeem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het energiegebruik van de relevante technische installaties continu monitort; - het energiegebruik analyseert en optimaliseert; - afwijkingen detecteert en hierover rapporteert; - de mogelijkheid biedt tot automatische of handmatige bijsturing van de installaties. <p>Indien dit niet het geval is, verzoeken wij aan te geven welk systeem deze functionaliteiten wel vervult.</p>	<p>Het KNX-systeem is voornamelijk voor de besturing van de verlichting. Alle andere installaties worden niet via KNX, maar via het GBS (Priva Blue-ID) gestuurd. Deze is voorzien van Energy Insight, daarbij zijn alle grote verbruikers voorzien van energiemeters (kWh meters voor stroomverbruik, warmtemeters voor thermische energieverbruiken), deze worden actief gemonitord en geregistreerd. Daar waar via GBS geprogrammeerd passen waarden/instellingen zich aan, dan wel alarmeren. De exacte wijze is nog in uitwerking (regeltechnische beschrijving)</p> <p>GACS kent 3 verschillende niveau's. De niveau's A,B en C. GACS niveau C is ingegaan voor accommodaties die opgeleverd worden na 1 januari 2026. Wanneer de niveau's A en B ingaan is op dit moment nog niet bekend. De installateur geeft aan de de installaties voldoen aan de wettelijke eis GACS niveau C.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het energiegebruik van de relevante technische installaties continu gemonitord: Ja - Het energiegebruik analyseert en optimaliseert: Nee, dit valt onder niveau A - analyse van de monitoringsgegevens en loggegevens dienen door de exploitant beoordeeld te worden - Afwijkingen detecteert en hierover rapporteert: Nee, dit valt onder niveau A analyse en monitoring van automatische loggegevens en automatische monitoring dienen de exploitant beoordeeld te worden - De mogelijkheid biedt tot automatische en handmatige bijsturing van de installaties: Handmatig bijsturen is mogelijk, maar indien setpoints automatisch moeten wijzigen dan valt dit onder niveau A en dit is geen onderdeel van de huidige installatie.
24	Energie	<p>De post voor chemicaliënverbruik is door u vastgesteld, de post voor energieverbruik is het verbruik waarmee gerekend moet worden opgegeven en i.c.m. het ingediende eenheidstarief van de inschrijver wordt dit een financiële stelpost.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kunt u meer informatie geven over de electriciteits aansluiting die aanwezig zal zijn? 2. en is daar in de toekomst nog ruimte voor uitbreiding of is meer niet mogelijk? 	<p>Het antwoord op vraag 1 is: Vooralsnog zal een 2,0 MVA (2.000 kVA) aansluiting worden gerealiseerd. De contractwaarde bedraagt 1.600 kVA, zie hiervoor ook UO-tekening 75.SE.01 - Blokschema energievoorziening.pdf, welke in Bijlage A - Informatiepakket nieuwe situatie te vinden is. Volgens UO-tekeningen (70.SI.01 - Installatieschema HVK-A en 70.SI.02 - Installatieschema HVK-B) wordt daar respectievelijk 1.257.440 (sportcentrum) en 304.481 VVA (parkeergarage) = 1.561.921 VVA gelijktijdig vermogen verwacht (VVA = Verwacht VoltAmpère). UO-tekeningen 70.SI.01 Installatieschema HVK-A en 70.SI.02 Installatieschema HVK-B zijn aan Bijlage A en deze Nota van Inlichtingen toegevoegd</p> <p>Het antwoord op vraag 2 is: Dit betekent voor nu dat, op contractwaarde circa 38.000 VA beschikbaar is (uitbreiding). De aansluiting is 2.000.000 VA, dus nog 438.000 VA beschikbaar is.</p>
25	Concept huur-overeenkomst	<p>De aansluitings- en verbruikskosten van verwarming en verbruik van energie, water en chemicaliën met betrekking tot het Gehuurde zijn en komen volledig voor rekening en risico van de Huurder. Kunt u wel bevestigen dat er een electriciteits aansluiting aanwezig is met voldoende capaciteit en zonder (bijkomende of bijzondere) voorwaarden?</p>	<p>Ja, dat kunnen wij bevestigen en zie hiervoor ook het antwoord op vraag 24. Er is een gecontracteerd aansluitvermogen van 1.600 kVA (= 1.600.000VA) aanwezig.</p>

26	Leidraad 1.4 Planning	De aanbesteding betreft een relatief grote opdracht. Een gedegen, realistisch en compleet aanbod vergt daarvoor de nodige inspanning van inschrijvers. De planning die u beoogt is wat ons betreft te ambitieus. Wij stellen daarom voor de deadline voor het indienen met 3 weken uit te stellen. Gaat u hiermee akkoord?	Wij kunnen akkoord gaan met uw voorstel. De planning zal hierop worden aangepast.
27	PvE	Wordt er bij het tegelwerk in de zwembaden ook membramentoegepast/ aangebracht?	Ja, Schönox 2K DS Rapid.
28	Water- temperatuur	Leidraad 3.4. Energie U stelt eisen ten behoeve van de badwatertemperaturen voor de eerste 24 maanden. Betekent dit dat exploitant vrij is om daarna zelf temperaturen te bepalen?	Nee, de badwatertemperaturen, zoals benoemd in het Programma van Eisen, dienen ook na de eerste 24 maanden gehandhaafd te blijven.
29	Parkeergarage	1. In de parkeergarage zijn laadvoorzieningen aanwezig of worden dat alleen voorbereidingen op laadvoorzieningen? 2. En welke veiligheidsmaatregelen zijn er getroffen?	Het antwoord op vraag 1 is: Ja, er zijn laadvoorzieningen en er zijn voorbereidingen voor in totaal 20% van het aantal parkeerplaatsen Het antwoord op vraag 2 is: Veiligheidsmaatregelen conform BBL en Veiligheidsregio (o.a. sprinklerinstallatie en opgave locatie door Veiligheidsregio).

