

Algemene informatie

Aanbesteding: Bouwkundig onderhoud
Aanbestedende Dienst: Provincie Utrecht
Referentie: 24111

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Case

Vraag:

Onderdeel 3a: Casus perceel 1: Waar bevinden zich de vernielde ruiten. Ook op de Begane grond ?

Antwoord:

Ja, de vernielde ruiten bevinden zich op de begane grond.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Aanbestedingsleidraad

Vraag:

De herziene aanbestedingsleidraad "herzien 1310" heeft ook de datum 10 oktober. Het lijkt dezelfde leidraad te zijn als de eerder gepubliceerde leidraad. Kunt u aangeven wat de wijzigingen zijn ?

Antwoord:

In de versie 13102025 zijn de data en de tijdstippen van de schouwen en het aanmelden ervan correct aangepast in de planningstabel van par. 1.5 van de

leidraad zoals de tekstuele uitleg in par. 1.6 van de leidraad.
Verder wil de provincie u erop wijzen dat de Aanbestedingswet 2012 expliciet mogelijkheden biedt voor marktpartijen om met derden in te schrijven om aan de gestelde geschiktheidseisen te voldoen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Vastgoed
P2 Monumentaal vastgoed**Beantwoord op:**

5 nov 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Beschrijvend document, 4.6.2 Certificeringen

Vraag:

BRL 3000 is een zwaar certificaat, gezien de aard van de opdracht.

Vanuit de schouw hebben we kunnen vaststellen dat het beoogde object perceel 2 reeds in het geheel gerestaureerd is. Het is dan ook niet te verwachten dat er binnen de lopende periode van de overeenkomst nieuwe restauratiewerkzaamheden worden uitgevoerd. De werkzaamheden zullen zich met name richten op storingsonderhoud en MJOP werkzaamheden. Met name de laatst genoemde groep betreft vaak vak-disciplinaire werkzaamheden die geborgd dienen te worden vanuit een URL. Het type URL is afhankelijk van de discipline.

De door u benoemde BRL 3000 richt zich op het Erkend restauratie Bouwbedrijf; de benoemde URL 3001 en URL4003 richten zich resp. op herstel historische houtconstructies en historisch metselwerk. Herstel vanuit benoemde disciplines is reeds uitgevoerd vanuit de restauratie.

Gericht op de gelijkwaardigheid willen wij u vragen of u zich kunt vinden in:

- Borging van het bouwproces vanuit het VGO keurmerk. Dit keurmerk richt zich prestatiegericht samenwerken vanuit het bouwbedrijf. Als prestatie in deze willen wij daarvoor vaststellen de Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg. Dat borgen wij vanuit het in het bezit hebben van de certificering BRL 4000 en URL4009, "Historisch Schilderwerk".

- URL samenwerking met monumenten partners. Vanuit VGO werken hebben wij een goede samenwerking met vak-disciplinaire URL partners. Vanuit die samenwerking kunnen wij uw gevraagde kwaliteit in de breedte borgen.

Antwoord:

De provincie vraagt BRL 3000, URL 3001 en URL 4003 voor storingsonderhoud en MJOP omdat zij een bouwbedrijf wil contracteren die allen aspecten in huis heeft. Daarnaast heeft de provincie te maken met renovaties van aanliggende percelen (gracht van de Gemeente en de Universiteit) die ook gevolgen voor haar pand kunnen hebben. Deze eisen voor perceel 2 blijven gehandhaafd.

Verder wil de provincie u erop wijzen dat de Aanbestedingswet 2012 expliciet mogelijkheden biedt voor marktpartijen om met derden in te schrijven om aan de gestelde geschiktheidseisen te voldoen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Verzekeringen beide percelen

Vraag:

U vraagt:

Perceel 1:

Beroep- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering: voor een bedrag van € 2.500.000, - per gebeurtenis en een maximum van € 4.000.000, - per jaar.

Perceel 2:

Beroep- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering: voor een bedrag van € 4.000.000, - per gebeurtenis en een maximum van € 5.000.000, - per jaar

Onze vraag is waarom de Beroep- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering voor perceel 2 zoveel hoger is dan voor perceel 1, terwijl de omvang van de opdracht maximaal 1.200.000 Euro is. Gaat u ermee akkoord dat de verplichte Beroep- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering voor perceel 2

gelijk is aan perceel 1? € 2.500.000, - per gebeurtenis en een maximum van € 4.000.000, - per jaar.

