

Nummer	Vraag	Motivering/toelichting
Vraag 1	Is er afgelopen jaren conform de bestaande MJOP's onderhoud uitgevoerd?	antwoord is van invloed op te besteden uren
Antwoord	Nee	
Vraag 2	Is/zijn er achterstallig onderhoud/terugkerende klachten bekend?	antwoord is van invloed op te besteden uren
Antwoord	Nee	
Vraag 3	Voldoet al het bezit aan de geldende regelgeving mbt brandveiligheid en certificering?	antwoord is van invloed op te besteden uren
Antwoord	Ja, in die zin dat er van de panden een NEN3140 rapport is evenals een rapport betreffende de WAR	
Vraag 4	Zijn er standaardformulieren vanuit de Gemeente voorgeschreven mbt opleveringen, budgettering, aanneemovereenkomsten etc., of kan de beheerder hierin adviseren?	antwoord is van invloed op te besteden uren
Antwoord	Nee	
Vraag 5	Kunt u een indicatie geven van het totaal aantal huurders/gebruikers van het de vastgoedportefeuille?	Een eventuele aanbieding zal mede gebaseerd worden op deze gegevens
Antwoord	Portefeuille kent in totaal een omvang van ca. 300 objecten, er zit slecht een enkel Multifunctioneel gebouw tussen.	
Vraag 6	Kunt u een indicatie geven van de totale huurinkomsten van de vastgoedportefeuille?	Een eventuele aanbieding zal mede gebaseerd worden op deze gegevens
Antwoord	Nee, dat is wel inzichtelijk voor de Managing Partner op het moment dat definitieve gunning heeft plaatsgevonden. Ter aanvulling, het onderhoudsbudget is niet direct afhankelijk van de huurinkomsten vanuit de huurder.	
Vraag 7	In paragraaf III.2.4 (pagina 17) staat onder de gevraagde technische bekwaamheid het volgende geschreven: <i>'Informatie gegeven is over de bouwprestaties op gebied van technisch functioneren'</i> . <u>Vraag:</u> Wordt onder technisch functioneren de technische staat of conditie bedoeld conform de conditiemeting NEN 2767? Zo niet wat verstaat de aanbestedende dienst hier dan onder?	
Antwoord	Ja.	
Vraag 8	In paragraaf III.2.4 (pagina 17) staat het volgende geschreven: "Gegadigde beschrijft 3 referenties waaruit blijkt dat gegadigde de	

	<p>kennis en kunde in huis heeft om op vakkundige wijze vastgoed te beheren.'</p> <p><u>Vraag:</u> Wanneer ervaring is opgedaan in de gevraagde competenties maar deze afzonderlijk in verschillende opdrachten zijn uitgevoerd wordt het gecompliceerd om deze op te nemen als referentie en alsnog een gunstige score te behalen. Zou het toevoegen van één extra referentie (dus in totaal maximaal 4 referenties) tot de mogelijkheden behoren en daarmee de specialistische kennis aan te kunnen tonen?</p>	
Antwoord	Ja, tenminste 3, maximaal 4	
Vraag 9	<p>In paragraaf III.2.4 (pagina 17) staat het volgende geschreven: 'Tevens moet er een tevredenheidsverklaring (S3) ingediend worden.'</p> <p><u>Vraag:</u> Een tevredenheidsverklaring kan in verschillende vormen worden aangeboden. Wordt aan de inhoud van de gevraagde tevredenheidsverklaring eisen en/of richtlijnen gesteld en zo ja, welke?</p>	
Antwoord	Duidelijk moet blijken dat de opdrachtgever tevreden is over de desbetreffende dienstverlening.	
Vraag 10	Worden er momenteel voor het vastgoedbeheer, op de gevraagde dienstverlening, ook diensten door derden uitgevoerd? Zo ja, is het streven om diensten door derden in de toekomst voort te zetten?	
Antwoord	Ja, er zijn derden betrokken bij de dienstverlening. Het is de bedoeling dat de Managing Partner de gevraagde diensten levert of zij in de toekomst gebruik maakt of wil maken van derden is mede aan de MP.	
Vraag 11	Het is gegadigde toegestaan onderaannemers in te zetten. Indien gegadigde een beroep doet op een onderaannemer ten aanzien van de technische- en beroepsbekwaamheid en/of de financieel economische draagkracht geldt hetgeen opgenomen onder III.4 van deze selectieleidraad. Het naar genoemde deel iii.4 is niet opgenomen in de selectieleidraad. Kan de gemeente deze alsnog verstrekken?	
Antwoord	Hierbij de ontbrekende passage	

III 4 BEROEP OP DERDE(N)

Het is gegadigde toegestaan een beroep te doen op (een) derde(n) ten aanzien van de technische- en beroepsbekwaamheid en de financieel economische draagkracht. Indien gegadigde een beroep doet op (een) derde(n) dient hij zowel inhoudelijk als contractueel in het verzoek tot deelneming aan te tonen daadwerkelijk te kunnen beschikken over de kennis en kunde van deze derde(n). De gegadigde en de derde(n) dienen Bijlage C volledig in te vullen en bij het verzoek tot deelneming toe te voegen. Deze bijlage dient door zowel de gegadigde als de derde(n) rechtsgeldig ondertekend te zijn. Indien gegadigde zich, voor het voldoen aan de gestelde referentie-eis, beroept op de technische bekwaamheid van (een) derde(n), mag gegadigde referentieprojecten van deze derde(n) indienen als ware het haar eigen referentieprojecten. Indien een gegadigde zich in het kader van de geschiktheidseisen beroept op de bekwaamheid van (een) derde(n), dien(t)(en) deze derde(n) de werkzaamheden waarvoor die bekwaamheid is vereist, ook daadwerkelijk te verrichten.

