



Tweede nota van inlichtingen

Betreft	Tweede nota van inlichtingen	Datum	13-11-2023
Van		Ref.	PZ2023016
Project	Europese aanbesteding voor "Adviseur vastgoed-MJOP" t.b.v. Leerplein055		

Toelichting: Onder het kopje 'betreft' dient u zo specifiek mogelijk aan te geven welk document van de aanbestedingsstukken het betreft, gespecificeerd naar paragraaf/pagina.

Bij de vraag dient ook zoveel mogelijk een voorstel te worden gedaan voor de door de onderneming gewenste aanpassing/uitkomst.

Nr.	Betreft	Vraag
1.	400 uur Prijzenblad	In het prijzenblad staat 400 uur vermeld als indicatie voor de te besteden uren van de vastgoed adviseur. Kunt u aangeven/bevestigen welke diensten genoemd in Bijlage 3 in deze 400 uren zijn inbegrepen? Wij vragen u dit om een duidelijker beeld van de inzet te krijgen omdat wij denken dat uw inschatting erg rooskleurig is kijkende naar de veelheid / verscheidenheid van diensten die u noemt in uw eisen uit Bijlage 3, tenzij wij het verkeerd zien, wat zal blijken uit uw antwoord.
Antwoord	De 400 uur zijn de jaarlijkse werkzaamheden uit paragraaf 2.3 van het beschrijvend document deze moeten worden uitgevoerd conform hetgeen gesteld is in het programma van eisen. Gezien de verschillende vragen ten aanzien van de uren en het takenpakket heeft de aanbestedende dienst besloten om de schouw en het MJOP als apart onderdeel op te nemen op het prijzenblad. Inschrijvers mogen hier een vaste prijs voor afgeven. De schouw en het opstellen van het MJOP vindt eenmaal in de vier jaar plaats (dus eenmaal gedurende de looptijd van de overeenkomst). In de overige jaren moet het MJOP wel administratief bijgewerkt worden, dit valt onder de overige 400 uur. De 400 uur per jaar is het maximale aantal uren die de adviseur mag besteden aan de in paragraaf 2.3 omschreven taken (m.u.v. van de schouw en het opstellen van het MJOP).	

Nr.	Betreft	Vraag
2.	<i>'Leerplein055 wil een leverancier die kan ondersteunen, expertise kan inbrengen -----'</i>	Locatie: Op pag. 9 , paragraaf 2.1, van het <i>'Beschrijvend document Adviseur Vastgoed – MJOP'</i> staat- Onderwerp: <i>'Leerplein055 wil een leverancier die kan ondersteunen, expertise kan inbrengen -----'. Ook is de 'Mate waarin OG wordt ondersteund' onderdeel van de beoordeling (pag. 21).</i> Vraag: 'Kunt u verduidelijken / concreet maken aan wat voor ondersteuning wordt gedacht / behoefte is? Bijvoorbeeld soort, of op welk gebied?
Antwoord	Op het gebied van de keuringen, subsidies, wettelijk onderhoud en wijzigingen die daarop plaatsvinden. De adviseur moet eventuele (wettelijke) wijzigingen aangeven en de opdrachtgever ondersteunen bij het verwerken van deze wijzigingen en hierover adviseren. Het kan bijvoorbeeld ook gebeuren dat er tijdens de inspecties blijkt dat er een constructiefout is, ook in dergelijke situaties moet de adviseur de opdrachtgever ondersteunen en adviseren over de oplossing.	

Nr.	Betreft	Vraag
3.	Software	U geeft in de NvI aan: Momenteel maakt aanbestedende dienst gebruik van Homerun. Kunnen wij er van uit gaan dat aanbestedende dienst de software en de licentie beschikbaar stelt of dienen wij deze kosten op te nemen in ons uurtarief?
Antwoord	Ja, dit klopt. Inschrijvers hoeven deze kosten niet op te nemen in het uurtarief.	

