

**Europees openbare aanbesteding
Advieswerkzaamheden vastgoed**

Casenummer: C2345235

Nota van Inlichtingen 1

Datum:

27 maart 2025

Casenummer:

C2345235

Deze Nota van Inlichtingen volgt op basis van hoofdstuk 2.4.1 van het beschrijvend document, gepubliceerd onder C2345235 van 11 maart 2025. Deze Nota van Inlichtingen geldt als aanvulling op de aanbestedingsdocumenten.

Van alle verzoeken om nadere informatie, worden de vragen en antwoorden geanonimiseerd aan alle inschrijvers door een Nota van Inlichtingen verstrekt.



Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Algemene Inkoopvoorwaarden – artikel 9	Kunt u bevestigen dat de staffel die vermeld staat in de AIV voor de aansprakelijkheid van toepassing is per Nadere Overeenkomst en niet op de ROVK in zijn geheel? Dus dat de staffel werking heeft voor een specifieke Nader Overeenkomst.	Dit is akkoord.
2	Concept Raamovereenkomst – artikel 6.1	Gaat opdrachtgever ermee akkoord dat vertrouwelijke informatie geen informatie omvat die: a) algemeen bekend was op het moment dat het werd verkregen door de ontvanger of dat het algemeen bekend werd zonder enige fout van de kant van de ontvanger; b) rechtmatig door de ontvanger werd gehouden voordat deze van de andere partij werd verkregen; c) rechtmatig door een derde aan de ontvanger is overgebracht, zonder dat aan deze mededeling enige verplichting tot vertrouwelijkheid is verbonden, en/of; d) onafhankelijk is ontwikkeld door de ontvanger zonder te vertrouwen op de vertrouwelijke informatie.	Dit is niet akkoord.
3	Algemene Inkoopvoorwaarden Provincie Noord Brabant, artikel 15a lid 1 en 2	In artikel 15a lid 1 en lid 2 AIV Provincie Noord-Brabant 2022 wordt bepaald dat de opdrachtnemer de aan de opdrachtnemer verstrekte, dan wel de door opdrachtnemer gecreëerde, verzamelde of anderszins verworven data, op eerste verzoek van de provincie of na het einde van de overeenkomst dient te vernietigen. Het vernietigen van de data na het einde van de overeenkomst is niet vereist wanneer een wettelijke (dossier)verplichting zich hiertegen verzet. Naast de wettelijke verplichtingen kent onze organisatie een gecertificeerd kwaliteitssysteem dat vereist dat wij een kopie van alle projectdata archiveren. Gelet op het voorgaande vragen wij u ermee in te stemmen dat, in afwijking op de vernietigingsverplichtingen uit de in de eerste zin genoemde artikelliden, opdrachtnemer een kopie van de projectdata mag bewaren voor haar projectarchief, uiteraard met inachtneming van de geheimhoudingsverplichting. Kunt u daarmee instemmen?	Dit is akkoord.
4	Prijsafspraken bij aanvullende opdrachten binnen de ROVK	Tijdens de uitvoering van de ROVK worden er nadere opdrachten verstrekt. Worden deze op basis van een vaste prijs, of op basis van regie opgedragen?	Dit kan beide, maar zal veelal op basis van regie opgedragen worden. (afhankelijk van de omvang)