Ook een beroep op de ervaring of financiële draagkracht van een gelieerde onderneming (dochter-, zuster- of moederverenootschap) kwalificeert als een beroep op een derde.

De uitsluitingsgronden en eisen welke gelden voor de gegadigde zijn tevens van toepassing op eventuele derde(n) waar gegadigde een beroep op doet in het kader van de onderhavige aanbesteding. Ter toetsing wordt na een voornemen tot gunning van de voorlopig begunstigde inschrijver verlangd dat, indien inschrijver een beroep doet op (een) derde(n), een rechtsgeldig ondertekende Eigen verklaring, inclusief bijbehorende bewijsstukken conform artikel 2.89 Aw 2012, van deze derde(n) aan de

	<p>aanbestedende dienst wordt overlegd.</p> <p>De bewijsstukken in dit kader zijn elk geval de navolgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uittreksel handels- en/of beroepenregister Kamer van Koophandel, niet ouder dan 6 maanden; - Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), niet ouder dan 24 maanden; - Verklaring Belastingdienst betaling sociale zekerheidspremies en belastingen, niet ouder dan 6 maanden. 	
Vraag 12	Inschrijvingen kunnen alleen per post/persoonlijk worden ingediend/afgeleverd. Gezien vele tenders tegenwoordig via de digitale procedure worden ingediend en de huidige mogelijkheden tot een meer duurzaam alternatief, verzoeken wij u het toe te staan de inschrijvingen ook via de digitale weg in te mogen dienen. Bijv. per e-mail/WeTransfer	
Antwoord	Het is niet toegestaan om per e-mail of op andere digitale wijze in te dienen. Dit is om te voorkomen dat Opdrachtgever voortijdig op de hoogte is van deelnemers.	
Vraag 13	Kosten voor onderhoudsinspecties 4-5 jaar (NEN 2767), zijn deze inclusief?	Financieel
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht	
Vraag 14	Zijn alle financiële gegevens inzichtelijk in bijvoorbeeld een spendanalyse?	Financieel
Antwoord	De financiële gegevens zijn na definitieve gunning volledig inzichtelijk voor de nieuwe Managing Partner.	
Vraag 15	Wordt er gewerkt met een FMIS?	Administratief
Antwoord	Ja, er wordt gewerkt met Planon, evenals FMI en SAP	
Vraag 16	Zijn de assets en MJOP's van kernportefeuille bekend?	Juridisch
Antwoord	Ja	
Vraag 17	Is er inzicht in de raam- en onderhoudscontracten?	Juridisch
Antwoord	Ja	

Vraag 18	Is er een inkoopbeleid waaraan geconformeerd moet worden?	Juridisch
Antwoord	Ja	
Vraag 19	Is het advies en producten notaris, makelaar, jurist inclusief?	Juridisch
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht	
Vraag 20	Wat wordt gevraagd van inschrijver bij de objecten die niet als kernbezit zijn aangeduid?	Technisch
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht	
Vraag 21	Wat is staat van onderhoud, is er achterstallig onderhoud?	Technisch
Antwoord	De MJOP's van 2013 en een deel 2017 geven de meest actuele staat van onderhoud.	
Vraag 22	Is er inzicht in klachten en storingen?	Technisch
Antwoord	Ja	
Vraag 23	Welke disciplines in welke contracten?	Technisch
Antwoord	Vraag is niet helder.	
Vraag 24	Is begeleiding en afstemmen met bestuur politiek inclusief?	Politiek/besluitvorming
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht. De interne functie van portefeuillemanager voorziet hier grotendeels in.	
Vraag 25	Is er vanuit Manager Partner bijdrage bij besluitvorming gewenst?	Politiek/besluitvorming
Antwoord	Ja	
Vraag 26	Welke rol en omvang vallen buiten assets?	Organisatorisch
Antwoord	Vraag is niet helder.	
Vraag 27	Is er een servicedesk/aanspreekpunt?	Organisatorisch
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht. Het inrichten van een eerste aanspreekpunt valt binnen de opdracht van de Managing Partner. Eerste contact loopt via een vast e-mailadres en een bestaand telefoonnummer.	
Vraag 28	Is er ondersteuning van andere afdelingen binnen de organisatie?	Organisatorisch
Antwoord	Ja	
Vraag 29	Welke beheers- of beheerdersrol hebben de huurders? Zijn er aanspreekpunten m.b.t. de verhuur en exploitatie van gemeentelijk vastgoed?	Organisatorisch
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht. Er zijn enkele grotere	

