

Raamovereenkomst voor de ontwikkeling en realisatie grote vastgoedprojecten
Nota van inlichtingen 1 dd 24-1-2024

Informatie van de aanbestedende dienst
In het beschrijvend document staat op pagina 9 de perceelindeling. Hierin zit een dubbeling die gecorrigeerd moet worden: postcodegebied 46 is onderdeel van Perceel zuid west en niet van Perceel midden west.

De geschiktheidseis 4 wordt gewijzigd. De tekst op pagina 30 van het beschrijvend document wordt:

Geschiktheidseis 4: FSC certificering
De Aanbestedende dienst stelt de eis dat al het toe te passen hout (of de houtproducten) in alle projecten die uitgevoerd zullen worden voor het COA, voorzien zijn van het FSC-keurmerk (Forest Stewardship Council).
Hiertoe dient de Inschrijver te beschikken over een geldig COC-registratie (Chain of Custody-certificaat) FCF.

Alléén opdrachtnemers die FSC-gecertificeerd zijn (CoC) kunnen aantonen dat het materiaal uit FSC-bossen afkomstig is, omdat zij daarop onafhankelijk worden getoetst. Gegadigde zal bij inschrijving VOORLOPIGE GUNNING geregistreerd moeten zijn in de database:
<https://search.fsc.org/en/> . De inschrijver toont dit aan door een printscreen van de betreffende “Project certificate details” “CERTIFICATES (FM AND COC)” in de database OF TOONT AAN DAT DE CERTIFICERING BINNEN ENIGE WEKEN (MAXIMAAL 4 WEKEN) GEREGLD ZAL ZIJN.

Vragen van ondernemingen en antwoorden van de aanbestedende dienst

Ref.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	FSC-certificering	U vraagt in 3.11.5 bewijsmiddelen aan te leveren inzake FSC-cetrificering. Wij zijn niet meer FSC-gecertificeerd, maar willen voor dit project een FSC-projectcertificering aangaan. Derhalve kunnen wij nog geen printscreen van de database als bewijsmateriaal opvoeren. Gaat u ermee akkoord deze in te dienen zodra de projectcertificering wordt gestart?	Nee, een projectcertificering is niet akkoord. Het COA hecht veel aan een geldige COC-registratie (Chain of Custody-certificaat). Als uw bedrijf nog niet gecertificeerd is voor inschrijving dan verklaart u door inschrijving dat u bij een voornemen tot gunning uw bedrijf laat registeren. Een printscreen van dit certificaat is een van de bewijsmiddellen die bij voorlopige gunning aangeleverd moet worden. Ook een bewijs dat de certificering binnen enige weken (maximaal 4 weken) geregeld zal zijn, volstaat als bewijsmiddel. Zie ook bovenstaande informatie van de aanbestedende dienst. Een andere mogelijkheid is dat u inschrijft met een onderaannemer of partner die wel een dergelijk certificaat heeft (zie beschrijvend document paragraaf 4.2).
2	Proces	Toelichting 12 januari 2024 jl.	Mogen we de tijdens de toelichting/schouw 12 januari jl. gehouden presentatie per omgaande digitaal ontvangen? Eventuele vragen hierbij nemen we dan mee in voor de Nv11 en Nv12.	De presentatie is beschikbaar gesteld op TenderNed.
3	Inhoud	Uitstel tot Indienen	Ik er uitstel mogelijk voor het indienen van de inschrijving ?	Helaas is dit niet mogelijk.
4	Inhoud	Uitstel tot Indienen	Is er uitstel mogelijk op de inschrijvingsdatum ?	Helaas is dit niet mogelijk.
5	Proces	Algemeen	Het is ons niet duidelijk waar bij inschrijving kenbaar gemaakt kan worden voor welk perceel of percelen ingeschreven wordt.	U heeft gelijk. Wij zullen hiervoor de formulieren aanpassen en beschikbaar stellen. Daadwerkelijke inschrijving per Perceel gebeurt via TenderNed.