Nr.	Betreft	Vraag
4.	Adviseur vastgoed MJOP	U bent op zoek naar een professionele ADVISEUR VASTGOED - MJOP. U beschrijft in hoofdstuk 2 van het Beschrijvend Document het doel en de gewenste situatie. Ook in bijlage 3, Eisen, wordt op meerdere plekken omschreven wat er van de Adviseur wordt verwacht. Dit past binnen het profiel Adviseur. Eis 30. U eist een Adviseur die als Inspecteur is opgenomen in het SERTUM register. Deze profielen verschillen aanzienlijk van elkaar. Ons inziens is eis 30 Inspecteur opgenomen in het SERTUM register niet relevant voor de invulling van de Adviseursrol. Kunt u de huidige eis 30 vervangen voor een eis die betrekking heeft op de gevraagde Advies rol?
Antwoord	Nee de eis blijft gehandhaafd. De aanbestedende dienst zoekt expertise die men zelf niet in huis heeft. Het SERTUM register biedt de garantie dat de persoon die ingehuurd gaat worden over de juiste expertise beschikt en hier ook jaarlijks voor bijgeschoold wordt.	

Nr.	Betreft	Vraag
-----	---------	-------

5.	Eis 30: Bijlage 3	U bent op zoek naar een adviseur, een inspecteur en een vaste vervanger. Moet de vaste vervanger aan dezelfde eisen voldoen of is garantie dat de opdrachtnemer voor de kwaliteit van het werk staat voldoende?
Antwoord	Dit is voldoende.	

Nr.	Betreft	Vraag
6.	Eis 58, Bijlage 3	"Alle afspraken tussen Opdrachtgever en Inschrijver zullen schriftelijk middels een overeenkomst worden vastgelegd. Afspraken die niet worden vastgelegd hebben geen rechtskracht. Inschrijver gaat akkoord met deze eis." Welke afspraken bedoeld u? Is vastlegging middels email of andere digitale berichtgeving ook geoorloofd?
Antwoord	Vastlegging via email of andere digitale berichtgeving is na goedkeuring van de opdrachtgever geoorloofd.	

Nr.	Betreft	Vraag
7.	Eis 51, Bijlage 3	"Alle medewerkers zijn verplicht zich op verzoek te kunnen legitimeren." Op verzoek van wie? Mogen wij aannemen dat onder 'Alle medewerkers' enkel de adviseur en de vaste vervanger bedoeld worden wanneer zij objecten of uw kantoor bezoeken ?
Antwoord	Medewerkers van de opdrachtnemer dienen zich op verzoek van een medewerker van opdrachtgever te kunnen legitimeren. In de basis gaat het hier inderdaad om de adviseur en vaste vervanger. Mocht er ooit (bij uitzondering) een andere collega van de opdrachtnemer op locatie van de opdrachtgever zijn, geldt dit uiteraard ook voor deze persoon. Dit geldt niet alleen voor het bezoek aan het kantoor van de opdrachtgever, maar met name ook het bezoek aan de scholen.	

Nr.	Betreft	Vraag
8.	Eis 44, bijlage 3	De indexcijfers van prijzen zijn nooit 2 maanden tevoren bekend. Kunt u niet gewoon aangeven dat u standaard jaarlijks een prijsindexatie doorvoert per 01 februari op basis van het CBS indexcijfer en dat wanneer deze nog niet bekend is e.e.a. achteraf gecorrigeerd mag worden in de facturatie?
Antwoord	Eis 44 stelt het volgende: Als basis voor de berekening van de prijsverhoging/-verlaging dient telkens uit te worden gegaan van het gemiddeld indexcijfer van de 4 meest recent gepubliceerde en vastgestelde kwartaalindexcijfers in de kolom 'Jaarmutaties'. Dit moet te allen tijde mogelijk zijn.	

Nr.	Betreft	Vraag
9.	Eis 37, bijlage 3	U vraagt telefonische beschikbaarheid tijdens kantooruren van 8.30 tot 17.00. tegelijk vraagt u om ongeveer 400 uur inzet op jaarbasis. Dat komt ongeveer neer op anderhalve dag per week maar u vraagt 5 dagen per week telefonische beschikbaarheid.

		Daarnaast vraagt u ook om diezelfde beschikbaarheid van de vaste vervanger. Mogen wij aannemen, dat op met opdrachtgever overeengekomen werkdagen en tijden de beschikbaarheid geldt, maar dat op andere momenten onze inspecteur en vervanger ongestoord aan andere klussen kan werken, maar wel via WhatsApp of email benaderd kan worden. Vanzelfsprekend zal de adviseur, (of ingeval van ziekte/verlof de vervanger) zo spoedig mogelijk reageren. Ofwel kunt u eis 37 aanpassen naar redelijkheid en billijkheid?
Antwoord	In geval van spoed wil de opdrachtgever de adviseur kunnen bereiken. In de aanbesteding is nog geen eis o.i.d. opgenomen ten aanzien van de inzet op vaste dagen en/of tijden. De opdrachtgever zoekt hierin een bepaalde mate van flexibiliteit in samenspraak met de adviseur. Dit geldt voor beide partijen. In het geval van een samenwerking als deze, is het van belang dat men (aan beide kanten) indien nodig bereikbaar is.	