	objecten die een separate beheerder kennen via de huurder.	
Vraag 30	Is er een beleid op basis van duurzaamheid en/of energietransitie?	Duurzaamheid
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht. Ja, er is beleid en ambitie op dit vlak.	
Vraag 31	Zonder een maximalisatie van het verzekerde bedrag is er voor ons geen aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten, ik wil u dan ook vragen om het verzekerde bedrag te maximeren naar een bedrag dat past bij de gevraagde dienstverlening.	Pagina 15, artikel III.2.2
Antwoord	Inschrijvers dienen afdoende verzekerd te zijn voor aansprakelijkheid. In de leidraad is aangegeven waar uw bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering aan moet voldoen. Hierin is opgenomen dat de dekking ten minste € 2.500.000,- per gebeurtenis moet zijn, een proportioneel bedrag. Het is niet aan Opdrachtgever om voor inschrijvers een maximaal verzekerd bedrag te bepalen.	
Vraag 32	Hoe wordt de organisatorische bekwaamheid getoetst?	Pagina 16, artikel III.2.3
Antwoord	De vraag is : <i>Om inzicht te verkrijgen in de kern- en overige activiteiten geeft gegadigde aan wat zijn/haar kernactiviteiten/aandachtsgebieden zijn.</i> Er vindt verder geen toetsing plaats.	
Vraag 33	In welk format moet de organisatorische bekwaamheid worden toegevoegd?	Pagina 16, artikel III.2.3
Antwoord	Geen format. Verzoek om weergave door inschrijver.	
Vraag 34	Bij de tweede bullit bij 2 wordt gesproken over gebouwprestaties op het gebied van technisch functioneren, aan welke gebouwprestaties wordt hierbij gedacht?	Pagina 17, artikel III.2.4
Antwoord	Hierbij wordt gedacht aan beschikbaarheid, terugkerende storingen, staat van onderhoud, energieverbruik enz	
Vraag 35	Kan bij de derde bullit bij 2. Managementinformatie <i>klimaat</i> vervangen voor de bredere term <i>duurzaamheid</i> ?	Pagina 17, artikel III.2.4
Antwoord	Nee, hier wordt het gebouwklimaat bedoeld.	
Vraag 36	In de tweede alinea wordt gesproken over een <i>Tevredenheidsverklaring (S3)</i> welke eisen worden hieraan gesteld en wordt er een bepaald format voorgesteld voor deze	Pagina 17, artikel III.2.4

	tevredenheidsverklaring?	
Antwoord	Dit mag een korte verklaring zijn waaruit blijkt dat de opdrachtgever tevreden is	
Vraag 37	Wordt met aspecten selectiecriteria bedoeld in de zin van S1, S2 en S3?	Pagina 18, artikel IV.1.1
Antwoord	Klopt	
Vraag 38	Worden bij 10 onderdelen bij S1 10 of 15 punten toegekend?	Pagina 18, artikel IV.1.1
Antwoord	Voor tien onderdelen benoemt worden 15 punten gegeven, voor 9 onderdelen benoemt worden 10 punten gegeven.	
Vraag 39	Wat wordt bedoeld met S1.1 in de laatste regel?	Pagina 19, artikel IV.2
Antwoord	Hiermee wordt bedoeld selectie criterium S1	
Vraag 40	Is er sprake van vaste contractpartners m.b.t. het planmatig vastgoedbeheer? M.a.w. zijn er reeds partijen voor bijv. het dagelijks onderhoud gecontracteerd.	
Antwoord	Voor het groot / planmatig onderhoud dient de nieuwe MP aanbestedingen voor te bereiden / het werk te gunnen met in achtneming van het inkoopbeleid van de gemeente Deventer.	
Vraag 41	In het kader van het MJOP: is het streven vanuit de opdrachtgever dat er naast een instandhoudingplan ook sprake is van een duurzaam MJOP, derhalve een DMJOP?	
Antwoord	Voorgaande is afhankelijk van het advies van de Managing Partner op dat punt in combinatie met het gemeentelijk (duurzaamheids)beleid. Voor de opdrachtgever is duurzaamheid een beleidsdoelstelling .	
Vraag 42	Bij de omschrijving van de opdracht spreekt u over 75 percelen erfpacht en diverse overige (agrarische) gronden/percelen. Welke kerncompetenties verbindt u aan deze gronden/percelen? Het lijkt alsof de kerncompetenties enkel betrekking hebben op gebouwen.	
Antwoord	Dit klopt, echter de opdrachtgever wil het beheer van de percelen en gronden niet uitsluiten. In de uiteindelijke uitvraag zal hier verder op ingegaan worden.	
Vraag 43	In de stukken wordt gesproken over een managementsysteem. Met welk systeem werkt u op dit moment als opdrachtgever en kan	

	opdrachtnemer hierover beschikken?	
Antwoord	Er wordt op dit moment met Planon gewerkt, de opdrachtnemer kan hier ook over beschikken evenals andere systemen als GEOWEB, SAP en FMI	
Vraag 44	Ziet u het als een pre in de aanbesteding als een inschrijver beschikt over een ISO 9001 certificering en/of overige vastgoedcertificeringen (voorbeeld NRVT)?	
Antwoord	Nee	
Vraag 45	In de bezitslijst worden een groot aantal woonwagens vermeld. Kunt u aangeven wat de status is van deze objecten, betreft het erfpacht? <ul style="list-style-type: none"> • Welke activiteiten worden met betrekking tot de woonwagens van opdrachtnemer gevraagd? • Op welke wijze blijft opdrachtgever betrokken in de communicatie met deze woonwagenbewoners? • Bent u bereid deze categorie objecten uit te zonderen van de aanbestedingsopdracht? 	
Antwoord	In de uitvraag zal hier verder op in worden gegaan, deze objecten blijven op dit moment onderdeel van deze aanbesteding	
Vraag 46	Ziet u het als een pre in de aanbesteding als een inschrijver beschikt over een keurmerk KLB (keurmerk leegstandsbeheer)?	
Antwoord	Nee	
Vraag 47	In hoeverre is het verplicht om adviseurs die gedurende de opdrachtperiode incidenteel geraadpleegd moeten worden, te laten deelnemen aan de samenwerking/combinatie (voorbeeld incidenteel juridisch advies)?	
Antwoord	Dit is niet nodig, adviseurs die slechts incidenteel geraadpleegd worden kunt u ook later aanmelden.	
Vraag 48		
Antwoord	Nee, deze dienstverlening door derden eindigt op het moment van definitieve gunning aan de nieuwe Managing Partner. Continuering van werkzaamheden door derden vindt enkel plaats in opdracht van de Managing Partner.	
Vraag 49	Binnen het takenpakket staat de verkoop(begeleiding) van vastgoed	