30	Zonnepanelen	<p>op het principe schema klimaat is opgegeven dat er 3 PVT velden aanwezig zijn. Kunt u aangeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoeveel PVT panelen er geplaatst worden - wat zijn de specificaties van deze panelen - is het volledige elektrisch opgeleverde vermogen door deze panelen voor volledig eigen verbruik of zal er ook teruggeleverd worden? - is teruglevering mogelijk? - volgt er een scope 12 keuring voor aanvang van de exploitatie? 	<p>Het aantal PV-panelen is niet direct van belang. Door de gemeente is bij de ontwikkelende aannemer aangegeven dat het uitgangspunt is middels zonnestroom met een capaciteit van 350.000Wp. De selectie van PV en PVT is nog niet definitief, omdat PV(T) systemen volop in ontwikkeling zijn. Waar thans mee is gerekend is:</p> <ul style="list-style-type: none"> '- 330 stuks JA Solar N-type 450 Wp PV-panelen. Dit geeft een maximaal Wp vermogen van 148.500 Wp '- 450 stuks Triple Solar PVT 450 Wp PVT-panelen. Dit geeft een maximaal WP vermogen van 202.500 Wp <p>Dit geeft een totale Wp opbrengst van 351.000Wp</p> <ul style="list-style-type: none"> JA Solar N-type 450 Wp * Glas-glas paneel 450 Wp * 54 cellen * Na 30 jaar doen deze panelen nog 87,4% Triple Solar PvT van 450 Wp * Glas-glas paneel van 450 Wp * Warmtevermogen 870 kW * Koelvermogen 674 kW * COP 4,45 <p>Vaak zal het opgewekt vermogen direct opgenomen worden door de installaties. er zullen echter ook zeker momenten zijn waarop dit niet het geval is. Als de zon uitbundig schijnt wekken de panelen veel op, maar is de warmtevraag laag. De inzet van panelen is bedoeld om een zo hoog mogelijk rendement te behalen (dus volledig eigen gebruik). Voordeel is dat de installatie van de parkeergarage onderdeel is van de totale aansluiting (apart onderbimeterd), dus energie ook hiernaartoe kan. Op de moment dat de vraag ((Sportcentrum + Parkeergarage) niet overeenkomstig de 350 kW vermogen is, zal er ook zeker worden teruggeleverd.</p> <p>Teruglevering is thans niet mogelijk. De nieuwbouw staat sinds 13 februari 2023 op de wachtlijst voor teruglevering van 135 kW. Daarnaast zit op de Jan Massinkhal nog 60 kW teruglevering. Deze zal de gemeente aan het einde van het nieuwbouwtraject op moeten nemen, zodat dit toegevoegd wordt aan de teruglevercapaciteit. Dus na oplevering is teruglevering wel mogelijk. Het is alleen de vraag of dit met 60 kW of 195 kW is</p> <p>Ja, de ontwikkelende aannemer is verplicht om Scope 12 keuring op de installatie uit te (laten) voeren.</p>
31	PvE	<p>Er wordt gebruikt gemaakt van een WKO. Hierbij is het belangrijk dat deze in thermische balans is. Een accommodatie met zwembad gebruikt over het algemeen meer warmte, dan koude. Dat kan zorgen voor een onbalans. Hoe is hier rekening mee gehouden en hoe gaat men ervoor zorgen dat deze WKO in balans komt en blijft?</p>	<p>Er is hier specifiek rekening mee gehouden. Om deze redenen worden ook PVT-panelen toegepast, welke (bijvoorbeeld) in de zomer overtollige warmte naar de bron brengen.</p>

32	Bijlage A - Programma van Eisen Design & Build Sportcentrum Nimma Nova, Hoofdstuk 2	In Bijlage A - Programma van Eisen Design & Build Sportcentrum Nimma Nova, Hoofdstuk 2 worden meerdere garantieperioden benoemd, voor diverse onderdelen/ elementen. Deze garanties worden niet benoemd in het PvE, maar mogen wij aannemen dat deze garanties wel onderdeel zijn van de exploitatie?	Alle garanties van de ontwikkelende aannemer worden doorgezet naar de exploitatie.
33	PvE	U geeft aan dat de exploitant verplicht is energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. U geeft ook aan dat u het planmatig vervangings- en investeringsonderhoud voor uw rekening neemt. Wanneer een duurzaamheidsmaatregel toegepast dient te worden op/aan de vaste installaties in de accommodatie, o.a. ook de zwemwaterinstallatie, waar ligt dan de verantwoordelijkheid voor uitvoering en financiële afhandeling?	De exploitant heeft de wettelijke verplichting om energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Indien een energiebesparende maatregel een vaste installatie van de accommodatie raakt, die conform de onderhoudsdemarcatie toebehoort aan de gemeente als Verhuurder dan treedt de exploitant met de gemeente hierover in overleg met als uitgangspunt dat de exploitant verantwoordelijk blijft voor de financiële afhandeling.
34	PvE	U geeft aan dat de exploitant verplicht is energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Mogen wij ervan uitgaan dat bij oplevering en start van de exploitatie alle dan bekende energiebesparende maatregelen genomen zijn?	Het gebouw voldoet aan alle wettelijke eisen, inclusief eisen op het gebied van energiezuinigheid. Op het moment van ingebruikneming zijn er geen andere gebouwgebonden energiebesparende maatregelen te verwachten, welke een terugverdientijd van 5 jaar hebben.
35	PvE:	u geeft aan dat indien de gemeente investeert in een duurzaamheidsmaatregel die leid tot energiebesparing, voorafgaand door een door de gemeente aangewezen onafhankelijke en deskundige partij de terugverdientijd wordt vastgesteld. Hier volgt een jaarlijkse besparing op energiekosten uit. De precieze wijze van corrigeren wordt te zijner tijd door de onafhankelijke partij bepaald. Gaat u ermee akkoord dat de exploitant en gemeente beide akkoord moeten zijn met de (voorgestelde) methodiek en dit niet eenzijdig wordt vastgesteld?	Ja, daar kunnen wij mee akkoord gaan. Dit zal worden aangepast in zowel het Programma van Eisen als de Concessieovereenkomst.
36	PvE	Ten aanzien van het energieverbruik voor de accommodatie geldt voor de eerste 24 maanden dat er door de ontwikkelende aannemer een raming is opgesteld. Ieder kwartaal wordt er een vergelijking gemaakt tussen het werkelijke en berekende verbruik. Graag ontvangen wij de specificatie van deze (volledige) raming/ berekening.	Wij verwijzen u voor het antwoord op deze vraag naar het antwoord bij vraag 30.
37	PvE	Het reële energieverbruik wordt na een periode van 24 maanden bepaald aan de hand van en vergeleken met de gebruiksuitgangspunten waarmee de ontwikkelende aannemer heeft gerekend. Wat als deze uitgangspunten (sterk) afwijken van de realiteit? Vind hier dan een correctie op plaats?	In de eerste 24 maanden wordt ieder kwartaal het daadwerkelijke energieverbruik door de ontwikkelende aannemer inzichtelijk gemaakt en dit wordt door de ontwikkelende aannemer met de gemeente en de exploitant besproken. Eventuele afwijkingen ten opzichte van de oorspronkelijke gebruiksuitgangspunten komen dan ook in beeld en zullen worden besproken en waar nodig worden verbeteringen en eventuele aanpassingen/besparingen doorgevoerd.