Antwoord:

De verzekeringseis is hoger voor perceel 2 omdat Paushuize een hoge monumentale en financiële waarde heeft zowel exterieur als interieur. De verzekeringseis voor perceel 2 past de provincie niet aan.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

ERM certificaat perceel 2

Vraag:

U vraagt ERM BRL 3000 + URL 3001 + URL 4003, of een gelijkwaardig certificaat. Gaat u ermee akkoord dat een BRL ERM 4000 "Onderhoud en restauratie monumenten" en URL 4009 "Historisch schilderwerk" certificaat gelijkwaardig is? Graag ontvangen wij hierop uw antwoord.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 3. De gestelde eisen omtrent geschiktheid blijven gehandhaafd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Kwaliteitsuitvraag

Vraag:

Bij de kwaliteitsvraag "Plan van Aanpak" vraagt u om een planning en stappenplan voor uitvoering van de opdracht. Mogen wij dit als een bijlage bijvoegen? Dus bovenop de maximale 4 A4. Graag ontvangen wij hierop uw antwoord.

Antwoord:

Dat is akkoord. De planning mag afzonderlijk worden ingediend. Deze planning levert u aan als schema of tabel en mag geen extra informatie geven, alleen Tijdstip/periode; Actie en Uitvoerende.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed
P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Bijlage 14 Pagina 1

Vraag:

Bouwvakker specialist.

Vraag: klopt de aanname dat de 'bouwvakker specialist' alleen voor kavel 2 kennis van ERM-richtlijnen bekwm moet zijn?

Antwoord:

Dat is juist.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Bijlage 8 definitie 8 Pagina 1

Vraag:

Opdrachtsom. Deze aanbesteding betreft een raamovereenkomst met een variabele waarde, deze kan uiteindelijk ook lager zijn.

Vraag: Gaat opdrachtgever er mee akkoord de SR-verplichting te berekenen aan de werkelijk binnen de raamovereenkomst gefactureerde waarde? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Dit is inderdaad de juiste werkwijze omdat het hier om raamovereenkomsten gaat. Provincie is hiermee akkoord. Bij de aanvang van de Overeenkomst en het opstellen van bijlage 9 Social return document kan de geraamde waarde gehanteerd worden. Deze kan gaandeweg de Overeenkomst worden aangepast naar de werkelijke waarde.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Leidraad 4.5 Pagina 24

Vraag:

Bij extra navraag bij onze verzekeraar is een beroepsaansprakelijkheidsverzekering niet van toepassing op deze

werkzaamheden. Vraag wilt u deze verzekeringseis laten vervallen?
Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De provincie eist zowel een beroeps- als een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering, omdat zij wil dat ook schade ontstaan door beroepsfouten is verzekerd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Leidraad 3.10 Pagina 19

Vraag:

Klopt de aanneme van gegadigde dat behalve lettergrootte, aantal pagina's A4 en .pdf-bestandsformaat de opmaak vrij is? Zo nee, wilt u uw wensen verduidelijken?

Antwoord:

Naast de genoemde 3 voorschriften, dient het prijzenblad ook in Excel te worden aangeleverd. Verder is de lay-out vormvrij.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Leidraad 2.5 pagina 11

Vraag:

U schrijft dat entree en publieke ruimten van het huis van de provincie mogelijk per begin 2027 worden verbouwd en dan uit de raamovereenkomst gaat.

Vraag, blijft de hoogbouw wél in de raamovereenkomst? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Het betreft het hele pand. Zoals omschreven onder het kopje 'Op- en afschalen panden'. Er lopen op dit moment voorbereidingen voor twee projecten, de verduurzaming, en de herindeling en herinrichting van de entree en openbaar toegankelijke verdiepingen. Zodra wordt gestart met de uitvoering van de projecten valt de hele locatie buiten scope.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad

Vraag:

In de planning op pagina 7 van de leidraad wordt als Ingangsdatum Overeenkomst 19 januari 2026 vermeld, op pagina 12 wordt 1 januari 2026 vermeld. Wat is de juiste ingangsdatum?

Antwoord:

De juiste ingangsdatum van de Overeenkomsten is 19 januari 2026 voor beide percelen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad

Vraag:

Is een voorpagina en inhoudsopgave toegestaan bij het subgunningscriterium Kwaliteit, naast het voorschreven aantal pagina's per onderdeel?