	niet genoemd. Is het mogelijk dat in de toekomst dit wel een rol gaat spelen?	
Antwoord	De gevraagde dienstverlening betreft vastgoedbeheer, verkoop vindt plaats via de interne en externe makelaars. Oplevering bij einde huur etc. valt wel binnen die dienstverlening.	
Vraag 50	Er staat op pagina 9 een datum genoemd van dinsdag 24 mei 2017 (definitieve selectie). Ik neem aan dat dat dinsdag 23 mei 2017 moet zijn?	
Antwoord	Dit moet zijn woensdag 24 mei 2017.	
Vraag 51	Wie hebben er zitting in de selectie- en beoordelingscommissie?	
Antwoord	Die commissie wordt nog samengesteld. Hierin zijn in ieder geval vertegenwoordigd ter zake kundige medewerker(s) van Quadrance en de gemeente.	
Vraag 52	Op pagina 12 van de leidraad wordt verwezen naar III.4. Dit artikel is niet opgenomen in de leidraad. (wordt III. 3 soms bedoelt?)	
Antwoord	Overleg @Frank, onderaanneming passage zo mogelijk toevoegen.	
Vraag 53	Ik neem aan dat we Gemeente Deventer als huidige opdrachtgever als referentie mogen opgeven?	
Antwoord	Ja, wel als referent.	
Vraag 54	Er wordt een overzicht van taken omschreven waaronder het adviseren en begeleiden van huur- en contractonderhandelingen. Onderaan pagina 5 wordt aangegeven dat het kernbezit fluctueren kan i.v.m. aankoop en verkoop van vastgoed. Behoort het begeleiden bij aan- en verkoop ook tot de taken van de Managing Partner vastgoedbeheer?	I.1 Inhoud van de opdracht
Antwoord	De gevraagde dienstverlening betreft vastgoedbeheer, verkoop vindt plaats via de interne en externe makelaars. Oplevering bij einde huur etc. valt wel binnen die dienstverlening.	
Vraag 55	De afdeling vastgoed wordt bijgestaan door de Managing Partner. De afdeling kent twee functies, te weten portefeuillemanagers en contractmanagers. De Managing Partner verzorgt de operationele taken (meer in de lijn van de contractmanagers). Aan wie legt zij verantwoording af?	I.3 beschrijving aanbestedende dienst

Antwoord	Aan de opdrachtgever in brede zin. In eerste instantie aan genoemde functionarissen, uiteindelijk aan het college van B&W.	
Vraag 56	Voor de goede orde: Betreft het inleveradres het op Bijlage 1 vermelde adres Grote Kerkhof 1.	II.6 Indienen verzoeken tot deelneming
Antwoord	Klopt	
Vraag 57	In de eerste alinea wordt verwezen naar III.4 (tevens genoemd op pagina 15). Wordt hier III.3 bedoeld? Oftewel dat een onderaannemer eveneens de Eigenverklaring dient in te dienen?	II.11 Onderaanneming
Antwoord	Zie eerdere vraag over dit onderwerp.	
Vraag 58	. . . (achter tabblad 5). Suggereert dat er een voorgeschreven indeling is voor de inschrijving, echter deze indeling wordt is niet beschreven. Is een voorgeschreven indeling van toepassing?	II.11 Onderaanneming
Antwoord	Nee	
Vraag 59	Onder III.2.3 noemt u 'voegt dit toe achter tabblad 6 van zijn verzoek tot deelneming'. Deze zinsnede wekt de indruk dat er een formulier 'Verzoek tot deelneming' aanwezig zou zijn, deze is echter niet toegevoegd. Wordt deze alsnog beschikbaar gesteld?	III.2.3. Organisatorische bekwaamheid
Antwoord	Het 'verzoek tot deelneming' is de totale set aan informatie die u aan moet leveren. Er is dus geen formulier voor.	
Vraag 60	. . . tabblad 6 . . . Suggereert dat er een voorgeschreven indeling is voor de inschrijving, echter deze indeling wordt is niet beschreven. Is een voorgeschreven indeling van toepassing?	III.2.3. Organisatorische bekwaamheid
Antwoord	Nee	
Vraag 61	U vraagt onder III.2.3 Organisatorische bekwaamheid naar een opsomming van de kernactiviteiten/aandachtsgebieden en een organisatieschema. Echter, bij de beoordeling wordt dit aspect niet meegewogen. Is dat een juiste constatering en waarom wordt dit gevraagd en niet beoordeeld/gewogen?	III.2.3. Organisatorische bekwaamheid
Antwoord	De aanbestedende dienst wil graag weten of hetgeen zij vragen wel tot uw kernactiviteiten behoort.	
Vraag 62	Betreft het beheer van de portefeuille van de circa 300 gebouwen of uitsluitend de 70 gebouwen welke onder het kernbezit vallen?	I.1 blz. 5 van 19
Antwoord	Het beheer betreft het totaal inclusief gronden e.d.	