Nr.	Betreft	Vraag
10.	Eis 15 Bijlagen 3 Eisen	Leerplein up-to date houden: Zou dit mogelijk zijn via de toepassing van Sharepoint of soortgelijk waar we de gevraagde gegevens kunnen uploaden en de actualisaties middels versies kunnen bijhouden voor Leerplein 055?
Antwoord	Dat is prima.	

Nr.	Betreft	Vraag
11.	Par. 2.4 Beschrijvend document	2 scholen maken onderdeel uit van een VvE (buitenschil). Heeft Leerplein 055 nog een bepaalde rol (bijv. bestuursfunctie) in de VvE en heeft dit nog consequenties voor de invulling van taken van de Adviseur Vastgoed MJOP?
Antwoord	Nee, we hebben geen rol in de VvE (buitenschil). We doen wel het beheer van de binnenkant van de school.	

Nr.	Betreft	Vraag
12.	Par. 5.2.2. Beschrijvend document	Wordt de componentenmethode nu ook al toegepast door de huidige TM-er in dienst bij Leerplein 055?
Antwoord	Nee, deze wordt nog niet toegepast.	

Nr.	Betreft	Vraag
13.	Antwoord op vraag nr. 25 NVI 1 – bullet 4	Wat verwacht Leerplein 055 inzake de dienstverlening t.b.v. contractonderhoud (verwacht Leerplein 055 dat er tevens contractonderhandelingen plaats vinden inzake preventief/contract onderhoud?) Zit het onderhoud (bijv. curatief onderhoud) voortkomende uit het contractonderhoud niet opgenomen bij de Technisch medewerker als zijnde onderhoud buiten de MJOP?
Antwoord	Nee, dit is niet opgenomen bij de technisch medewerker. De technisch medewerker vervult alle werkzaamheden omtrent het dagelijks onderhoud (klachtenonderhoud,	

	kwaliteit schoonmaak, e.d). Opdrachtgever verwacht de dienstverlening conform hetgeen is omschreven in paragraaf 2.3: dienstverlening t.a.v. al het onderhoud voortvloeiend uit het meer jaren onderhoudsplan, alle wettelijke keuringen en - onderhoud en de werkzaamheden voortvloeiend uit de wettelijke keuringen en onderhoud (gezaamenlijk het planmatig onderhoud).
--	---

Nr.	Betreft	Vraag
14.	Vraag nr. 25 NVI 1 – laatste bullet	‘het op verzoek begeleiden en uitvoeren projecten’. We nemen aan dat dit projecten betreft voortkomende uit de MJOP en opgenomen in het desbetreffende jaarplan. Indien het vragen/ wensen te begeleiden overige werken betreft – kunnen deze apart opgevoerd worden als ‘Bijkomende werkzaamheden’?
Antwoord	Projecten zijn juist de zaken die <u>niet</u> voorkomen uit het MJOP en het desbetreffende jaarplan. Dit zijn bijkomende werkzaamheden. Deze zitten niet in de vooraf vastgestelde maximaal aantal uren (400 per jaar). Opdrachtnemer kan gevraagd worden om hier een offerte voor uit te brengen.	

Nr.	Betreft	Vraag
15.	Vraag nr. 29 NVI 1	Op basis van gegeven antwoord – kunnen we ervan uitgaan dat de MJOP geactualiseerd is t/m 2023 in Homerun?
Antwoord	Ja dat klopt. Van De Marke en De Bongerd zijn nog geen MJOP plannen i.v.m. nieuwbouwoplevering in 2022.	

Nr.	Betreft	Vraag
16.	Voorzieningenmethode i.p.v. componentenmethode?	Ligt het economisch claimrecht bij de gemeente of bij de scholen? Bedoelt u met de componentenmethode de voorzieningenmethode?
Antwoord	Het economisch claimrecht ligt bij de gemeente. Hetgeen opdrachtgever bedoelt, is dat opdrachtgever verplicht is de componentensystematiek toe te passen op de voorziening groot onderhoud volgens wettelijke eisen.	