5	Indexatie	De maximale contractperiode is 4 jaren. Op welke wijze wordt een jaarlijkse prijsindexatie verwerkt?	Zie artikel 4.2 in de concept overeenkomst.
6	Bijlage B - concept raamovereenkomst Artikel 6.1, pagina 4 Geheimhouding, etc.	Deze formulering creëert een onevenredige en onredelijke positie voor de opdrachtnemer. Het ontbreken van een ingebrekestelling betekent dat de opdrachtnemer niet de mogelijkheid heeft om een eventuele overtreding te rectificeren of om uitleg te geven over de omstandigheden, wat kan leiden tot een onterechte beëindiging van de overeenkomst. Bent u bereid om deze bepaling als volgt aan te passen? "Bij niet-correcte naleving van deze geheimhoudingsverplichtingen is de Opdrachtgever gerechtigd om de Raamovereenkomst en/of Nadere Opdracht(en) te beëindigen, maar alleen na een schriftelijke ingebrekestelling aan de Opdrachtnemer, waarin een redelijke termijn wordt gegeven om de tekortkoming te herstellen. Indien de Opdrachtnemer binnen deze termijn de tekortkoming niet heeft hersteld, kan de Opdrachtgever overgaan tot beëindiging van de overeenkomst middels een aangetekend schrijven."	Niet akkoord.
7	Bijlage A - algemene voorwaarden Artikel 9, pagina 6/7 Aansprakelijkheid	De aansprakelijkheid, als bedoeld in artikel 9 is niet beperkt qua schade. Wij verzoeken u om de aansprakelijkheid te beperken tot directe schade of op zijn minst gevolgschade, vertragingschade en imagoschade uit te sluiten van aansprakelijkheid. Dit in verband met het niet kunnen verzekeren van deze schade. Gaat u daarmee akkoord en zo nee waarom niet?	Niet akkoord. Ook als een derde de provincie aansprakelijk stelt voor het handelen of nalaten waarvoor de opdrachtnemer aansprakelijk is neemt de opdrachtnemer de behandeling van deze aanspraak op eerste verzoek van de provincie en voor eigen rekening en risico over en vrijwaart de provincie ter zake, met inachtneming van het eerste en tweede lid van artikel 9. Artikel 9 heeft betrekking op situaties waarin de opdrachtnemer aansprakelijkheid is. Het beschrijft dat indien de opdrachtgever aansprakelijk wordt gesteld vanwege aansprakelijkheid van de opdrachtnemer, de opdrachtnemer dit risico op zich neemt. Het is

			vanzelfsprekend dat dergelijke specifieke situaties niet van tevoren bekend zijn maar zich wel voor kunnen doen, gezien het algemene karakter van algemene inkoopvoorwaarden.
8	Bijlage A Algemene Inkoopvoorwaarden Provincie Noord-Brabant 2022 - art. 12.11	In de overeenkomst is opgenomen dat Opdrachtnemer niet gerechtigd is haar werkzaamheden op te schorten bij niet nakoming van de opdrachtgever. Echter, indien Opdrachtgever facturen niet betaalt kan voor Opdrachtnemer de ongewenste situatie ontstaan dat zij onder die (onredelijke) omstandigheden haar dienstverlening moet blijven voortzetten. Bent u om die reden bereid dit artikel te verwijderen uit de overeenkomst en aan te sluiten bij de wet (artikel 6:52 en 6:262 B.W.)?	Niet akkoord.
9	Bijlage A Algemene Inkoopvoorwaarden Provincie Noord-Brabant 2022 - art. 12.10	Wanneer er sprake is van een tekortkoming heeft het herstellen van de kwaliteit onze prioriteit. Bent u daarom bereid artikel 12.10 aan te passen in die zin dat opdrachtnemer eerst een redelijke termijn wordt gegund om haar tekortkoming te herstellen, voordat wordt overgegaan tot opschorten van betalingen?	Niet akkoord, artikel 12.10 van de AV ziet hier niet op maar biedt de provincie enkel het recht een factuur op te schorten als sprake is van een toerekenbare tekortkoming. De mogelijkheden m.b.t. het herstel in dit kader staan in artikel 8 van de AV.
10	Bijlage B concept raamovereenkomst Advies Vastgoed - art. 14.3	Bent u bereid om - voor een evenwichtig partnerschap - de mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging in artikel 14.3 van de overeenkomst voor beide partijen van toepassing te verklaren? Zo niet, waarom niet?	De provincie is bereid om dit recht wederkerig te maken, met een opzegtermijn voor de opdrachtnemer van tenminste 12 maanden.