38	PvE	de eerste 24 maanden in de aannemer verantwoordelijk voor het verhelpen en oplossen van zowel de oplever- als nazorgpunten alsmede voor de uitvoering van het onderhoud aan de accommodatie. Wordt er met de exploitant vooraf ook een restpunten overzicht gedeeld?	De ontwikkelende aannemer is verantwoordelijk voor het uitvoeren van het preventief onderhoud en het storingsonderhoud (dit laatste ook vanuit onderhoudsverplichting oplevering). Het dagelijks-, schoonmaak en eerstelijns storingsonderhoud dient door de exploitant uitgevoerd te worden. Er kan door de gemeente na oplevering een restpuntenlijst worden gedeeld.
39	Leidraad 4.1.2. sporthal	<p>U noemt dat gemeente verantwoordelijk blijft voor de inroosting van het primair onderwijs/bewegingsonderwijs. Daarbij geeft u verder aan dat naar verwachting niet eerder dan kalenderjaar 2033 sprake zal zijn van bewegingsonderwijs in de accommodatie. Exploitant heeft dus feitelijk geen invloed op gebruik van de accommodatie ten behoeve van bewegingsonderwijs, kan daarom onmogelijk op voorhand inschatten wat de kosten zijn die gepaard gaan met dit gebruik én moet verwachten dat er pas vanaf kalenderjaar 2033 eventueel inkomsten zijn vanuit bewegingsonderwijs.</p> <p>U begrijpt hopelijk het grote aantal vraagtekens bij de inschatting van de effecten hiervan op de exploitatie. Omdat dit volledig buiten de invloedssferen van de exploitant ligt, stellen wij voor het format voor de begroting aan te passen, zodanig dat inkomsten bewegingsonderwijs op PM gesteld zijn. Met als aanvullende uitgangspunten dat Partijen met elkaar in overleg treden op het moment dat er sprake is of in de nabije toekomst lijkt te zijn van bewegingsonderwijs, zodanig dat inkomsten én kosten die hiermee gepaard gaan onder elkaar gezet worden. Partijen stellen op dat moment vast welke (financiële) impact dit heeft op de exploitatie, en passen hier de vergoeding voor de exploitatie al dan niet tijdelijk naar beneden of naar boven op aan.</p> <p>gaat u akkoord met een dergelijke passage in de concessieovereenkomst ten einde de inschrijvingen naast elkaar te kunnen beoordelen op onderdelen waar de exploitanten ook daadwerkelijk invloed hebben op de exploitatie en de prijs?</p>	Ja, daar kunnen wij mee akkoord gaan. Dit zal worden aangepast in zowel het Programma van Eisen als de Concessieovereenkomst als Bijlage 10 (format meerjaren exploitatiebegroting).
40	Bijlage B - weekplanning Jan Massinkhal	Het gebruik door de KNVB is niet op beide tabbladen hetzelfde. Op tabblad 1 (weekplanning JMH) staat aangeduid dat de KNVB (ook) van 22u tot 23u sporthal 1 gebruikt, echter komt dit uur niet terug op het tabblad Toelichting gebruikers. Graag vernemen wij welk uitgangspunt inschrijvers moeten hanteren?	U dient hetgeen in tabblad 2 'Toelichting gebruikers' is vermeld hiervoor aan te houden. Tabblad 1 'Weekplanning JMH' is hierop ook aangepast. De aangepaste bijlage B is aan deze Nota van Inlichtingen toegevoegd.
41	Bijlage 9 invulformulier referentie	Kunt u bevestigen dat (met akkoord van de betreffend opdrachtgever) de contactgegevens van de opdrachtgever op het referentieformulier in feite de 'tevredenheidsverklaring' betekent? Zo niet, kunt u uitleggen hoe u deze tevredenheidsverklaring wenst te zien?	Ja, dat kunnen we bevestigen.

42	Bijlage 9 invulformulier referentie	Het formulier bevat tweemaal de invul tabel. Hoe verwacht u van inschrijvers dat dit ingevuld wordt? Immers lijkt het ons voldoende om te volstaan met het invullen van 1 van de tabellen. Maar mogelijk interpreteren wij het formulier onjuist.	Het volstaat om de invul tabel 1x in te vullen. De tweede tabel is per abuis blijven staan in het formulier. Het formulier is hierop aangepast (zie bijlage 9 invulformulier referentie AANGEPAST)
43	Bijlage 8 verklaring garantstelling	Kunt u voor de volledigheid in dit format verwijzen naar de Huur- en concessieovereenkomst in plaats van de huur- en exploitatieovereenkomst?	Ja, dat kunnen wij en is inmiddels aangepast in bijlage 8.
44	Bijlage 10 prijzenblad - Meerjaren exploitatiebegro	Kunt u voor de volledigheid aan dit prijzenblad het gewenste prijspeil toevoegen.	Ja, dat kunnen wij en Prijspeil 2026 is verwerkt in Bijlage 10.
45	Leidraad 4.4. Prijs	U noemt dat maximaal 100 punten op het gunningscriterium Prijs te behalen zijn. Dat betekent dat u in feite stelt dat de minimum inschrijfprijs € 150.000,- is. Kunt u dit bevestigen? Immers als dit niet het geval is, kan hypothetisch ook meer dan 100 punten worden gescoord op prijs in gevallen dat de inschrijfprijs lager is dan € 150.000,- op basis van de formule zoals u opgenomen heeft bij 4.4 in de leidraad.	Zoals in de aanbestedingsleidraad bij paragraaf 4.4 is aangegeven, kan er maximaal 100 punten op het gunningscriterium Prijs worden gescoord.
46	Huurovk art. 16.2.	Wij gaan ervanuit dat de 3 inrichtingsvoorstellen met besteding van het beschikbaar gestelde budget, geen onderdeel uitmaken van de aanbidding op deze aanbesteding. Kunt u dit bevestigen?	Ja, dat kunnen wij bevestigen. De inschrijving is en blijft vertrouwelijk.
47	Huurovk art. 17.4.	Wij vragen uw gemeente aan dit artikel toe te voegen dat de Huurder geen huur is verschuldigd (al dan niet naar rato van het accommodatieonderdeel wat het betreft) als Huurder vanwege onderhoudswerkzaamheden (eigenarenonderhoud) niet gebruik kan maken van het gehuurde. Een dergelijke incidentele situatie ontstaat in principe nooit plotseling, immers bent u conform de procedure vanuit MJOP, OJP, inspectie en onderhoudsoverleggen, nauwgelet op de hoogte van werkzaamheden. Het is in die gevallen enkel redelijk en billijk als Huurder dan tijdelijk geen huur verschuldigd is eventueel naar rato van het accommodatieonderdeel wat het betreft, immer kan huurder op dat moment ook geen gebruik maken van het accommodatie(onderdeel) waar huurder het voor huurt. Gaat u akkoord met dit voorstel?	Nee, wij gaan niet akkoord met uw voorstel.
49	Concessieovk. 12.5.	U noemt dat organisaties uit de gemeente Nijmegen voorrang hebben boven potentiële nieuwe gebruikers van buiten de gemeente. Wat is hiervoor leidend voor de bepaling of organisaties van binnen of buiten Nijmegen zijn? Het actuele postadres van de organisatie? het KvK-adres? anderszins?	Om te kunnen bepalen of een verenigingen en/of (maatschappelijk) georganiseerde gebruiker uit de gemeente Nijmegen komt, is het postadres en/of KvK-adres leidend waaruit dan wel weer moet blijken dat er gesproken kan worden over een <u>Nijmeegse</u> organisatie.

