

Aanbesteding: 21579| Ondersteuning bij huurobjecten | Regio Zuid-West
Aanbestedende Dienst: Rijksvastgoedbedrijf
Referentie: 21579

Toelichting:

Ref.nr. 2 **Onderwerp:** PVE

Vraag:

Onder artikel 3.1 staan de huurmutaties opgenomen. Hoeveel mutaties worden er de komende 4 jaar verwacht aan de hand van de huidige huurovereenkomsten binnen de 13 genoemde objecten?

Antwoord:

Dat is moeilijk te zeggen. We hebben in de regio Den Haag nog steeds een tekort aan m2. Onlangs hebben we m2 aangekocht, maar er zal ongetwijfeld ook m2 worden gehuurd indien mogelijk en worden daarmee mogelijk toegevoegd aan dit contract. Verder kan het ook altijd zo zijn dat we afscheid nemen van een object/klant en daarmee de m2 weer inleveren (of het huurcontract niet verlengen). De verwachting is dat de 13 objecten zoals nu voorgesteld redelijk stabiel zullen blijven, maar nogmaals, daar kunnen we geen garantie op geven.

Beantwoord op: 18-01-2022

Label: Inhoud

Ref.nr. 3 **Onderwerp:** Objecten overzicht

Vraag:

Welke panden zijn multi-tenant en welke single tenant? Bij multi-tenant: hoeveel vierkante meter betreffen de gehuurde ruimtes van het RVB?

Antwoord:

De m2 BVO genoemd in de bijlage 'Objecten Overzicht' zijn de gehuurde m2 en in het ene geval betreft dat het gehele object en in het andere geval een deel van het object en wordt het inderdaad gedeeld met andere (niet Rijks)bewoners. De volgende objecten van de 13 genoemde objecten zijn multi-tenant:

- 100866G01, Laan op Zuid 391 Rotterdam
- 101005G01, Wilhelmina van Pruisenweg 104 Den Haag
- 101033G01, Prinses Beatrixlaan 450 De Haag
- 101060G01, Polakweg 10 Rijswijk

Beantwoord op: 20-01-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. 4
Onderwerp: Bewijsdocument van referentie

Vraag:

Mag het bewijsstuk van de vereiste kerncompetentie een bevestigingsbrief zijn van de betreffende klant? Welke details moeten er terugkomen in de tevredenheidsverklaring? Moeten bijvoorbeeld de adressen en vierkante meters genoemd worden?

Antwoord:

Uit de vraagstelling kan er niet worden afgeleid om welke 'geschiktheidseis' het gaat. Op pagina 7 en 8 van de Aanbestedingsleidraad staat bij elke geschiktheidseis onder 'Aspecten' wat het RVB terug wil zien in de bewijsstukken.

Voor het aantonen van de referentieopdrachten dient u het "model opgave referentieopdrachten" te gebruiken.

Beantwoord op: 18-01-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. 5
Onderwerp: Aanbestedingsleidraad openbare procedure, Kwaliteitscriteria – 2.1 Beschrijving werkwijze (Hoofdstuk 5, paragraaf 5.3, pagina 12)

Vraag:

Aanbestedende dienst refereert in de kolom met beoordelingsaspecten naar bijlage "inrichting breed plan". Deze bijlage staat niet opgenomen tussen de bescheiden op TenderNed. Kan aanbestedende dienst deze bijlage alsnog ter beschikking stellen?

Antwoord:

De aanbestedende dienst heeft geconstateerd dat in de Aanbestedingsleidraad op pagina 12 bij het kwaliteitscriteria '2.1 Beschrijving werkwijze' in de kolom 'Beoordelingsaspecten' niet de juiste tekst is terechtgekomen.

Bijgevoegd is bijlage 'KWALITEITSCRITERIA 1.1', hierin staan de juiste beoordelingsaspecten.

Beantwoord op: 26-01-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Programma van eisen, aanvullende vragen/ verzoeken

Vraag:

Is voor elk object een recent geactualiseerde NEN 2767 conditiemeting inclusief MJOP beschikbaar voor het correctief, preventief en planmatig onderhoud m.b.t. huurdersdemarcatie (voor rekening specifiek huurder, niet doelend op verhuurder).

Antwoord:

Nee, deze zijn niet voor elk pand beschikbaar. Dit is in elk pand verschillend. Deze kunnen na gunning overlegd worden (indien beschikbaar).

Beantwoord op: 26-01-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Programma van eisen, aanvullende vragen/ verzoeken

Vraag:

Zijn er demarcatielijsten tussen huurder en verhuurder beschikbaar, die op voorhand gedeeld zullen gaan worden, zodat de dagelijkse scope van werkzaamheden bekend zijn voor opdrachtnemer.