11	20250311 Beschrijvend document Advies Vastgoed - 1.2.1	In 1.2.1 geeft u aan dat de optie tot verlengen een eenzijdig recht is van De Provincie. In de concept raamovereenkomst (art. 3.1) is dit niet expliciet aangegeven. Bent u bereid om - voor een evenwichtig partnerschap - het aan u toekomende recht van verlenging van de overeenkomst zoals is opgenomen in artikel 3.1 wederkerig te maken opdat ook Opdrachtnemer een keuze heeft om al dan niet te verlengen? Graag uw toelichting hierop.	De provincie is bereid om dit recht wederkerig te maken, met een opzegtermijn voor de opdrachtnemer van tenminste 12 maanden.
12	Bijlage A Algemene Inkoopvoorwaarden Provincie Noord-Brabant 2022 - art. 10.2 d	Bent u bereid de mogelijkheid tot ontbinding van het contract vanwege een wijziging in zeggenschap aan te passen in die zin dat de mogelijkheid tot ontbinding er niet is als de wijziging in zeggenschap binnen het concern plaatsvindt?	Niet akkoord.
13	Bijlage B concept raamovereenkomst Advies Vastgoed - art. 12	In de concept overeenkomst wordt verwezen naar uw algemene inkoopvoorwaarden. Gezien de aard van de werkzaamheden en de betrokken adviesdiensten, stellen wij voor om de De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011) aanvullend van toepassing te verklaren. Om helderheid te scheppen over de rechtsverhouding, stellen wij voor om een expliciet contractueel artikel op te nemen waarin wordt vastgelegd dat de DNR 2011 van toepassing is bovenliggend aan de algemene inkoopvoorwaarden. Kunt u aangeven of u akkoord gaat met dit voorstel en of u bereid bent een dergelijk artikel op te nemen in de overeenkomst?	Niet akkoord, de Provincie accepteert de DNR 2011 niet.

14	Social Return	De opdracht betreft advieswerk rondom vastgoedvraagstukken, waarvoor het realiseren van Social Return door directe inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt lastig uitvoerbaar lijkt. Kunt u aangeven hoe de Provincie verwacht dat Social Return binnen deze specifieke opdracht wordt ingevuld? Zijn er mogelijkheden om op alternatieve wijze invulling te geven aan de Social Return-verplichting, bijvoorbeeld via een bredere interpretatie zoals kennisoverdracht, stages of andere initiatieven?	De basis voor invulling van de social return contractverplichting zijn de Beleids- en uitvoeringsregels Provincie Noord-Brabant 2022. In art. 23 tot en met 28 staan de invulmogelijkheden beschreven. U kunt ook zelf met een voorstel komen, mits er een relatie blijft bestaan met het bieden van loonvormende arbeid voor, of het verbeteren van de arbeidsmarktpositie van de doelgroep. Dit alternatieve voorstel dient u vooraf af te stemmen met het Adviespunt Social Return. Ook kunt u er voor kiezen deel te nemen aan het project Opleidingsfonds. Doelgroepmedewerkers die niet kunnen terugvallen op financiering van cursussen vanuit de gemeenten of andere kanalen, kunnen een beroep doen op dit Opleidingsfonds.
15	Uurtarieven	Conform paragraaf 1.2.1 van het beschrijvend document behoort het opstellen van een MJOP tot de werkzaamheden. Nu hebben we hiervoor specifieke inspecteurs in dienst die qua tarief afwijken van de andere adviseurs. Is het mogelijk een extra functionaris toe te voegen aan het prijsblad?	Ja, dat is akkoord, wel duidelijk omschrijven. En enkel als uitbreiding, niet als vervanger van een andere adviseur.
16	Waardering MBO4 en HBO stagiaires binnen SROI	Uit de uitvoeringskaders is op te maken dat de inzet van BBL/BOL en praktijkonderwijsleerlingen of stagiaires worden gewaardeerd, er wordt niks vermeld over MBO4 en HBO stagiaires. We zien dat in andere regio's MBO4 en HBO stagiaires wel gewaardeerd worden. Stemt u er mee in dat SROI invulling ook met deze doelgroepen kan worden gerealiseerd?	Daar stemmen wij niet mee in. Stagiaires van MBO3, MBO4, HBO en WO instellingen hebben geen afstand tot de arbeidsmarkt (zij zijn zelfs zeer gewild in