50	Concessieovk. Art. 8.1.	Kunt u hier toevoegen dat de terugverdientijd gebaseerd is op het beoogde lagere energie verbruik, vermenigdvuldigd met het op dat moment 'voor de exploitant' van toepassing zijnde leveringstarief?	Ja, dat zal worden toegevoegd aan zowel het Programma van Eisen als de Concessieovereenkomst.
51	Concessieovk. Art. 6.3.	kenmerkend voor dit type opdrachten en meer specifiek in de kostenstructuur is het grote aandeel personeelskosten en energiekosten. Het is daarom in de markt gebruikelijk dat de vaste jaarlijkse vergoeding vanuit de gemeente aan de exploitant wordt geïndexeerd met een samengesteld en gewogen indexering, te weten op: - % kosten van personeel op basis van CBS indexcijfer Cao-sector partituriere bedrijven - % kosten energie op basis van CBS indexcijfer Elektriciteit - %overige kosten op basis van CPI alle bestedingen Ervaring leert dat deze wijze van indexeren scheefgroeit zoveel als mogelijk voorkomt. U noemt een recent indexcijfer voor de stadsindex, echter is onze ervaring ook dat dit aanzienlijk af kan wijken van de daadwerkelijke kostenstijgingen in de exploitatie. het hanteren van de stadsindex voor de indexatie van de vergoeding en de huur is voor ons (helaas) geen werkbare afspraak. Wij vertrouwen daarom dat u akkoord gaat met de in den landen gebruikelijke indexering voor dit soort opdrachten.	Wij gaan niet akkoord met uw voorstel. De gemeente hanteert de indexatie van de Stadsbegroting al vele jaren, als basis voor de jaarlijkse indexatie van de vergoeding voor de exploitatie van de zwembaden in Nijmegen en alle andere subsidies die de gemeente verstrekt. De grondslag van de concernindexatie (lees stadsbegroting) van de gemeente Nijmegen is hier te lezen: https://nijmegen.begroting-2026.nl/p61218/grondslagen-en-uitgangspunten . De concernindexatie is een samengestelde indexatie, gebaseerd op (de stijging van) loonkosten, materiële kosten en inflatie, gebaseerd op het Centraal Economisch Plan van het Centraal Plan Bureau en naar onze mening een goed werkend instrument om stijgingen in de kostensfeer te compenseren, ook voor de exploitatie van een sportcentrum.
52	concessieovk. art. 6.2.	gaat u akkoord met uitbetaling van de vergoeding per kwartaal in de eerste eerste week van het kwartaal in plaats van per maand? Dit komt de administratieve last voor beide partijen ten goede.	Wij kunnen hiermee akkoord gaan, we passen de passage hierover aan in de documenten.
53	Leidraad 4.7. Parkeergarage en inpandige fietsenstalling	U noemt hier dat de parkeergarage in beheer is bij de gemeente. Houdt dit tevens in dat inkomsten vanuit de parkeergarage ten gunste komen van de gemeente?	Ja, de inkomsten van de parkeergarage komen ten gunste van de gemeente.
54	Leidraad 3.5. Duurzaamheid en concessieovk. art. 8.3	U noemt dat 'De uitvoering van de duurzaamheidsmaatregel(en) gebeurt in overleg met de exploitant, maar kan niet leiden tot compensatie van eventuele inkomstenderving voor de exploitant door de gemeente.' Wij vinden dit uitgangspunt te eenzijdig en onredelijk. Wij stellen daarom voor dit in alle redelijkheid aan te vullen. Duurzaamheidsmaatregelen kunnen namelijk ook leiden tot stijging van exploitatielasten, dan wel inkomstenderving, zowel structureel als incidenteel. Het is daarom niet meer dan redelijk artikel 8.3. aan te vullen, zodanig dat de effectieve besparing op energieverbruik als ook eventueel (incidentele) inkomstenderving of kostenstijging door een onafhankelijke partij worden vastgesteld en als zodanig structureel of deels incidenteel worden verrekend. Indien u voorbeelden wenst van situaties waarin verduurzaming ook leidt tot inkomstenderving of zelfs kostenstijging, zullen wij dit aan u toelichten in de volgende nota van inlichtingen.	Nee, wij kunnen niet akkoord gaan met de voorgestelde aanvulling.

55	Leidraad 3.4. Energie	U noemt hier het uitgangspunt dat verrekening van de energiekosten geschiedt aan de hand van de geïndexeerde elektra- en watertarieven zoals door de exploitant is gehanteerd bij de inschrijving. Op welke wijze worden deze tarieven geïndexeerd? Wij stellen voor CPI Energie.	De indexatie van de Stadsbegroting wordt hiervoor aangehouden Tevens verwijzen wij naar het antwoord op vraag 52.
56	Leidraad 2.1. inventaris	Wij begrijpen het uitgangspunt dat u eigenaar blijft van de door u in eerste instantie aangeschafte inventaris, echter is het dan minstens redelijk en billijk dat de gemeente de eventueel resterende boekwaarde op door de exploitant vervangen inventaris bij einde overeenkomst vergoed aan exploitant, dan wel (vervolgens) meeneemt in een eventueel nieuwe aanbesteding. Ditzelfde geldt voor de inventaris door u aangeduid met meubilair. Gaat u hiermee akkoord?	Nee, wij gaan hier niet mee akkoord. De gemeente stelt bij de start van de contractperiode de door haar aangeschafte inventaris, zonder een vergoeding hiervoor te vragen, ter beschikking aan de exploitant en verwacht dat dezelfde of gelijkwaardige inventaris aan het einde van de contractperiode weer door de exploitant aan de gemeente wordt overgedragen.
57	leidraad 2.1. inventaris	U geeft aan dat exploitant verantwoordelijk is voor vervanging van de inventaris zoals weergegeven in bijlage C. een en ander dient van gelijkwaardige kwaliteit te zijn, dit ter beoordeling van de gemeente. Hoe ziet u deze beoordeling voor zich?	De gemeente houdt voor haar beoordeling de bij aanvang van de contractperiode aanwezige stuks/aantallen aan en de oorspronkelijke productspecificatie (denk hierbij aan kleurstelling, kwaliteit en materialisatie).
58	PvE	De afgelopen jaren zien wij dat het steeds moeilijker wordt voor accountants om tijdig te komen tot het afgeven van een controleverklaring bij de jaarrekening. Dit komt enerzijds doordat er steeds meer regelgeving is waaraan alle accountants moeten voldoen en anderzijds dat er steeds minder accountants zijn om alle werkzaamheden uit te voeren. Wij staan voor transparantie en beogen tegelijkertijd een werkbare situatie voor de gehele waardeketen (van exploitant, opdrachtgever tot accountant). Er zijn 3 verschillende typen verklaring, namelijk een controle- en beoordelings- en een samenstellingsverklaring. Gaat uw gemeente akkoord met een beoordelings- of samenstellingsverklaring?	Nee, de gemeente gaat hier niet mee akkoord.
59	Informatiepakket en nieuwe situatie	Zijn er andere zaken gepland die met het netwerk zijn verbonden, die van belang zijn om voor een toekomstige exploitant noodzakelijk zijn om te weten? Welke zijn dit en wie beheert deze?	Alleen verbindingen benodigd voor het gebouw zijn verbonden met het netwerk. Denk (naast kassa en computers van de exploitant) aan GBS, de energiemonitoring, de Zoutelectrolyse, de inbraakinstallatie (en brandmeldinstallatie).
60	Informatiepakket en nieuwe situatie	Om de computersystemen veilig te kunnen aansluiten is het relevant om te weten of er een NEN 3140 keuringsrapport beschikbaar komt?	Ja, de installatie wordt NEN3140 en NEN1010 gecertificeerd opgeleverd.
61	Informatiepakket en nieuwe situatie	Is er een alarm gepland? Zo ja, hoe is deze verbonden (analoog, of via internet) en wie beheert deze? En is er een 3G/4G backup optie?	Met 'alarm' wordt een inbraakinstallatie bedoeld? De storingsmeldingen van de brandmeldinstallatie zullen via de inbraakbeveiliging worden aangesloten op een Particuliere Alarm Centrale (PAC). De exploitant is (financieel) verantwoordelijk voor het afsluiten van een overeenkomst/contract met een PAC naar eigen keuze. Er wordt een inbraaksignaleringsinstallatie voorzien welke wordt ontworpen om te voldoen aan de Verbeterde Risico Klasse Indeling (VRKI 2.0 2022) voor bedrijven, opgesteld door het CVV. Uitgangspunt is risicoklasse 2 met BORG-certificering. Deze is via internet verbonden. Als certificering dat eist, is een 4G/5G back aanwezig.