6	Contract	Aanneming overeenkomst	Artikel 2.1. Het niet van toepassing verklaren van het bepaalde in par 47 UAV 2012 en artikel 7:753 BW vinden wij erg eenzijdig. Bent u bereid dit iets nader te inkaderen (de kostenverhogende omstandigheden) waarbij niet het hele risico bij de aannemende partij ligt?	De nadere overeenkomst is als voorbeeld bijgevoegd en geen aanbestedingsstuk. De opdrachtgever kan zich echter goed voorstellen dat dit artikel bij nadere opdrachten wordt aangepast waarbij niet het hele risico bij de aannemende partij ligt.
7	Contract	Aanneming overeenkomst	Artikel 3.3 Naast de korting kan de Opdrachtgever ook nog zijn schade vorderen. Bent u bereid korting aan te merken als een gefixeerde schadevergoeding (dat naast de boete geen aanvullende schade meer worden gevorderd kan worden)?	De nadere overeenkomst is als voorbeeld bijgevoegd en geen aanbestedingsstuk. De opdrachtgever per nadere opdrachten de afweging maken of dit artikel wordt aangepast.
8	Contract	Aanneming overeenkomst	Artikel 3.3 Bent u bereid het gestelde in artikel 3.3. t.a.v. de korting - inclusief wellicht gefixeerde schadevergoeding - te maximeren? Een percentage van 10% achten wij reëel.	Zie het antwoord op vraag 7.
9	Contract	Aanneming overeenkomst	Artikel 9.5. In dit artikel staat: “...zonder dat Opdrachtgever ter zake enige vergoeding verschuldigd is..”. Wij menen dat ingeval de beëindiging niet toe rekenen is aan Aannemer dat hij vergoed krijgt voor de door hem gemaakte kosten. Bent u bereid dit aan te passen?	Zie het antwoord op vraag 7. Artikel 9.5 staat in relatie tot de andere artikelen van artikel 9 (tussentijdse beëindiging aannemingsovereenkomst). Dit zal per geval kunnen verschillen, maar indien er al kosten waren gemaakt worden deze vergoed.
10	Contract	Aanneming overeenkomst	Artikel 10 In artikel 10 is een acceptabele formulering van het retentierecht opgenomen. In het Bijlage J Algemene Voorwaarden COA DEF d.d. 19-04-2018 is een verwoording opgenomen onder 00.02.43.19. Deze is niet acceptabel. Bent u bereid dit aan te passen op de formulering in de Aannemingsovereenkomst?	Ja, dat is akkoord.
11	Contract	Aanneming overeenkomst	Artikel 12 Bent u bereid de beperking van de aansprakelijkheid als hier beschreven is aan te passen op hetgeen beschreven in de raamovereenkomst art 7.3?	Ja, dat is akkoord.
12	Juridisch	Bijlage J	Bij Meer en minderwerken is de gestelde 5%	Nee, de gestelde vergoeding van 5% op meerwerk wordt als realistisch beschouwd.
13	Contract	Bouwteamovereenkomst	Artikel 15 lid 3 Dat er afscheid wordt genomen in dergelijke omstandigheid kunnen we nog volgen maar dat dan ook geen kosten worden betaald vinden we onredelijk. Bent u bereid dit aan te passen?	Zie het antwoord op vraag 7.

14	Contract	Bouwteamovereenkomst	Artikel 19 Hetgeen beschreven in de laatste zin van dit lid 1 is voor ons niet acceptabel. De verwijzing naar de punten a t/m f van artikel 18 lid 1 zijn geen omstandigheden die per definitie toe rekenen zijn aan Opdrachtnemer. Waarom zou u dan niet overgaan tot vergoeding van de uitgevoerde werkzaamheden?	Zie het antwoord op vraag 7.
15	Inhoud	Algemeen	Zijn er naast asielzoekers ook andere doelgroepen die gehuisvest zouden kunnen worden? Denk hierbij bijvoorbeeld aan studenten.	In basis worden er alleen asielzoekers opgevangen.
16	Inhoud	Algemeen	Wat vindt COA zo belangrijk aan lokale ketensamenwerking?	Lokale samenwerking is voor het COA van groot belang om draagvlak te creëren voor de asielopvang in de gemeenschap, bij ondernemingen en de lokale overheden.