Nr.	Betreft	Vraag
17.	Beschrijvend document, 5.2.2 Technische en beroepsbekwaamheid	In de eerste nota van inlichtingen geeft aanbestedende dienst onder vraag 22 aan dat de beoordeling van de beroepsbekwaamheid aan de hand van behaalde certificeringen komt te vervallen, omdat dit is ondervangen in het programma van eisen. Kan aanbestedende dienst bevestigen dat de adviseur – in de hoedanigheid van één persoon – nog altijd dient te voldoen aan eis 29 (minimaal VCA-basis) en eis 30 (SERTUM geregistreerd inspecteur)?
Antwoord	Dat klopt de adviseur dient aan eis 29 en eis 30 te voldoen	

Nr.	Betreft	Vraag
18.	Eerste nota van inlichtingen, vraag 7	Als antwoord op vraag 7 in de eerste nota van inlichtingen, geeft aanbestedende dienst aan dat “het is toegestaan dat de dienstverlening onder toezicht en verantwoordelijkheid van deze vaste adviseur door meerdere personen binnen de organisatie van de vaste adviseur wordt uitgevoerd”.
		Kan aanbestedende dienst bevestigen dat de werkzaamheden eventueel te verrichten door andere personen binnen de organisatie en onder toezicht en verantwoordelijkheid van de vaste adviseur binnen hetzelfde uurtarief en de uren inschatting (i.e. ca. 400 uur per jaar) worden verricht?
Antwoord	Ja dat klopt.	

Nr.	Betreft	Vraag
19.	Eerste nota van inlichtingen, vraag 7	Als antwoord op vraag 7 in de eerste nota van inlichtingen, geeft aanbestedende dienst aan dat “het is toegestaan dat de dienstverlening onder toezicht en verantwoordelijkheid van deze vaste adviseur door meerdere personen binnen de organisatie van de vaste adviseur wordt uitgevoerd”.
		Kan aanbestedende dienst bevestigen dat de vaste vervanger van de vaste adviseur onderdeel mag uitmaken van de eventueel in te zetten meerdere personen binnen de organisatie van de vaste adviseur?
Antwoord	Ja dat klopt.	

Nr.	Betreft	Vraag
20.	Eerste nota van inlichtingen, vraag 14	Als antwoord op vraag 14 in de eerste nota van inlichtingen, geeft aanbestedende dienst aan dat “de vaste vervanger zal geen onderdeel zijn van de aanbestedingsprocedure. Wel wenst de aanbestedende dienst een CV te zien van de vaste vervanger en wil de aanbestedende dienst te allen tijde de mogelijkheid hebben om vooraf in gesprek te gaan met desbetreffende persoon”.
		Kan aanbestedende dienst bevestigen dat dit is bedoeld conform hetgeen gesteld in Eis 25?
Antwoord	Ja dat klopt.	

Nr.	Betreft	Vraag
-----	---------	-------

21.	Eerste nota van inlichtingen, vraag 14	Als antwoord op vraag 14 in de eerste nota van inlichtingen, geeft aanbestedende dienst aan dat “de vaste vervanger zal geen onderdeel zijn van de aanbestedingsprocedure. Wel wenst de aanbestedende dienst een CV te zien van de vaste vervanger en wil de aanbestedende dienst te allen tijde de mogelijkheid hebben om vooraf in gesprek te gaan met desbetreffende persoon”. Kan aanbestedende dienst verduidelijken of zij het CV van de vaste vervanger wel of niet als onderdeel van de inschrijving wenst te ontvangen?
Antwoord	Nee, dit hoeft niet bij de inschrijving worden ingediend.	