62	Informatiepakket en nieuwe situatie	Is er een GBS (Gebouw Beheer Systeem) gepland? Zo ja, is deze verbonden met internet? en wie beheert deze?	Ja, Priva Blue-ID en ja deze is verbonden met internet. Het beheer gebeurt door de exploitant.
63	Informatiepakket en nieuwe situatie	Op welke technologie is de telefonie oplossing gebaseerd (Analoog, via digitale telefooncentrale of VoIP)?	Het uitgangspunt is levering van de telefoniecentrale en toestellen door de exploitant. In de installaties is gerekend dat de telefonie via TCP/IP protocollen gaat (VOIP). De data bekabeling dient hiervoor te worden gebruikt.
64	Informatiepakket en nieuwe situatie	Indien er netwerkbekabeling aanwezig is, welk type is dit (CAT5e, CAT6, etc) en hoeveel aansluitingen zijn er gepland?	De netwerkbekabeling is CAT6a. Aansluitingen conform UO-tekeningen
65	Informatiepakket en nieuwe situatie	Worden de verbindingen ook doorgeleverd aan derden in de accommodatie. Zo ja, is hiervoor een SLA verbindingen aanwezig?	Ja, bijvoorbeeld door GBS, voor de Zoutelectrolyse, voor het inbraak- en brandalarm etc. SLA via onderhoud exploitant.
66	Informatiepakket en nieuwe situatie	Welke verbindingstypen zijn er aanwezig (Glas, COAX of koper/xDSL)?	Door de ontwikkelende aannemer wordt een glasvezelverbinding aangelegd. Intern zijn koperen verbindingen (CAT6a) aanwezig en glas backbone.
67	Informatiepakket en nieuwe situatie	Is er een IS/RA punt, AOP (COAX) en/of FTU (Glas verbinding) gepland?	Zie voor het antwoord op deze vraag ook het antwoord bij vraag 66. Daarnaast zal door het Parkeerbedrijf van de gemeente een Telemann aansluiting worden gerealiseerd in de parkeergarage.

68	PvE art 2.2 en concessie ovk 6.3 en 11	<p>In artikel 2.2 van het Programma van Eisen is voorzien in een systematiek van huurprijs(indexering). Deze systematiek dient mede te worden gezien in samenhang met artikel 6.3 (vergoeding / financiële afspraken) en artikel 11 (risicoverdeling en/of wijzigingen) van de concept concessieovereenkomst. Wij constateren dat de huidige formuleringen in onderlinge samenhang geen expliciete waarborgen bevatten ten aanzien van de mate waarin indexering en overige financiële aanpassingen zich verhouden tot marktontwikkelingen en de exploitatie van het sportcentrum, in het bijzonder waar het betreft de balans tussen commerciële lasten en de maatschappelijke functie van de exploitatie.</p> <p>Gelet op de samenloop van:</p> <ul style="list-style-type: none"> •huurprijsindexering (artikel 2.2 PvE); •financiële vergoedingssystematiek (artikel 6.3 concessieovereenkomst); •en de risicoverdeling en wijzigingsmechanismen (artikel 11 concessieovereenkomst), <p>bestaat het risico dat cumulatieve effecten ontstaan die leiden tot een onevenredige lastenverzwaring voor exploitant, zonder dat daar een evenredige aanpassing van inkomsten of risicoverdeling tegenover staat.</p> <p>Wij verzoeken u daarom te verduidelijken en, indien nodig, aan te passen dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.de indexering en financiële systematiek in onderlinge samenhang worden toegepast en nimmer leiden tot een onevenredige toename van de commerciële lasten voor exploitant als gevolg van marktontwikkelingen; 2.de exploitatie, inclusief de maatschappelijke kosten en verplichtingen, onder alle omstandigheden redelijkerwijs uitvoerbaar blijft; 3.de financiële verplichtingen, inclusief indexering, in verhouding blijven staan tot de oorspronkelijke opdracht, uitgangspunten en risicoverdeling zoals opgenomen in de aanbestedingsstukken; 4.bij cumulatie van effecten uit artikel 2.2 PvE, artikel 6.3 en artikel 11 concessieovereenkomst een correctiemechanisme wordt toegepast. <p>Ter concretisering stellen wij voor om een bepaling op te nemen (in artikel 6.3 en/of artikel 11 van de concessieovereenkomst) van de volgende strekking:</p> <p>“De toepassing van indexering en overige financiële aanpassingen, waaronder begrepen huurprijsaanpassingen en wijzigingen in de vergoedingssystematiek, zal nimmer leiden tot een zodanige cumulatieve lastenverzwaring dat deze onevenredig afwijkt van marktontwikkelingen of de exploitatie van het sportcentrum in redelijkheid niet langer uitvoerbaar is.</p> <p>Partijen waarborgen dat de financiële verplichtingen van exploitant te allen tijde proportioneel blijven in verhouding tot de oorspronkelijke opdracht, de daarbij behorende risicoverdeling en de maatschappelijke doelstellingen van de exploitatie.</p> <p>Indien toepassing van de in artikel 2.2 PvE, artikel 6.3 en artikel 11 opgenomen mechanismen leidt tot</p>	Wij verwijzen u voor het antwoord op deze vraag naar het antwoord op vraag 52.
----	--	---	--

69	Leidraad 3.2 eigen vermogen en artikel 2.8 en 2.9 concessieovk	<p>In artikel 2.8 van de concept concessieovereenkomst is bepaald dat de exploitant een bedrag van € 100.000 als eigen vermogen in de exploitatie dient in te brengen. In artikel 2.9 is vervolgens bepaald dat dit bedrag dient te worden aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening, waarbij betalingen uitsluitend mogelijk zijn na schriftelijke toestemming van de Gemeente.</p> <p>Wij verzoeken u te bevestigen of het mogelijk is deze vorm van zekerheidstelling te vervangen door een onvoorwaardelijke en onherroepelijke concerngarantie, afgegeven door de financieel draagkrachtige moedermaatschappij van de inschrijver.</p> <p>Wij merken in dit verband op dat een concerngarantie in de praktijk een gelijkwaardig, en in veel gevallen zelfs sterker, zekerheidsinstrument vormt dan het aanhouden van liquide middelen op een geblokkeerde bankrekening, om de volgende redenen:</p> <p>1.Omvang en draagkracht</p> <p>Een concerngarantie wordt gedragen door de volledige financiële positie van de moedermaatschappij, hetgeen in de regel een bredere en sterkere verhaalsbasis biedt dan een statisch bedrag van € 100.000 op een geblokkeerde rekening.</p> <p>2.Liquiditeitsneutraliteit en proportionaliteit</p> <p>Het verplicht blokkeren van liquide middelen heeft direct effect op het werkkapitaal en de financierbaarheid van de exploitatie. Een concerngarantie biedt zekerheid zonder onnodige beslaglegging op liquiditeiten en sluit daardoor beter aan bij het proportionaliteitsbeginsel als bedoeld in artikel 1.10 Aanbestedingswet 2012.</p> <p>3.Gebruikelijke marktpraktijk</p> <p>Binnen exploitatie-, concessie- en vastgoedstructuren is een concerngarantie van de moedermaatschappij een gebruikelijke en breed geaccepteerde vorm van zekerheidstelling, zeker indien sprake is van een financieel solide concernstructuur.</p> <p>Wij verzoeken u daarom artikel 2.8 en 2.9 van de concept concessieovereenkomst zodanig aan te passen dat – ter keuze van de exploitant – in plaats van een geblokkeerde bankrekening een concerngarantie kan worden verstrekt, mits deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> •onvoorwaardelijk en onherroepelijk is; •op eerste verzoek van de Gemeente inroepbaar is; •wordt afgegeven door de moedermaatschappij. <p>Wij zijn van mening dat een dergelijke aanpassing recht doet aan de zekerheidspositie van de Gemeente, terwijl tegelijkertijd een meer proportionele en financierbare contractstructuur voor inschrijvers wordt gecreëerd.</p>	Nee, wij gaan niet akkoord met de voorgestelde aanpassing
----	--	--	---