17	Inhoud	Duurzaamheid	U vraagt inschrijvers om hun visie op duurzaamheid aan de hand van de vijf duurzaamheidsthema's. Heeft het COA een volgorde van belangrijkheid ten aanzien van de vijf thema's?	Alle thema's zijn van belang voor de opdrachtgever. De inschatting is dat de inschrijvers over het algemeen het grootste verschil kunnen maken op de thema's energie en circulariteit.
18	Inhoud	Subgunning criteria 5.4	U vraagt bij de subgunningscriteria (5.4) om een zogenaamde "aanpak" op onderdelen. U vraagt in deze niet om een "visie". Wat is volgens u het verschil c.q. de definitie tussen een "aanpak" en een "visie"?	Omdat we niet om een visie vragen is het antwoord op deze vraag niet relevant voor de aanbesteding. Een visie geeft richting aan het gewenste eindresultaat, terwijl een aanpak de concrete stappen beschrijft om die visie te realiseren.
19	Contract	Nadere overeenkomsten	Het raamcontract voorziet in verschillende contractvormen: Bouwteam en realisatie (UAV), Design & Build (UAV-gc), Turnkey en traditoneel (UAV). Bij de stukken zit alleen de nadere bouwteamovereenkomst. Kunnen de overige nadere overeenkomsten ook worden verstrekt?	Nee, deze worden per nadere opdracht opgesteld.
20	Inhoud	Tekeningen gebouw A (rijksmonument)	Zijn er tekeningen beschikbaar van de bestaande situatie van gebouw A (rijksmonument).	Ja, deze worden bij deze nota verstrekt.
21	Contract	Nadere bouwteamovereenkomst	In artikel 18 sub f is bepaald dat de bouwteamovereenkomst kan worden ontbonden als Opdrachtnemer toerekenbaar tekort schiet. We gaan ervan uit dat voor ontbinding eerst "verzuim" aan de orde moet zijn en dat dus eerst een ingebrekestelling met een redelijke termijn wordt gestuurd. Klopt dat?	Zie het antwoord op vraag 7. U kunt er van uit gaan dat wij hierbij redelijk zullen handelen.
22	Contract	Nadere bouwteamovereenkomst	In artikel 15 lid 3 is bepaald dat bij een afwijking van meer dan 5% (prijsaanbieding t.o.v. taakstellend budget) COA niet verder hoeft te onderhandelen en een derde mag benaderen. Meestal is hier nog een tussenstap ingebouwd: beoordeling door een kostendeskundige. Is COA bereid om die tussenstap ook hier in te bouwen?	Zie het antwoord op vraag 7.
23	Contract	Nadere bouwteamovereenkomst	In onderdeel F (artikel 10) wordt de aansprakelijkheid geregeld, maar daarover is geen concrete bepaling omtrent aansprakelijkheidsbeperking opgenomen. Is COA bereid om op de Nadere Bouwteamovereenkomst de aansprakelijkheidsregeling uit de DNR van toepassing te verklaren?	Zie het antwoord op vraag 7. De aansprakelijkheidsregeling van DNR zal niet op voorhand van toepassing zijn.
24	Contract	Nadere bouwteamovereenkomst	In de definitie van Project staat nog "herontwikkeling azc Almelo". Dat zal per project worden ingevuld, klopt dat?	Ja, dit project is reeds in realisatie.
25	Contract	Nadere bouwteamovereenkomst	We gaan ervan uit dat ook hier voor "aannemingsovereenkomst" moet worden gelezen "Nadere Overeenkomst". Klopt dat?	Ja.
26	Contract	AV COA (bestek)	In 00.02.43 is de bankgarantie vastgelegd. Is COA bereid om een concerngarantie te accepteren (concreet per Nadere Overeenkomst)? Zo nee: a. is COA bereid om "on demand" te wijzigen in "na ingebrekestelling"? b. is COA bereid om de bankgarantie bij oplevering terug te brengen naar 2% aanneemsom tot einde van de langste onderhoudstermijn?	Nee, het COA is niet akkoord met een concerngarantie. a. nee b. Ja, dit is bespreekbaar bij de nadere opdrachten.