Vraag 63	Het niet kernbezit mag in conditie terugvallen naar 4. Is deze conditiescore gebaseerd op de geaggregeerde score voor het hele gebouw of per element?	I.3 blz. 6 van 19
Antwoord	Dit geldt voor de geaggregeerde score.	
Vraag 64	U geeft geen risicoprofiel conform de NEN 2767 aan, wordt deze nog later gedefinieerd?	I.3 blz. 6 van 19
Antwoord	Vraag is niet duidelijk	
Vraag 65	Worden de projecten zoals renovaties en functionele aanpassingen die buiten de scope van de aanbesteding vallen aanbesteed waarbij de contractant ook een aanbieding kan doen?	I.3 blz. 6 van 19
Antwoord	De contractant kan daar ook op inschrijven.	
Vraag 66	Zijn voor alle gebouwen actuele meerjarenplanningen aanwezig en krijgen wij deze ter beschikking?	I.3 blz. 6 van 19
Antwoord	Voor het merendeel van het bezit zijn MJOP's beschikbaar uit 2013. Een deel van de MJOP's van het kernbezit wordt dit jaar geactualiseerd. Na definitieve gunning worden deze in ieder geval aan de MP beschikbaar gesteld .	
Vraag 67	Zijn van alle gebouwen actuele conditiemetingen aanwezig en krijgen wij deze ter beschikking?	I.3 blz. 6 van 19
Antwoord	Voor het merendeel van het bezit zijn MJOP's beschikbaar uit 2013. Een deel van de MJOP's van het kernbezit wordt dit jaar geactualiseerd. Na definitieve gunning worden deze in ieder geval aan de MP beschikbaar gesteld.	
Vraag 68	In welk systeem (software) zijn de mjop's en de conditiemetingen geregistreerd?	I.3 blz. 6 van 19
Antwoord	Planon.	
Vraag 69	Maakt de contractant gebruik van het softwaresysteem van de gemeente of dient dit zelfstandig afgesloten te worden?	I.3 blz. 6 van 19
Antwoord	De MP krijgt de beschikking over de softwaresystemen van de gemeente, waaronder Planon, FMI, SAP en GEOWEB	
Vraag 70	Valt de gehele bijstelling (eens in de 4-5 jaar) van de mjop binnen de taak van de Managing Partner?	I.3 blz. 6 van 19
Antwoord	Ja	

Vraag 71	Zijn voor alle (service)werkzaamheden al onderhoudscontracten afgesloten bij contractanten en krijgen wij deze ter beschikking?	Algemeen
Antwoord	Er zijn een aantal lopende contracten. De MP krijgt deze in ieder geval na definitieve gunning.	
Vraag 71	Zijn alle serviceabonnements afgesloten bij één of een beperkt aantal contractanten per discipline?	Algemeen
Antwoord	Er zijn een aantal lopende contracten, bij een aantal contractanten.	
Vraag 72	Zullen er naar verwachting nieuwe servicecontracten afgesloten moeten worden?	Algemeen
Antwoord	Ja	
Vraag 73	Is het toegestaan om technische uitvoerende werkzaamheden voorkomend uit de beheeractiviteiten aan een eigen onderneming uit te besteden binnen de holding? Of dienen alle technisch uitvoerende werkzaamheden uitgevoerd door derden en staat de Managing Partner hier volstrekt onafhankelijk in?	Algemeen
Antwoord	Het is niet toegestaan dat de managing partner op welke wijze dan ook betrokken is bij het uitvoeren van technisch uitvoerende werkzaamheden.	
Vraag 74	Kunt u een indicatie geven van de te verwachte mutatiegraad van de gebouwen voor de komende jaren, op basis van het verleden?	
Antwoord	Het kernvastgoed kent in de regel een vaste huurder. In de projecten wisselen de huurder vaker.	
Vraag 75	Kunt u een indicatie geven van de te verwachte onderhoudskosten van de gebouwen voor de komende jaren, op basis van het MJOP?	
Antwoord	De financiële gegevens worden in ieder geval na definitieve gunning beschikbaar gesteld aan de MP. MP adviseert over de noodzakelijk werkzaamheden in relatie tot de dan beschikbare budgetten.	
Vraag 76	Is de inschrijvende partij / combinatie vrij in de keuze voor de te gebruiken software applicaties ter ondersteuning van het technisch, administratief, juridisch en financieel vastgoedbeheer?	
Antwoord	Nee, er wordt in beginsel gewerkt in het FMIS van de gemeente. Op advies van de MP kan de gemeente in de toekomst besluiten tot	