70	Huur-overeenkomst artikel 14	<p>In artikel 14 van de concept huurovereenkomst wordt de verantwoordelijkheid voor onderhoud en de coördinatie daarvan in belangrijke mate bij huurder gelegd, terwijl verhuurder eigenaar blijft van het gehuurde en contractpartij is van de betreffende aannemers en onderhoudspartijen. Wij constateren dat hierdoor een situatie ontstaat waarbij huurder enerzijds verantwoordelijk wordt gehouden voor het functioneren van installaties en bouwkundige onderdelen, maar anderzijds geen directe contractuele positie heeft ten opzichte van de door verhuurder ingeschakelde derden. Dit leidt in de praktijk tot een onevenwichtige risicoverdeling, met name in situaties waarin sprake is van gebreken of ondeugdelijk uitgevoerde werkzaamheden door deze derden.</p> <p>In dat kader wijzen wij op de gebrekenregeling zoals bedoeld in artikel 7:204 BW, alsmede de eisen van redelijkheid en billijkheid (artikel 6:248 BW), waaruit volgt dat gebreken die niet aan huurder zijn toe te rekenen in beginsel voor rekening en risico van verhuurder dienen te komen.</p> <p>Wij verzoeken u daarom artikel 14 van de huurovereenkomst zodanig aan te passen dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.gebreken aan constructieve elementen en installaties ondubbelzinnig voor rekening en risico van verhuurder komen; 2.huurder een rechtstreekse aanspraak verkrijgt jegens door verhuurder ingeschakelde aannemers, installateurs en onderhoudspartijen (bijvoorbeeld via een derdenbeding ex artikel 6:253 BW dan wel een volmachtconstructie); 3.een duidelijke en afdwingbare reactietermijn voor verhuurder wordt opgenomen, waarna huurder gerechtigd is zelf maatregelen te treffen op kosten van verhuurder; 4.expliciet wordt vastgelegd dat schade als gevolg van dergelijke gebreken, waaronder begrepen exploitatie- en gevolgschade, voor rekening van verhuurder komt; 5.de bewijslastverdeling wordt verduidelijkt, in die zin dat gebreken aan installaties en bouwkundige onderdelen worden vermoed voor rekening van verhuurder te komen, tenzij deze aan toont dat sprake is van onjuist gebruik door huurder. <p>Ter concretisering doen wij het volgende tekstvoorstel voor aanvulling op artikel 14:</p> <p>“Partijen komen overeen dat alle gebreken aan het gehuurde die voortvloeien uit constructieve elementen, installaties, ontwerp, uitvoering, of onderhoud door of namens verhuurder, volledig voor rekening en risico van verhuurder komen.</p> <p>Verhuurder staat er voor in dat huurder jegens door of namens verhuurder ingeschakelde aannemers, installateurs en onderhoudspartijen een rechtstreekse aanspraak heeft ter zake van gebreken, tekortkomingen en schade, hetzij op grond van een derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW, hetzij op grond van een door verhuurder te verstrekken onherroepelijke volmacht.</p> <p>Indien sprake is van een gebrek dat de exploitatie van het gehuurde belemmert of schade veroorzaakt, zal verhuurder binnen vijf (5) werkdagen na melding door huurder overgaan tot adequate maatregelen.</p>	<p>Wij gaan niet akkoord met uw voorstel tot aanpassing van artikel 14, omdat de gemeente <u>geen</u> contractpartij voor de betreffende aannemers en onderhoudspartijen is. De exploitant wordt gevraagd om namens de gemeente/Verhuurder de groot onderhoudswerkzaamheden te coördineren. De exploitant stelt het onderhoudsjaarplan op en stemt dit onderhoudsjaarplan af met de gemeente/Verhuurder. Na het akkoord op het onderhoudsjaarplan door de gemeente kan de exploitant aan de slag met de coördinatie en het verstrekken van de benodigde (werk)opdrachten. De gemeent legt hierin geen verplichtingen en/of restricties op aan de exploitant behalve dat de exploitant bij het verstrekken van de (werk)opdrachten handelt conform het gemeentelijke inkoopbeleid en dat de (werk)opdrachten passen binnen de afgesproken en overeengekomen financiële kaders van het onderhoudsjaarplan passen. Voor de uitvoering van deze werkzaamheden mag de exploitant bij de gemeente een factuur indienen ter hoogte van maximaal 10% van de door de gemeente betaalde onderhoudsfacturen exclusief btw.</p>
----	------------------------------	---	---