27	Contract	AV COA (bestek)	In 00.02.35.09 is een bepaling over verrekening van meerwerk opgenomen. Is COA ermee akkoord dat meerwerk direct na uitvoering gefactureerd (en betaald) wordt?	Dit is afhankelijk van de hoogte van het meerwerk. In goed overleg kan de betaling van het meerwerk met de opdrachtgever per nadere opdracht worden bepaald.
28	Contract	AV COA (bestek)	In 00.02.02.90 is een rangorderegeling vastgelegd. Tussen de documenten die daar genoemd zijn, staan niet de Arvodi. Is dat bewust?	Ja, dat is bewust. De Arvodi ziet met name toe op de raamovereenkomst en niet op de nadere overeenkomsten.
29	Contract	AV COA (bestek)	In 00.02.02.90 is een rangorderegeling vastgelegd. Tussen de documenten die daar genoemd zijn, staan niet de Arvodi. Is dat bewust?	Zie het antwoord op vraag 28.
30	Contract	AV COA (bestek)	In 00.01.10.90 worden de Algemene Inkoopvoorwaarden COA van toepassing verklaard. Is dat nog weer een andere set voorwaarden? Zo ja: a. wordt dat niet verwarrend naast de AV COA, Arvodi en UAV? b. zijn deze voorwaarden beschikbaar?	Algemene Inkoopvoorwaarden COA zijn niet meer van toepassing.
31	Contract	AV COA (bestek)	We gaan ervan uit dat voor "aannemingsovereenkomst" en "projectovereenkomst" en "Nadere Opdracht" moet worden gelezen "Nadere Overeenkomst". Klopt dat?	Ja, dat is juist.

32	Contract	Raamcontract	In artikel 7.3 is bepaald dat de aansprakelijkheid beperkt is tot 2.5mio per gebeurtenis en 5mio per jaar. We zijn blij met een beperking, maar ons is niet duidelijk waarom hier hoge(re) bedragen worden gehanteerd, terwijl de omvang van de opdrachtsommen nog niet vast staat. Is het niet beter om per Nadere Overeenkomst aan de hand van artikel 21.3 Arvodi te bepalen wat de aansprakelijkheidsbeperking moet zijn?	De aanbestedende dienst neemt deze suggestie over.
33	Contract	Raamcontract	In 4.6 is aangegeven wanneer betaling plaatsvindt. De tekst en/of de regeling is ons niet geheel duidelijk. Kunt u -ter voorkoming van misverstand en in lijn met par. 00.02.40.09 AV COA- hier (ook) concreet vastleggen dat de betalingstermijn van een factuur 30 dagen is?	Artikel 4.6 geeft aan dat de voor een betaling vereiste leveringen door COA moeten zijn geaccepteerd als voorwaarde om tot betaling over te kunnen gaan. De betaaltermijn staat in het een na laatste punt van de opsomming in artikel 4.3 en bedraagt 30 dagen. NB: 4.6 zal worden hernoemd naar 4.4.
34	Contract	Raamovereenkomst	In 2.1 wordt de term "Raamcontract" gehanteerd. Is daar niet "Nadere Overeenkomst" bedoeld?	Nee, bedoeld wordt Raamovereenkomst.
35	Contract	Raamovereenkomst	In artikel 1.2 worden van toepassing verklaard de Arvodi, de AV COA en de UAV. Er is geen rangorde aangegeven (de regeling in 12.3 geeft hiervoor geen uitsluitel). Is het ter voorkoming van misverstanden niet beter om -na de raamovereenkomst en de nadere overeenkomsten- de AV COA (het bestek) in rang vóór de laten gaan op de andere sets voorwaarden?	Artikel 1.2 heeft betrekking op de volgorde voor de Raamovereenkomst. In iedere Nadere overeenkomst zal de volgorde van toepasselijkheid van voorwaarden voor die situatie worden opgenomen.