	een ander pakket.	
Vraag 77	Maken de (kosten voor de) te gebruiken software applicaties onderdeel uit van de opdracht?	
Antwoord	Nee.	
Vraag 78	De 'managing partner' (inschrijvende partij / combinatie) ondersteunt de afdeling vastgoed. Kunt u een nadere toelichting geven op de verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen de managing partner en de afdeling vastgoed?	
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht. Managing Partner adviseert en voert uit. Gemeente blijft eindverantwoordelijk en draagt daarmee ook risico.	
Vraag 79	S1: de inschrijvende partij / combinatie organiseert offertetrajecten c.q. aanbestedingen voor grote onderhoudswerkzaamheden die voortvloeien uit het jaarplan. Heeft de inschrijvende partij / combinatie een adviserende rol of wordt zij gemachtigd om opdrachten uit naam van de gemeente te gunnen? Welke rechten en plichten heeft de inschrijvende partij / combinatie hierbij?	
Antwoord	De managing Partner heeft een adviserende rol. Managing Partner adviseert en voert uit (in opdracht van / namens de gemeente). Gemeente blijft eindverantwoordelijk en draagt daarmee ook risico.	
Vraag 80	Hoe worden rechten, plichten en aansprakelijkheid van opdrachtgever en inschrijvende partij / combinatie beschreven?	
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht. Managing Partner adviseert en voert uit (in opdracht van / namens de gemeente). Gemeente blijft eindverantwoordelijk en draagt daarmee ook risico.	
Vraag 81	In welke mate maakt het adviseren in verduurzamingsmaatregelen onderdeel uit van de opdracht?	
Antwoord	Deze adviezen maken onderdeel uit van de opdracht.	
Vraag 82	Worden beoordelingspunten bij beoordelingsmethode bekendgemaakt?	
Antwoord	Ja.	
Vraag 83	Kunt u in de lijst met vastgoedobjecten specificeren of het gaat om	

	percelen, woning, kantoor, parkeren, maatschappelijk of overig?	
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht.	
Vraag 84	Kunt u in de lijst met vastgoedobjecten specificeren hoeveel gebruikers (huurders) per object van toepassing zijn en de van toepassing zijnde jaarhuur en voorschot servicekosten?	
Antwoord	Nee. In de uitvraag wordt dit waar mogelijk verder toegelicht.	
Vraag 85	Kunt u in de lijst met vastgoedobjecten specificeren of het object onderdeel uitmaakt van een vve?	
Antwoord	In de uitvraag wordt dit waar mogelijk verder toegelicht.	
Vraag 86	Kunt u in de lijst met vastgoedobjecten specificeren of het vastgoedobject (deels) leegstaat en in dat geval sprake is van leegstandsbeheer?	
Antwoord	In de uitvraag wordt dit waar mogelijk verder toegelicht.	
Vraag 87	Wat wordt verstaan onder het technisch en administratief beheer van de percelen?	
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht. Omvat in ieder geval het zorgdragen voor de overeenkomsten, het innen van de huur en het onderhoud van de (braakliggende) terreinen.	
Vraag 88	Zijn van alle vastgoedobjecten de documenten digitaal beschikbaar (tekeningen, garanties, contracten, verklaringen, etc)	
Antwoord	Nee.	
Vraag 89	Welke voorwaarden worden er gesteld aan het rapporteren aan de opdrachtgever?	
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht.	
Vraag 90	Het beheer van woonwagenkampen is heel specifiek. Kunt u specificeren wat onder het beheer van woonwagens wordt verstaan? Wie doet het beheer van de woonwagens op dit moment en is het mogelijk dit via deze partij of anders via een andere partij in onderaanneming te geven?	
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht. Onderaanneming op dit punt is mogelijk (in opdracht van MP) evenals continuering van huidige dienstverlening.	
Vraag 91	Welk mandaat wordt er verstrekt voor het uitvoeren van het	

	onderhoud? Ter toelichting de twee extreme vormen: 1. Een jaarbudget dat wordt gegeven waarbinnen de beheerder het onderhoud volledig zelfstandig kan uitvoeren, of 2. Dient iedere opdracht tot uitvoering van onderhoud door de gemeente Deventer goedgekeurd worden?	
Antwoord	Variant 2	
Vraag 92	Wordt onder administratief beheer ook verstaan het incasseren van de huur/erfpacht en het toezien op tijdigheid van betalingen?	
Antwoord	Nee	
Vraag 93	De vraag die ik heb is of deelname dooren daaruit eventueel volgende de invulling van rol als managing partner vastgoedbeheer van de gemeente Deventer, een eventuele invulling van een rol in de uitvoering van de werkzaamheden door de aandeelhouders van WDW (Wolters Vastgoedonderhoud, Van Dorp Installatietechniek , van Wijnen Bouw) belemmert of niet.	
Antwoord	Het is niet toegestaan dat de managing partner op welke wijze dan ook betrokken is bij het uitvoeren van technisch uitvoerende werkzaamheden.	
Vraag 94	Het is mij niet duidelijk of dit (dat wij ook de opgave kunnen invullen met een werkapparaat) nu juist een pluspunt is of niet. Graag uw visie en of toelichting.	
Antwoord	Zie vorig antwoord	
Vraag 95	Onder de taken vallend onder Technisch Beheer is vermeld het 'Beheer van tekeningen, documenten en vergunningen' Vraag: zijn deze documenten digitaal of in hard copy.	Selectieleidraad pagina 5.
Antwoord	Beide	
Vraag 96	Onder 'Administratief/juridisch beheer' is niets vermeld over huurincasso c.q. debiteurenbeheer. Wij veronderstellen daarom dat de gemeente Deventer dat in eigen beheer uitvoert. Het onderhouden van de contacten met de huurders behoort tot de opdracht. In onze ervaring is kennis van het betalingsgedrag een belangrijke bron van informatie over de status van de huurders, houdt vaak verband met het 'welbevinden' van de huurder en is	Selectieleidraad pagina 5.