			de huidige krappe arbeidsmarkt) en behoren derhalve niet tot de doelgroep.
17	Invulling SROI binnen of buiten de opdracht	Moet de SROI binnen de opdracht worden ingevuld of mag de SROI ook buiten de opdracht worden ingevuld?	De invulling van de social return-verplichting mag plaatsvinden zowel binnen als in relatie tot de gegunde opdracht (zie art. 20 van de Beleids- en Uitvoeringsregels 2022).
18	20250311 Beschrijvend document Advies Vastgoed - 6.1	Op basis van de vereisten rondom Social Return, wordt van de Opdrachtnemer gevraagd minimaal 2% van de opdrachtsom in te zetten om de afstand tot de arbeidsmarkt te verkleinen. "Invulling van Social return opdrachten wordt gerealiseerd binnen de periode van de opdracht." Gezien de aard van de opdracht en het gevraagde niveau (adviesdiensten, projectmanagement en directievoering) zou het lastig zijn om de social return-inzet direct te koppelen aan de plaatsingen binnen deze opdracht, aangezien de doelgroep voor social return vaak een andere achtergrond heeft (bijvoorbeeld lagere opleidingsniveaus en andere werkervaring). Klopt onze aanname, omdat dit ook niet expliciet in de stukken staat, dat de inzet van de 2% voor social return gericht is op bredere initiatieven en geen direct verband hoeven te houden met de inzet van Social Return binnen deze opdracht?	Inderdaad. U kunt ook zelf met een voorstel komen, mits er een relatie blijft bestaan met het bieden van loonvormende arbeid voor, of het verbeteren van de arbeidsmarktpositie van de doelgroep. Dit alternatieve voorstel dient u vóóraf af te stemmen met het Adviespunt Social Return.
19	Korting op SROI-verplichting bij PSO Trede 2	Kunnen wij, als PSO Trede 2 gecertificeerde organisatie, rekenen op de bijbehorende 25% korting op de SROI-verplichting?	In art. 27.a. staat beschreven dat als u in bezit bent van een PSO-certificaat-trede 2 u een korting krijgt van 25% op de social return verplichting mits u bij het begin van de opdracht een geldig PSO-trede 2 kunt overleggen en gedurende de gehele opdracht aan te tonen op dit niveau gecertificeerd te zijn geweest. Indien de geldigheid van het PSO-certificaat verloopt tijdens de opdracht en het certificaat niet wordt verlengd,

			dan dient de gehele social return verplichting alsnog ingevuld te worden.
20	Proportionaliteit boete SROI-verplichting	De boete voor niet nakomen van de SROI-verplichting staat op 1,5 maal de openstaande verplichting. Dit lijkt onevenredig, ook in vergelijking met andere opdrachtgevers die bijvoorbeeld social return als een inspanningsverplichting beschouwen. Kan de boete worden geschrapt of omlaag worden gebracht naar eenmaal de openstaande verplichting?	In de Arbeidsmarktregio Noordoost-Brabant hanteren 17 gemeenten, waterschappen, provincie, woningbouwverenigingen en sociale ontwikkelbedrijven 1,5 maal het niet ingevulde bedrag van de social return verplichting als boete, zoals gezamenlijk afgesproken. Wij handhaven de 1,5 maal het niet ingevulde bedrag als boete en de social return als contractverplichting.
21	Beschrijvend document 1.2.1, pagina 3 Bestek opstellen.	Staat u als opdrachtgever ook open voor andere aanbestedingsvormen dan op basis van een Bestek? Denk aan een geïntegreerd contract op basis van prestatie-eisen. Indien niet, zou u dit willen onderbouwen?	Daar staan we voor open, afhankelijk van de situatie en het type project. Dat zal per situatie bekeken moeten worden.
22	Beschrijvend document 1.2.1, pagina 3 Scope	Onderdeel van de scope is 'advies inzake beheer en onderhoud van bestaand vastgoed in de portefeuille'. Kunt u nader specificeren wat u hier onder advies verstaat?	Bijvoorbeeld advies geven over welk preventief onderhoud en/of vervanging op een bepaald moment noodzakelijk is om de staat van het pand op het gewenste niveau te behouden.
23	Beschrijvend document 1.2.1, pagina 3 Scope	Welke verdere inhoudelijke uitgangspunten en eisen zijn van toepassing op de genoemde werkzaamheden? Naast de in hoofdstuk 5 genoemde uitvoeringseisen.	Alle relevante uitgangspunten en eisen die van toepassing zijn op de werkzaamheden, inclusief de uitvoeringseisen zoals vermeld in hoofdstuk 5, zijn opgenomen in de aanbestedingsdocumenten. De provincie heeft geen aanvullende inhoudelijke uitgangspunten toegevoegd n.a.v. van deze vragenronde.