36	Contract	Beschrijvend document	In 2.8 van het Beschrijvend document (en in artikel 1.2 van de Raamovereenkomst) wordt gesproken over coördinatiewerkzaamheden bij projecten vanuit de "raamovereenkomst flexibele bouwsystemen". Uit de verdere beschrijving blijkt dat COA een separate raamovereenkomst "krijgt" voor flexibele bouwsystemen en bij twijfel "deze raamovereenkomst ondergeschikt (is) aan de andere raamovereenkomst". Hoe is dit precies bedoeld? Kan een andere raamovereenkomst de nu voorliggende raamovereenkomst overrulen?	Bedoeld wordt dat bij twijfel/overlap tussen raamovereenkomsten, de onderhavige raamovereenkomst ondergeschikt aan de andere raamovereenkomst en dus gebruik gemaakt wordt van de andere raamovereenkomst.
37	Inhoud	Bijlage L Ambitiedocument duurzaamheid	Is de streefwaarde bij Materiaalgebonden CO2-uitstoot juist? De aangegeven streefwaarden Woning: ≤ 250 kg CO2 / m2 en Utiliteitsgebouwen: ≤ 250 kg CO2 / m2 lijken ons inzien erg hoog.	Het zijn streefwaarden. Eventueel kunt u in de antwoording aangeven welke waarde u realistisch acht.
38	Inhoud	Bijlage F Reactieformulier prijs, Inschrijving sbiljet	Bij onderdeel 1.2 wordt zowel gevraagd naar de winst en risico opslag. Voor ons is het gebruikelijk om het risico percentage project specifiek te bepalen omdat risico's niet in algemen zin zijn te bepalen. Daarnaast voorziet het raamcontract in verschillende contractvormen niet uitsluitend, de volgende overeenkomsten: Bouwteam en realisatie (UAV), Design & Build (UAV-gc), Turnkey en traditoneel (UAV). Deze contractvormen kennen ook een ander risico profiel. Ons voorstel is om 1.2 aan te passen naar alleen winst en het risico percentage later op te nemen in de mini competitie. Is dit akkoord?	In het formulier wordt de Maximale opslagpercentages gevraagd, niet de opslagpercentages. Bij de nadere overeenkomsten zal inderdaad de opslagpercentages uitgevraagd, concreet voor het betreffende project en contractvorm. Wij gaan niet akkoord met uw voorstel.
39	Inhoud	Referenties	Bij kerncompetentie 4 wordt gesproken over publiekrechtelijke organisaties. Wat wordt hier precies onder verstaan? Zijn dit ook gemeentes naast de instellingen die worden genoemd in bijgevoegde link? https://www.inspectie-oe.nl/toezichtvelden/overheidsinformatie/geinspecteerde-instellingen/publiekrechtelijke-zelfstandige-bestuursorganen	Een publiekrechtelijke organisatie betreft dit een organisatie die grotendeels door de staats-, regionale of lokale overheidsinstanties of andere publiekrechtelijke instellingen wordt gefinancierd en aanbestedingsplichtig zijn. Dit zijn ook gemeenten.
40	Inhoud	XXX	In hoofdstuk 2.8 van het beschrijvend document schrijft u hoe u nadere opdrachten voor grote vastgoedprojecten uitzet. U geeft aan dat het proces van beide procedures is beschreven in de raamovereenkomst en XXX. Vraag: Waar staat XXX voor?	Bedoeld wordt Bijlage H Handelingskader offerteaanvraag.
41	Inhoud	Verzekering	U vraagt van inschrijvers een passende verzekeringsdekking. Die hebben we. Echter het is in de markt gebruikelijk om deze verzekering elk jaar te verlengen en niet – zoals u eist – de verzekering voor een lange termijn af te sluiten. Vraag: Bent u bereid om akkoord te gaan met een bewijsstuk waaruit een juiste verzekeringsdekking blijkt op het moment van inschrijving? Echter met de lopende verzekeringstermijn.	Daar zijn we toe bereid.
42	Inhoud	Huisvestingsprojecten	In hoofdstuk 2.8 geeft u aan dat het COA momenteel zicht heeft op 3 tot 5 huisvestingsprojecten per perceel. Vraag: bent u bereid om een lijst te verstrekken met daarop deze huisvestingsprojecten?	Dat is niet mogelijk vanwege de onzekerheid en het vertrouwelijke karakter van de lijst. Vanwege politieke en maatschappelijke gevoeligheden kunnen wij niet de complete lijst opgeven. Wij verwachten in 2024 een aantal projecten te kunnen starten. Na gunning zullen we de raamcontractanten nadere informatie geven over de voortgang van de huisvestingsprojecten.