	<p>daarom vaak onderwerp van gesprek.</p> <p>Vraag: wordt de Managing Partner door de gemeente Deventer 'real time' op de hoogte gehouden van het betalingsgedrag van de verschillende huurders?</p> <p>Vraag: is de gemeente Deventer bereid ook het betalingsverkeer (huurincasso, betaling onderhoudscrediteuren) te laten verlopen via de Managing Partner (zoals meestal gebruikelijk bij uitbesteding van propertymanagement)</p>	
Antwoord	Huurincasso vindt plaats door de gemeente (team FA). MP is verantwoordelijk voor opleggen juiste huurbedragen etc.	
Vraag 97	<p>Hier staat vermeld: Renovatie en functionele aanpassingen van het gebouw en/of de installatie vallen buiten de scope van instandhoudingsonderhoud en worden gezien als projecten.</p> <p>Vraag: Klopt onze veronderstelling dat er in geval van deze projecten geen betrokkenheid is van de Managing Partner? En zo ja, hoe verhoudt zich dat tot het 'uitvragen van projectovereenkomsten' (zoals vermeld op blz 7)</p>	Selectieleidraad pagina 6.
Antwoord	De Managing Partner is betrokken bij de uitvoering van deze projecten. Het is niet toegestaan dat de managing partner op welke wijze dan ook betrokken is bij het uitvoeren van technisch uitvoerende werkzaamheden.	
Vraag 98	<p>Er zijn budgetten beschikbaar op basis van een MJOP. Deze MJOP's worden jaarlijks bijgesteld op grond van de uitgevoerde werkzaamheden en periodiek bijgesteld op grond van een conditiemeting conform de NEN 2767.</p> <p>In de omschrijving van de opdracht (blz. 5) is vermeld het opstellen van een MJOP conform de NEN 2767.</p> <p>Vraag: is er reeds een conditiemeting conform de NEN 2767 beschikbaar van alle objecten en wie voert deze conditiemeting uit; de afdeling Vastgoed of de Managing Partner?</p>	Selectieleidraad pagina 6.
Antwoord	Er zijn conditiemetingen uit 2013 en deel uit 2017 gedaan, de Managing Partner moet deze (laten) actualiseren. Na gunning zijn deze MJOP's in ieder geval beschikbaar.	

Vraag 99	Van onderaannemers welke zullen worden ingezet ten behoeve van de uitvoering moet inschrijver een opgave verstrekken. respecteert graag waar mogelijk de bestaande relaties –mits deze voldoen aan de criteria diedaaraan stelt- vanwege de kennis en ervaring die deze partijen hebben van het betreffende vastgoed. Vraag: is de gemeente Deventer beried een opgave te verstrekken van de thans bij de uitvoering betrokken partijen per locatie en discipline?	Selectieleidraad pagina 12 / Onderaanneming
Antwoord	Nee.	
Vraag 100	Een groot aantal objecten is (Rijks)monument. Vraag: kan de gemeente Deventer aangeven op welke wijze deskundige instanties als (bijvoorbeeld) Monumentenzorg betrokken zijn bij de advisering en instandhouding van dit monumentaal bezit?	Bijlage objecten.
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht. Monumentenwacht is betrokken.	
Vraag 101	In de kolom 'Soort bezit' staan verschillende vermeldingen (bijvoorbeeld Projecten, strategische) Vraag: kunnen wij er vanuit gaan dat alle in deze bijlage vermelde objecten onderdeel zijn van de aanbesteding, ook al staat daar vermeld 'Buiten scope VG'?	Bijlage objecten.
Antwoord	Buiten scope valt er buiten.	
Vraag 102	In de kolom 'Gebouwsoort' is niet altijd af te leiden wat de aard van het gebruik is (bijvoorbeeld 6_13 panden, grondexploitatie A1) a. Vraag: kan de gemeente Deventer meer expliciet aangeven wat de aard van het gebruik per perceel is? Dit mede in het licht van de vermelding op blz. 5 van de Leidraad dat onder de te beheren percelen ook erfpachtgronden en agrarische gronden vallen. b. Vraag: is de gemeente Deventer bereid om per perceel de (huur- / pacht) opbrengst per jaar te verstrekken?	Bijlage objecten.
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht	
Vraag 103	In de kolom 'Gebouw+ adres' is meestal het adres vermeld, maar vaak ook niet (bijvoorbeeld POMPGEBOUW de Achterhoek) en is	Bijlage objecten.