24	Beschrijvend document 1.2.1, pagina 3 Portefeuille	Hoeveel steunpunten zijn onderdeel van uw portefeuille?	Het betreft hier 5 steunpunten
25	20250311 Beschrijvend document Advies Vastgoed - 3.3	Stemt u ermee in om, op het moment dat Opdrachtgever van mening is dat er aanleiding zou bestaan voor het instellen van een Bibob-onderzoek, eerst in gezamenlijk overleg te treden met Opdrachtnemer zodat zij in staat wordt gesteld aanleidingen daartoe weg te nemen alvorens een Bibob-onderzoek wordt geïnitieerd? Hierbij rekening houdend met de vergaande reikwijdte en implicaties van een potentieel Bibob-onderzoek van betrokken (rechts-) personen inclusief de persoonlijke levenssfeer.	Hiermee gaan wij niet akkoord.
26	20250311 Beschrijvend document Advies Vastgoed - 3.3	Als u vraag 1 niet bevestigend kunt beantwoorden kunt u dan aangeven of u voornemens bent een Bibob-onderzoek uit te (laten) voeren en tot welk niveau het onderzoek zich strekt?	De provincie hanteert een systematiek/werkwijze waarbij wij vooraf niet kunnen aangeven of er daadwerkelijk een BIBOB- onderzoek gaat plaats vinden.
27	20250311 Beschrijvend document Advies Vastgoed - 3.3	U geeft aan u het recht voor te behouden een Bibob-onderzoek uit te (laten) voeren. Bent u bereid om een mogelijkheid tot het (laten) uitvoeren van een Bibob-onderzoek op grond van art. 13 van de Overeenkomst buiten toepassing te verklaren mits Opdrachtnemer een Gedragsverklaring Aanbesteden kan overhandigen?	Hiermee gaan wij niet akkoord.
28	20250311 Beschrijvend document Advies Vastgoed - 1.2.1	Wordt er verwacht dat de opdrachtnemer specifieke software gebruikt voor het opstellen van Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) of bestekken (bijvoorbeeld O- Prognose, BIM-software, Stabu, RAW)?	Er wordt geen specifieke software voorgeschreven.
29	20250311 Beschrijvend document Advies Vastgoed - 1.2.1	Zijn er minimale eisen met betrekking tot inspectiemethoden voor het beoordelen van vastgoed, zoals conditiemeting volgens NEN 2767?	Ja, wij bepalen de conditie van ons vastgoed volgens de NEN2767