71	Leidraad 4	<p>In de aanbestedingsleidraad constateren wij dat in paragraaf 3.2 en 3.3 geschiktheidseisen worden gesteld ten aanzien van onder meer de technische bekwaamheid en ervaring van inschrijvers, waaronder referentie-eisen met betrekking tot het exploiteren van vergelijkbare sportaccommodaties. Tegelijkertijd zien wij dat binnen de gunningscriteria (paragraaf 4.3) aspecten worden beoordeeld die (mede) betrekking lijken te hebben op de organisatorische capaciteit, samenwerkingsvermogen en uitvoeringskracht van de inschrijver, zoals onder meer “algemeen beheer en exploitatie” en “samenwerking met maatschappelijke organisaties”.</p> <p>Wij verzoeken u te verduidelijken op welke wijze wordt geborgd dat bij de beoordeling van de gunningscriteria uitsluitend de inhoud van de inschrijving (het plan van aanpak) wordt beoordeeld, en niet (opnieuw) de geschiktheid of ervaring van de inschrijver als onderneming.</p> <p>Kunt u bevestigen dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de beoordeling van de gunningscriteria volledig losstaat van de eerder getoetste geschiktheidseisen; en 2. de beoordelingscommissie uitsluitend het ingediende plan en niet de (achterliggende) ervaring of reputatie van de inschrijver betreft bij de scoring? <p>Indien dit niet het geval is, verzoeken wij u de systematiek zodanig te verduidelijken of aan te passen dat deze in lijn is met het geldende aanbestedingsrecht en de beginselen van transparantie en gelijke behandeling.</p>	Ja, wij kunnen zowel op punt 1 als punt 2 een bevestigend antwoord geven
72	Leidraad 4	<p>In paragraaf 4.3 van de aanbestedingsleidraad worden de kwalitatieve gunningscriteria beschreven, waarbij onder meer gebruik wordt gemaakt van formuleringen als “mate waarin”, “onderscheidend vermogen” en “meerwaarde”.</p> <p>Wij constateren dat deze beoordelingsaspecten in belangrijke mate open en kwalitatief van aard zijn, zonder dat daarbij steeds concrete en objectieve beoordelingsmaatstaven of toetsbare normen zijn uitgewerkt. Hierdoor ontstaat voor inschrijvers beperkt inzicht in de wijze waarop de beoordelingscommissie de verschillende inschrijvingen onderling zal vergelijken en waarderen.</p> <p>Wij verzoeken u daarom te verduidelijken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. op basis van welke concrete en objectieve criteria de beoordelingscommissie bepaalt wanneer sprake is van bijvoorbeeld “voldoende”, “goed” of “uitstekend”; 2. welke specifieke elementen of kenmerken leiden tot een hogere score binnen de gehanteerde beoordelingschaal; 3. op welke wijze wordt geborgd dat de beoordeling plaatsvindt op een consistente en reproduceerbare wijze tussen verschillende inschrijvingen. <p>Wij verzoeken u, indien nodig, de beoordelingsystematiek nader te concretiseren zodat deze voor alle inschrijvers helder, objectief en toetsbaar is.</p>	Het is aan de inschrijver(s) om op basis van het Programma van Eisen een bedrijfsplan op te stellen waarin de genoemde subgunningscriteria en de daarbijbehorende onderwerpen SMART worden uitgewerkt en worden onderbouwd met concrete voorbeelden, zodat de beoordelingscommissie aan de hand van het beoordelingskader, zoals omschreven in de aanbestedingsleidraad, haar rapportcijfer per subgunningscriterium per bedrijfsplan kan gaan geven. Zie hiervoor ook de beantwoording van vraag 73 waarin het beoordelingskader nader wordt verduidelijkt.

73	Leidraad hfst 4	<p>In paragraaf 4.1 tot en met 4.4 van de aanbestedingsleidraad wordt de gunningsmethodiek uiteengezet, waarbij de beoordeling van de kwalitatieve criteria plaatsvindt aan de hand van een puntensystematiek (1-5) en beoordelingsaspecten zoals “meerwaarde”, “onderscheidend vermogen” en “mate waarin”.</p> <p>Wij constateren dat de nadere invulling van deze beoordelingsaspecten, evenals de onderlinge weging en concrete beoordelingsmaatstaven per subcriterium, beperkt zijn uitgewerkt. Hierdoor is voor inschrijvers niet volledig inzichtelijk op basis van welke objectieve en toetsbare criteria de beoordeling zal plaatsvinden en hoe verschillen in kwaliteit precies worden gewaardeerd.</p> <p>Wij verzoeken u daarom om nader te verduidelijken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. welke concrete (objectieve en toetsbare) beoordelingsmaatstaven per (sub)gunningscriterium worden gehanteerd; 2. hoe de scores binnen de bandbreedte van 1-5 worden toegekend en welke verschillen in kwaliteit leiden tot een hogere of lagere score; 3. of en zo ja, op welke wijze subcriteria of beoordelingsaspecten onderling worden gewogen. <p>Wij verzoeken u, indien nodig, de beoordelingssystematiek nader te concretiseren zodat deze volledig transparant, objectief en controleerbaar is voor alle inschrijvers.</p>	In de aanbestedingsleidraad zal het beoordelingskader verduidelijkt worden.
74	Bijlage K	Welke uitgangspunten en voorwaarden worden gesteld aan het tarief van € 30 per uur voor gebruik van de fitnessruimte?	Het uitgangspunt is dat de leden van alle verenigingen, op de dagen dat zij (een deel van) de accommodatie hebben gehuurd in verenigingsverband gebruik mogen maken van de fitnessruimte tegen het maatschappelijke (uur)tarief.
75	fitness	Hoeveel verenigingen zullen naar verwachting gebruik maken van de fitnessruimte?	De gemeente heeft onvoldoende tot geen beeld bij het te verwachte gebruik van de fitnessruimte door verenigingen.
76	Opleverpunten	Hoe wordt omgegaan met nog openstaande opleverpunten bij start exploitatie, wanneer (uitblijven van) afhandeling hiervan consequenties heeft voor de exploitatie?	Indien een dergelijk scenario zich mogelijkerwijs zou kunnen voordoen, zal hierover met de exploitant in overleg worden getreden.
77	Bijlage L	Dienen medewerkers te worden overgenomen met beperkingen die invloed hebben op hun inzetbaarheid?	Ja, de Wet Overgang van Onderneming is van toepassing verklaard.
78	Bijlage L	Zijn er medewerkers met langdurig ziekteverzuim of lopende re-integratietrajecten?	De huidige werkgever geeft aan dat er (op dit moment) geen medewerkers zijn waarbij sprake is van langdurig verzuim of lopende re-integratietrajecten.
79	Bijlage L	Zijn er medewerkers met verworven rechten? Zo ja, kunt u per medewerker aangeven met welke rechten wij rekening dienen te houden?	De huidige werkgever geeft aan dat er geen medewerkers zijn met verworven rechten.
80	Bijlage L	Zijn er medewerkers met structurele toeslagen of vergoedingen? Zo ja, kunt u dit per medewerker aangeven?	De huidige werkgever geeft aan dat er geen medewerkers zijn met structurele toeslagen of vergoedingen