	soms geen m2 vermeld. Vraag: kunnen deze gegevens worden aangevuld?	
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht	
Vraag 104	In de kolom 'Grootte in m2' is bij een zeer groot aantal objecten vermeld 60 m2 en bij een aantal ook niets. a. Vraag: kan de gemeente Deventer aangeven waarom dat zo is (niet beschikbaar / niet relevant) b. Vraag: kunnen deze gegevens in deze kolom worden aangevuld dan wel beter worden gespecificeerd?	Bijlage objecten.
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht	
Vraag 105	Bij de bijlage D Standaardformat Referenties wordt een kader ter ondertekening aangeboden waarin de term gegadigde staat vermeld. Wordt met gegadigde de referent bedoeld of wij als vastgoedmanager?	
Antwoord	Met gegadigde bedoelen wij u.	
Vraag 106	Zijn er van alle objecten MJOP's aanwezig?	
Antwoord	Nee, van het merendeel van de panden is een MJOP van 2013 beschikbaar voor een deel van het kernbezit ook uit 2017.	
Vraag 107	Kunt u aangeven wat de gemiddelde mutatiegraad is per jaar?	
Antwoord	Nee. In ieder geval geldt dat in het kernvastgoed in de regel een vaste huurder zit. In het projectbezit wisselt dat vaker.	
Vraag 108	Welk document wordt bedoeld met tabblad 6	Pagina 16, artikel III.2.3
Antwoord	In de selectieleidraad worden tabbladen genoemd, het is de bedoeling dat u deze tabbladen zelf toevoegt, met daar achter de gevraagde informatie.	
Vraag 109	Dienen de opgegeven referenties te zijn afgerond of mogen ook referenties opgegeven worden waarvan het beheercontract nog vigerend is?	Pagina 16, artikel III.2.4
Antwoord	Dit mogen ook nog lopende contracten zijn.	
Vraag 110	Kan onder facilitymanagementsysteem ook een Real Estate Management systeem worden geschaard?	Pagina 17, artikel III.2.4
Antwoord	Er wordt gewerkt met het FMIS van de gemeente. Mede op advies van MP kan de gemeente in de toekomst eventueel besluiten tot de	

	aanschaf van een nieuw systeem.	
Vraag 111	Kunt u de term "managing partner" toelichten, want daarvoor bestaan meerdere definities. Met andere woorden is deze term een vervanging voor "gegadigde" of behelst deze ook een activiteiten afbakening, bijvoorbeeld dat de gemeente leveranciers contracten aangaat die de gegadigde moet beheren en opvolgen?	Pagina 5, paragraaf I.1
Antwoord	Managing Partner adviseert en voert uit (in opdracht van / namens de gemeente). Gemeente blijft eindverantwoordelijk en draagt daarmee ook risico.	
Vraag 112	In paragraaf II.11 ONDERAANNEMING wordt verwezen naar paragraaf III.4. Deze paragraaf bestaat echter niet in de selectieleidraad? Kunt u deze alsnog toevoegen?	Pagina 12, paragraaf II.11
Antwoord	Zie eerdere vraag over deze paragraaf	
Vraag 113	Voor onderaannemers waarop geen beroep als derde wordt gedaan en welke zullen worden ingezet ten behoeve van de uitvoering van de opdracht dient inschrijver bij inschrijving een opgave te doen middels het bijvoegen van een lijst van de betreffende onderaannemers alsmede daarbij vermeld voor welke onderdelen deze onderaannemers zullen worden ingezet (achter tabblad 5). Is er een format voor deze lijst of is deze vrij te bepalen? Indien er een format is, kunt u deze dan alsnog toevoegen?	Pagina 12, paragraaf II.11
Antwoord	Hier is geen voorgeschreven format voor.	
Vraag 114	Er wordt verwezen naar tabblad 6 om de kernactiviteiten toe te lichten en een organisatieschema toe te voegen, wat in tegenspraak is met bijlage A, waarin vermeld staat voor tabblad 6 (Kopie van) bewijs van inschrijving KvK, volgens paragraaf III.2.1. Welke van deze twee toelichtingen is correct? Indien beiden toegevoegd moeten worden in tabblad 6, is er in dat geval (1) een beperking in aantal regels of pagina's en (2) behelst de gevraagde beschrijving van de activiteiten (in het geval de gegadigde hoofdaannemer is) inclusief deze van zijn onderaannemers?	Pagina 16, paragraaf III.2.3
Antwoord	U kunt achter tabblad 6 zowel de (kopie van) inschrijving KvK als de toelichting op kernactiviteiten en organisatieschema voegen. Er is	

	geen beperking in het aantal regels, in de gevraagde beschrijving bedoelen wij de activiteiten van de gegadigde als hoofdaannemer.	
Vraag 115	Er wordt verwezen naar een tevredenheidsverklaring, waarvoor geen format is opgegeven. Is deze vrij te bepalen? Zo nee, kunt u deze alsnog toevoegen?	Pagina 17
Antwoord	Is vrij.	
Vraag 116	De regels met betrekking tot kerncompetentie 1 en 2 omschrijf waarom uw referentie voldoet, heeft geen beperking in het aantal regels. Is deze vrij te bepalen? Zo nee, graag het maximum aantal regels aangeven.	Bijlage D
Antwoord	We verwachten een beknopte toelichting.	
Vraag 117	Is het correct dat als de gegadigde als hoofdaannemer optreedt van de referentie ("Referentie van" met aankruisen van "0 gegadigde / 0 als hoofdaannemer") de onderaannemers daarvan niet vermeld hoeven te worden? Indien dat wel moet, wat is de te hanteren procedure en het format?	Bijlage D
Antwoord	De onderaannemers hoeft u niet te vermelden.	
Vraag 118	Onder het kopje genoemde werkzaamheden "Uitvoering en begeleiding" wordt hieronder ook verstaan " <u>het toezicht houden en het uitvoeren van kwaliteitsmetingen</u> "? Indien bevestigend beantwoord, worden er eisen gesteld aan de wijze van controle metingen en of de persoon bv in bezit zijn van bepaalde certificaten?	blz. 5 van 19, Onderdeel: selectie leidraad deel I, parr I.1 – "Technisch beheer."
Antwoord	In de uitvraag wordt dit verder toegelicht.	