43	Juridisch	Inschrijven met meerdere ondernemingen	In hoofdstuk 4.1 van het beschrijvend document schrijft u dat van een concern slechts meerdere ondernemingen zich mogen inschrijven indien zij ieder de Inschrijving zelfstandig en onafhankelijk van de andere Inschrijvers (waaronder de Inschrijvers die deel uitmaken van hetzelfde concern) hebben opgesteld, daarbij de eerlijke mededinging volledig hebben geëerbiedigd en hierbij volledige vertrouwelijkheid in acht hebben genomen. Verder schrijft u in 2.6 dan inschrijvers zich voor meerdere percelen kunnen inschrijven en voor meerdere percelen de raamovereenkomst gegund kunnen krijgen. En Indien Inschrijvers zich voor meerdere percelen inschrijven, zij de inhoudelijke verschillen in de inschrijfdocumenten dienen te markeren. Vraag: Wij zijn een landelijke organisatie (concern) die decentraal is georganiseerd. We zouden graag per perceel met een andere dochtermaatschappij (onderneming) willen inschrijven. Dus dochter A schrijft in op perceel 1, dochter B op perceel 2, etc. Belangrijkste reden hiervoor is dat wij alleen op deze manier de regionale/lokale binding kunnen garanderen. Denk bijvoorbeeld aan de samenwerking met regionale/lokale partijen. Een speerpunt van zowel uw, als onze organisatie. Kunt u ermee instemmen dat van een concern meerdere ondernemingen zich mogen inschrijven voor verschillende percelen? Waarbij we, om de administratieve lasten voor u en ons laag te houden, hetzelfde kwaliteitsplan indienen waarin we de inhoudelijke verschillen markeren?	Indien u met hetzelfde kwaliteitsplan indient kunt u per Perceel met maximaal 1 dochter inschrijven. Dus dochter A schrijft in op perceel 1, dochter B op perceel 2, etc. U mag alleen met meerdere dochters per perceel inschrijven indien u voldoet aan het gestelde in hfd 4.1.
44	Juridisch	Inschrijven met meerdere ondernemingen	Is het onderstaande artikel nog wel correct met de geschiktheids omtrent FSC-certificering. 00.02.17 VERWERKING VAN BOUWSTOFFEN 09. DUURZAAM GEPRODUCEERD HOUT	Nee, Dit onderdeel wordt aldus gewijzigd: 00.02.17 VERWERKING VAN BOUWSTOFFEN 09. DUURZAAM GEPRODUCEERD HOUT Dit onderdeel wordt aldus gewijzigd: 00.02.17 VERWERKING VAN BOUWSTOFFEN 09. DUURZAAM GEPRODUCEERD HOUT Te leveren hout (of houtproducten) dient aantoonbaar te voldoen aan de specificaties die ten grondslag liggen aan het FSC-keurmerk. Uitgangspunt is verantwoord bosbeheer dat op evenwichtige wijze rekening houdt met sociale, economische en ecologische aspecten. Deze zijn nader uitgewerkt in de bijlage bij dit bestek (zie onder*) De aannemer dient in de eerste bouwvergadering aan te tonen dat hij aan deze eis zal voldoen. Dit kan door het overleggen van een geldig FSC-Chain-of-Custody certificaat van zijn bedrijf of een FSC-projectcertificaat, ofwel andere passende bewijsmiddelen die onomstotelijk aantonen dat aannemer aan de gestelde specificaties voldoet. Hout dat onder een certificeringsstelsel wordt geleverd moet vergezeld gaan van de op de levering betrekking hebbende factuur van het gecertificeerde bedrijf of project. Op deze factuur moet staan (in geval van Chain-of-Custody certificering): - naam en adresgegevens van koper en verkoper; - datum uitgifte; - productbeschrijving en hoeveelheid; - Chain-of-Custody certificaat code; - claim certificeringsstelsel waarop geleverd is FSC 100%, FSC Mix™, FSC Recycled™