30	20250311 Beschrijvend document Advies Vastgoed - 5	Nadere overeenkomsten / opdrachten punt 10; opdrachtnemer dient binnen 2 weken na uitvraag een offerte aan te leveren. Is er een termijn afgesproken waarbinnen de provincie antwoord dient te geven?	Nee, vooralsnog niet, doorlooptijden kunnen per project worden afgestemd. Afhankelijk van omvang (€) en complexiteit
31	20250311 Beschrijvend document Advies Vastgoed - 1.2.1	In deze paragraaf wordt omschreven dat voor het museumkwartier gebruik gemaakt wordt van de huidige adviseur, en op een later moment wordt opgenomen in de overeenkomst. Kan de provincie aangegeven waarom het, buiten de historie, van belang is om de huidige adviseur te handhaven?	Dit object is per 01-01-2025 toegevoegd aan onze portefeuille. De technische kennis en gebouw specifieke aandachtspunten worden dit jaar overgedragen
32	20250311 Beschrijvend document Advies Vastgoed - 1.2.1	In deze paragraaf wordt omschreven dat voor het museumkwartier gebruik gemaakt wordt van de huidige adviseur, en op een later moment wordt opgenomen in de overeenkomst. Kan de provincie aangegeven wanneer het museumkwartier wordt opgenomen in de overeenkomst?	Uiterlijk per 01-01-2027, maar het doel is om dit eerder op te nemen.
33	Bijlage 3 referentiegegevens kerncompetenties	In het document staat per kerncompetentie aangegeven max 1 A4 te mogen gebruiken bij de beschrijving van de inhoud van de dienstverlening in relatie tot de kerncompetentie. Mag voor deze beschrijving van de inhoud max 1 A4 voor gebruikt worden of geldt voor de gehele invulling van de referentie een maximale omvang van 1A4?	U mag voor de beschrijving 1 A4 gebruiken. De Provincie vraagt de inschrijvers wel om kort en bondig aan te geven hoe aan de (onderdelen van de) kerncompetentie worden voldaan met de aangegeven referentie.
34	Concept dienstverlenings-overeenkomst	Kunt u bevestigen dat wijzigingen van de dienstverleningsovereenkomst ten gevolge van de Nvl('s) in de overeenkomst worden verwerkt?	Dit bevestigen wij.
35	Concept dienstverlenings-overeenkomst	Kunt u bevestigen dat de indexering voor het eerst per 1 januari 2026 kan plaatsvinden?	Dit bevestigen wij.

36	Concept dienstverlenings-overeenkomst	Kunt u aangeven welke opzeggingstermijn u in acht neemt ten aanzien van het al dan niet verlengen van de overeenkomst?	Conform artikel 3.1 van de concept raamovereenkomst is dit uiterlijk 3 maanden voor afloop van de raamovereenkomst.
37	Concept dienstverlenings-overeenkomst	Op grond van artikel 3.1. wordt er door partijen een overeenkomst afgesloten voor 3 jaar. Dit strookt niet met paragraaf 1.2.1. Beschrijvend document waarin is bepaald dat er sprake is van een looptijd van 2 jaar. Kunt u aangeven wat juist is? Die vraag geldt ook ten aanzien van de einddatum (is dat 2033 of 2034?).	Bij de documenten horende bij deze aanbesteding is zowel in het beschrijvend document en de concept overeenkomst een basis duur van twee jaar opgenomen en tweemaal verlenging met één jaar. De uiterlijke datum van afloop van deze overeenkomst is daarmee 30 juni 2029.
38	Concept dienstverlenings-overeenkomst	In artikel 2.2 van de concept dienstverleningsovereenkomst is ruimte ingeruimd voor mogelijke afwijkingen op de AIV P2022. Kunt u aangeven welke afwijkingen in artikel 2.2. zullen worden opgenomen, zodat wij daarover eventueel nog een vraag kunnen stellen?	Afwijkingen van de AIVP 2022 volgen doorgaans uit de Nota's van Inlichtingen
39	20250121 Beschrijvend document Advies Vastgoed	De overeenkomst duurt maximaal 8 jaar, waaronder 2x de mogelijkheid voor de Provincie om te verlengen met 3 jaar. Gelet op de duur van deze overeenkomst verzoeken wij u, alvorens te verlengen, opdrachtnemer in de gelegenheid te stellen om aan te geven of deze verlenging ook aan de zijde van de opdrachtnemer gewenst is. Bent u bereid dit in de overeenkomst op te nemen?	Zie antwoord op vraag 37 en op vraag 10.

Mededeling: Aanvulling op eis 9: buiten de in te zetten uren en uurtarieven kunnen geen kosten worden doorgerekend zoals projectkosten, reiskosten, materiaalkosten, administratiekosten, overheadkosten et cetera.