81	Bijlage L	Zijn er medewerkers met individuele afwijkingen van de CAO? Zo ja, kunt u dit per medewerker nader toelichten?	Met uitzondering van hetgeen reeds in bijlage L is vermeld, geeft de huidige werkgever aan dat er geen medewerkers zijn met individuele afwijkingen van de CAO.
82	Sporthalbezetting	De gebruikers van de voormalige sporthal zijn elders ondergebracht. Voor hen geldt geen terugkeergarantie of terugkeerverplichting. Van welke bezetting kunnen wij uitgaan, wetende dat in 2 jaar nog veel kan veranderen? Is het bespreekbaar dat de inkomsten van de sporthal als PM-post worden opgenomen?	Dit is niet bespreekbaar, de exploitant dient zelf een raming te maken van de inkomsten van de sporthal op basis van de aangeleverde informatie door de gemeente en de kennis en ervaring van de inschrijver met andere sporthallen.
83	PVE 4	Uitgangspunt is dat bestaande gebruik zoals opgenomen in bijlage E en F wordt geborgd in het nieuwe zwembad. Hoe wordt omgegaan met de situatie dat het gebruik bij aanvang van de exploitatie substantieel lager is dan opgenomen in deze bijlagen?	Het is aan de exploitant hier een juiste inschatting van te maken, bij de gemeente is op dit moment geen reden of kennis aanwezig dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van een substantieel lager gebruik in de accommodatie dan in de bijlagen is weergegeven.
84	Bijlage F	In hoeverre dient in het nieuwe zwembad verhuur plaats te vinden aan de commerciële zwemschool De Vin?	Wij verwijzen u voor het antwoord op deze vraag naar paragraaf 4.1.1. van het Programma van Eisen en de toelichting bij bijlage F van het Programma van Eisen
85	PvE 8.2	De gemeente draagt het risico voor veranderingen van wet- en regelgeving, waarbij het uitblijven van maatregelen leidt tot ongeldigheid van de gebruiksvergunning. In sommige gevallen leidt een maatregel in het pand ook tot extra kosten voor de exploitatie die in alle redelijkheid niet gedragen kunnen worden door de exploitant. Komen deze extra kosten ook voor rekening en risico van de gemeente?	Wij zien ons genoodzaakt om uw vraag op één punt te nuanceren, namelijk dat de gemeente als gebouweigenaar alleen de kosten aan het onroerend goed voor haar rekening neemt wanneer er door veranderende wet- en regelgeving sprake zou kunnen zijn van een eventuele ongeldigheid van de gebruiksvergunning. Eventuele extra kosten die mogelijk gepaard zouden kunnen gaan met de benodigde aanpassingen, maar die wellicht zouden kunnen leiden tot extra kosten in de exploitatie zijn in basis niet voor rekening en risico van de gemeente.
86	PVE 2.1	Veel van de inventaris gaat (minimaal) 10 jaar mee en hoeft tussentijds niet vervangen te worden. Dat betekent dat deze kosten niet worden meegenomen in de exploitatiebegroting. Bij een eventuele verlenging met 5 jaar zal dit eerder aan de orde kunnen komen. Hoe wordt in dat geval omgegaan met de afschrijvingskosten en de boekwaarde bij einde overeenkomst?	Wij verwijzen u voor het antwoord op deze vraag naar het antwoord op vraag 56.
87	Leidraad 4.4	Bij subgunningscriterium 4.4 wordt gevraagd naar de in de begroting ingebouwde flexibiliteit, bijvoorbeeld bij tegenvallende resultaten. Wij stellen voor om dit hier te schrappen, aangezien het onderdeel is van het kansen en risicodossier van subgunningscriterium 5.	Nee, wij gaan niet akkoord met uw voorstel.
88	Leidraad 4.3	Bij subgunningscriterium 2 wordt gevraagd naar de "uitstraling van de accommodatie". Het is echter een volledig nieuw complex. Gaat u ermee akkoord om dit onderwerp te schrappen? Zo nee, kunt u nader toelichten wat u over dit onderwerp verwacht?	Nee, daar gaan wij niet mee akkoord. De uitstraling van de accommodatie dient in samenhang met de levendigheid en het bezoek aan de accommodatie te worden beschreven.

89	Leidraad 4.3	Bij subgunningscriterium 1 wordt ingegaan op duurzaamheid in de bedrijfsvoering. Bij subgunningscriterium 4 maakt duurzaamheid eveneens deel uit van het criterium. Wij stellen voor om het ondererp duurzaamheid van subgunningscriterium 1 toe te voegen aan subgunningscriterium 4. Gaat u daarmee akkoord?	Nee, daar gaan wij niet mee akkoord. Duurzaamheid dient voor deze aanbesteding breder geïnterpreteerd te worden dan alleen het nemen van energie- en/of milieubesparende maatregelen.
90	Leidraad 4.3	Bij subgunningscriterium 1 wordt gevraagd naar waarborgen van de continuïteit van de onderneming. Omdat subgunningscriterium 5 volledig ingaat op kansen en risico's, stellen wij voor om dit onderwerp bij subgunningscriterium 1 te schrappen. Gaat u daarmee akkoord?	Nee, daar gaan wij niet mee akkoord. Kansen en risico's hebben niet automatisch impact op de continuïteit van de onderneming.
91	Leidraad 3.3	Kunt u aangeven wat u met een "ingevulde tevredenheidsverklaring" bedoelt? Volstaat het opgeven van de contactgegevens van de opdrachtgever, waarmee u contact kunt opnemen?	Ja, dat volstaat.
92	2.11 Social Return	U stelt als eis dat de exploitant minimaal 2% over het exploitatiedeel van de exploitatievergoeding inzet ten behoeve van Social Return. Kunt concreet aangeven wat u bedoelt met het exploitatiedeel van de exploitatievergoeding? Is dit de volledige exploitatievergoeding minus de huurcomponent?	Ja, dat is de volledige exploitatievergoeding minus de huurcomponent.
93	Bijlage K	Kunt u bevestigen dat tarieven jaarlijks per 1 augustus mogen worden aangepast op basis van het indexcijfer zoals vastgesteld in Q4 van het voorgaande jaar? Is het bespreekbaar om de tarieven per 1 januari aan te passen?	Ja, wij kunnen bevestigen dat de tarieven jaarlijks per 1 augustus mogen worden aangepast op basis van het indexcijfer zoals vastgesteld in Q4 van het voorgaande jaar. Nee, het is niet bespreekbaar om de tarieven per 1 januari aan te passen.
94	Bijlage K	Kunt u aangeven of de tarieven in Bijlage K gebaseerd zijn op prijspeil januari 2026 of augustus 2026?	De tarieven in Bijlage K zijn op prijspeil augustus 2025.
95	index Stadsbegroting	Waar en wanneer wordt het indexcijfer van de Stadsbegroting gepubliceerd en hoe is dit verifieerbaar voor inschrijvers?	In de vierde kwartaal wordt de het indexcijfer voor het volgende (kalender)jaar vastgesteld. Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 52.
96	Huurovereenkomst art. 4.5 en Concessieovereenkomst art. 6.3	Waarop wordt de indexatie van de Stadsbegroting van de gemeente Nijmegen concreet gebaseerd? Hoe verhoudt zich dat tot de kostenstijgingen die van toepassing zijn op sportaccommodaties? Is het mogelijk om in geval van substantiële kostenstijgingen af te wijken van de voorgestelde index conform Stadsbegroting?	Wij verwijzen u voor het antwoord op deze vraag naar het antwoord op vraag 52.
97	Toekomstige gebiedsontwikkelingen	Het nieuwe sportcomplex wordt gebouwd in een gebied dat de komende jaren verder wordt ontwikkeld. Heeft de gemeente inzicht in toekomstige bouw- of infrastructurele ontwikkelingen die de bereikbaarheid of toegankelijkheid van de accommodatie kunnen beïnvloeden? Kunt u de garantie geven dat de bereikbaarheid te allen tijde optimaal wordt geborgd?	De gemeente heeft geen inzicht in toekomstige bouw- of infrastructurele ontwikkelingen die de bereikbaarheid of toegankelijkheid van de accommodatie zouden kunnen beïnvloeden. Vanwege die reden kan de gemeente ook geen garantie geven dat de bereikbaarheid te allen tijde optimaal geborgd blijft.

98	Algemene Inkoopvoorwaarden art. 7 en 8	Kunt u bevestigen in hoeverre de inschrijving vertrouwelijk wordt behandeld en hoe wordt omgegaan met intellectuele eigendomsrechten op de ingediende stukken?	Ja, dat kunnen wij bevestigen. De inschrijving is en blijft vertrouwelijk.
99	Aanbestedingsleidraad §1.3 / Huurovereenkomst art. 3.1	In de leidraad wordt een einddatum van 30-06-2038 genoemd. Kunt u toelichten waarom niet is gekozen voor 14-07-2038, wat exact 10 jaar na de beoogde ingangsdatum van 15-07-2028 is? Hoe wordt omgegaan met deze halve maand?	De einddatum in de aanbestedingsleidraad zal worden aangepast naar 14-07-2028 zodat de looptijd op basis van de beoogde ingangsdatum van de overeenkomsten exact 10 jaar is.