Antwoord:

Er zijn demarcatielijsten beschikbaar, echter worden deze pas na gunning beschikbaar gesteld.

Beantwoord op: 26-01-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad openbare procedure, Kwaliteitscriteria – 2.3 kwaliteitsborging (Hoofdstuk 5, paragraaf 5.3, pagina 12)

Vraag:

Heeft de aanbestedende dienst specifieke eisen m.b.t. de bestaande kwaliteitsborging? Concreet: zijn er specifieke standaarden en eisen voorhanden die minimaal vervuld moeten worden. Of staat het opdrachtnemer vrij om hierin een voorstel te doen.

Antwoord:

Inschrijver kan hier zelf een voorstel in doen.

Beantwoord op: 26-01-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad openbare procedure, Kwaliteitscriteria – 2.2
Communicatieplan (Hoofdstuk 5, paragraaf 5.3, pagina 12)

Vraag:

Heeft aanbestedende dienst een programma waarmee gewerkt moet worden ten aanzien van het in uitvoering zetten van meldingen en bewakingssysteem voor de voortgang van KWIPS (klachten, wensen, informatie, planmatig en storingen) of staat het opdrachtnemer vrij om zelf een eigen programma voor te stellen/te gebruiken? Zo ja, welke eisen worden er gesteld aan dit IT-systeem?

Antwoord:

De aanbestedende dienst heeft geen programma waarmee gewerkt moet worden voor het in uitvoering zetten van meldingen en bewakingssysteem voor de voortgang van KWIPS. Opdrachtnemer is vrij om zelf een eigen programma te gebruiken, echter heeft het RVB geen behoefte aan een dergelijk systeem.

Beantwoord op: 26-01-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad openbare procedure, Geschiktheidseis - technische bekwaamheid, omvang organisatie (Hoofdstuk 4, paragraaf 4,2, pagina 7)

Vraag:

Kan opdrachtnemer als kerncompetentie volstaan met in totaal 8 panden > 18.000 m² verdeeld over minimaal 3 opdrachtgevers als referentie aan te reiken of dient opdrachtnemer in totaal minimaal $8 \times 3 = 24$ panden > 18.000 m² verdeeld over 3 opdrachtgevers aan te reiken? Er zijn anders maar enkele partijen die kunnen voldoen aan de vraag van 24 panden en daarmee wordt naar wij denken het doel voorbij gestreefd. Voor in totaal 8 panden > 18.000 m² verdeeld over minimaal 3 opdrachtgevers zijn er namelijk ook maar een dozijn vastgoedbeheerders in Nederland.

Antwoord:

Opdrachtgever volstaat met in totaal 8 panden > 18.000 m² verdeeld over minimaal 3 opdrachtgevers.

Beantwoord op: 26-01-2022

Label: Proces

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Geschiktheidseisen -omvang organisatie

Vraag:

Als wij de eis goed begrijpen vraagt u drie referentieopdrachten met 8 panden van minimaal 18.000 m² per gebouw. Hiermee lijkt u te vragen 432.000 m² bvo. Volgens voorschrift 3.5 G uit de proportionaliteitsgids geldt:

1. De aanbestedende dienst vraagt maximaal één referentie per benoemde kerncompetentie.
2. De aanbestedende dienst vraagt niet dat referentieprojecten een waarde hebben van meer dan 60% van de raming van de onderhavige opdracht.

Ook op basis van het aantal fictieve uren lijkt deze eis aan de hoge kant. Op basis van 3 CV's in vast dienst is toch ook al invulling aan omvang gegeven?

Antwoord:

U heeft de eis niet goed geïnterpreteerd. Wij vragen een referentie van totaal minimaal 8 panden met een grootte van 18000m² per pand te combineren over minimaal 3 opdrachtgevers.

Het uitgangspunt is inderdaad één referentie per kerncompetentie, tenzij de aanbestedende dienst kan motiveren waarom hiervan wordt afgeweken.

De motivatie waarom het RVB bij minimaal 3 opdrachtgevers de ervaring wil terugzien is gelegen in dat het combineren van meerdere opdrachtgevers met zich meebrengt dat er sprake moet zijn in het omgaan met een grote diversiteit in storingen, administratieve handelingen, te onderhouden contacten (verschillende marktpartijen, gebruikers, beheerders/eigenaren, adviseurs, etc.) en dus relatiemanagement en daarmee ook verschillende soorten overleggen. Omdat de panden die het RVB in beheer heeft ook divers zijn is het van belang voor het RVB dat de inschrijver voldoende ervaring heeft op dit vlak.

Beantwoord op: 27-01-2022

Label: Proces