Nr.	Betreft	Vraag
22.	Bijlage 4 Prijzenblad	In bijlage 4 Prijzenblad staat opgenomen dat het aantal te besteden uren per 400 bedraagt. In de eerste nota van inlichtingen benadrukt aanbestedende dienst in haar antwoord op vraag 27 dat de opdracht “binnen de 400 uur per jaar” dient te worden uitgevoerd en dat “dit in het verleden ruim haalbaar [is] gebleken”. Kan aanbestedende dienst aangeven wat de afspraken zijn indien meer dan 400 uur per jaar nodig zijn? Bijvoorbeeld in verband met meerdere grootschalige en daarmee tijdrovende(re) projecten en begeleiding hiervan. Stopt de dienstverlening van de inspecteur als de 400 uren ‘op’ zijn, totdat een nieuw jaar begint?
Antwoord	De 400 uur zijn de jaarlijkse werkzaamheden uit paragraaf 2.3 van het beschrijvend document deze moeten worden uitgevoerd conform hetgeen gesteld is in het programma van eisen. Gezien de verschillende vragen ten aanzien van de uren en het takenpakket heeft de aanbestedende dienst besloten om de schouw en het MJOP als apart onderdeel op te nemen op het prijzenblad. Inschrijvers mogen hier een vaste prijs voor afgeven. De schouw en het opstellen van het MJOP vindt eenmaal in de vier jaar plaats (dus eenmaal gedurende de looptijd van de overeenkomst). In de overige jaren moet het MJOP wel administratief bijgewerkt worden, dit valt onder de overige 400 uur. De 400 uur per jaar is het maximale aantal uren die de adviseur mag besteden aan de in paragraaf 2.3 omschreven taken (m.u.v. van de schouw en het opstellen van het MJOP). Projecten zijn juist de zaken die <u>niet</u> voorkomen uit het MJOP en het desbetreffende jaarplan. Dit zijn bijkomende werkzaamheden. Deze zitten niet in de vooraf vastgestelde maximaal aantal uren (400 per jaar). Opdrachtnemer kan gevraagd worden om hier een offerte voor uit te brengen.	

Nr.	Betreft	Vraag
23.	Bijlage 3 – Eisen, Eis 23	In Bijlage 3 – Eisen onder Eis 23 schrijft aanbestedende dienst dat “gedurende de looptijd van het contract kan de vastgoedportefeuille van de opdrachtgever wijzigen (panden erbij of eraf). Het doorvoeren van eventuele wijzigingen maakt deel uit van de overeenkomst”. In de eerste Nota van Inlichtingen geeft aanbestedende dienst als antwoord op vraag 27 dat het takenpakket dient te worden uitgevoerd binnen de gestelde 400 uur per jaar. Kan aanbestedende dienst aangeven of het totaal aantal beschikbare uur wordt uitgebreid wanneer de omvang van de portefeuille wordt uitgebreid?
Antwoord	De 400 uur zijn de jaarlijkse werkzaamheden uit paragraaf 2.3 van het beschrijvend document deze moeten worden uitgevoerd conform hetgeen gesteld is in het programma van eisen. Gezien de verschillende vragen ten aanzien van de uren en het takenpakket heeft de aanbestedende dienst besloten om de schouw en het MJOP als apart onderdeel op te nemen op het prijzenblad. Inschrijvers mogen hier een vaste prijs voor afgeven. De schouw en het opstellen van het MJOP vindt eenmaal in de vier jaar plaats (dus eenmaal gedurende de looptijd van de overeenkomst). In de overige jaren moet het MJOP wel administratief bijgewerkt worden, dit valt onder de overige 400 uur. De 400 uur per jaar is het maximale aantal uren die de adviseur mag besteden aan de in paragraaf 2.3 omschreven taken (m.u.v. van de schouw en het opstellen van het MJOP). Projecten zijn juist de zaken die <u>niet</u> voorkomen uit het MJOP en het desbetreffende jaarplan. Dit zijn bijkomende werkzaamheden. Deze zitten niet in de vooraf vastgestelde maximaal aantal uren (400 per jaar). Opdrachtnemer kan gevraagd worden om hier een offerte voor uit te brengen.	

Nr.	Betreft	Vraag
24.	Bijlage 3 – Eisen, Eis 49	In Bijlage 3 – Eisen onder Eis 49 schrijft aanbestedende dienst dat “iedere medewerker van Opdrachtnemer die ingezet wordt bij Opdrachtgever dient een geldigde VOG te kunnen overleggen van maximaal zes maanden oud”. Kan aanbestedende dienst verduidelijken of zij het overleggen van VOGs verwacht tezamen met de bewijsstukken, die worden opgevraagd bij de partij aan wie aanbestedende dienst voornemens is de opdracht te gunnen? Of is deze Eis enkel van toepassing indien aanbestedende dienst de Opdrachtnemer hiertoe verzoekt gedurende de looptijd van de overeenkomst?

Antwoord	De eis is enkel van toepassing indien de aanbestedende dienst de opdrachtnemer hiertoe verzoekt gedurende de looptijd van de overeenkomst.
----------	--