Antwoord:

Een voorpagina en een inhoudsopgave zijn toegestaan en tellen niet mee in het aantal A4.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Garantieperiode geleverd werk

Vraag:

In de stukken wordt een garantieperiode van 24 maanden gehanteerd voor nieuw geleverde werken. Zou de opdrachtgever bereid zijn deze termijn te wijzigen naar 12 maanden, conform onze standaardpraktijk?

Antwoord:

Artikel 17 van de AIV 2022 blijft van toepassing aangezien de provincie dit redelijk acht. De UAV 2012 hanteert immers garantietermijnen van 5 en 10 jaar.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.
15

Onderwerp:

Betaling

Vraag:

In AIV 2022 Artikel 12 geeft Opdrachtgever aan dat facturatie pas mag plaatsvinden nadat "de prestatie is verricht en geaccepteerd". Waar moet de prestatie aan voldoen om geaccepteerd te worden. En op welke manier wordt deze geaccepteerd door de Opdrachtgever?

Antwoord:

De prestatie moet voldoen aan het gestelde in de offerte-aanvraag. Naar wens van de provincie bij grotere deelopdrachten kan verzocht worden gezamenlijk een acceptatieplan op te stellen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Inzet eigen personeel

Vraag:

In §2.7 van de aanbestedingsleidraad wordt vermeld dat de provincie Utrecht te allen tijde gerechtigd is om bouwkundig onderhoud in eigen beheer uit te voeren, door medewerkers van de provincie of door ingehuurd personeel. Gezien het karakter van de raamovereenkomst en de exclusieve samenwerking die hiermee wordt aangegaan, verzoeken wij u te bevestigen dat dergelijke werkzaamheden alleen in overleg met de opdrachtnemer zullen plaatsvinden. Kunt u tevens toelichten in welke situaties of voor welke typen werkzaamheden de provincie hiervan gebruik maakt, en of er een indicatie is van de omvang of frequentie waarmee dit voorkomt?

Antwoord:

De provincie gaat niet akkoord. De provincie heeft een klein team medewerkers binnen cluster Hard Services die in een enkel geval een keer zelf werkzaamheden oppakken. Dit recht blijft haar behouden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Aansprakelijkheid

Vraag:

Conform AIV 2022. Artikel 9. geeft u aan dat wij volledig verantwoordelijk zijn voor alle aanspraken van derden. Dit is voor ons onbeheersbaar: u heeft als opdrachtgever een (contractuele) relatie met onder andere gebruikers, schoonmakers, onderhoudspartijen, uw eigen medewerkers, etc. Als gevolg van deze relatie kunt u invloed uitoefenen op het gedrag van deze partijen en hen hierop aanspreken. Wij kunnen dit formeel niet, omdat deze relatie ontbreekt. Wij willen daarom voorstellen het volgende op te nemen in de overeenkomst:

Opdrachtgever zal Opdrachtnemer vrijwaren van aanspraken van derden die binnen de invloedssfeer van Opdrachtgever vallen. Onder deze derden

worden in ieder geval verstaan:

- Onderdelen van Opdrachtgever
- Gebruikers en afnemers (geen onderdelen van Opdrachtgever)
- Alsmede personen die een gebouw bezoeken

Voor overige derden (buiten de invloedssfeer van de opdrachtgever) zal de opdrachtgever de opdrachtnemer vrijwaren vanaf de bedragen opgenomen in artikel 9.1. Is deze toevoeging voor u akkoord?

Antwoord:

Vrijwaring is geregeld in artikel 9 lid 4 AIV. Hierin staat het volgende opgenomen: "indien een derde de provincie aansprakelijk stelt voor handelen of nalaten waarvoor de opdrachtnemer aansprakelijk is op grond van het bepaalde in wet, deze algemene voorwaarden, de overeenkomst en bijbehorende documenten, 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 dit artikel." De provincie acht dit artikel proportioneel, voldoende duidelijk en afgebakend, en zal dit artikel niet aanpassen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Eenzijdige mogelijkheid tot verlenging

Vraag:

De eenzijdige mogelijkheid tot verlenging ziet volgens opdrachtnemer niet toe op een gelijke onderlinge verhouding als partners. Er zijn redenen te bedenken voor opdrachtnemer om niet verder te willen met de samenwerking. Het houden van de opdrachtnemer aan het verlopen van de initiële looptijd zou dan ook niet proportioneel/redelijk zijn en niet in het belang van beide partijen. Graag ziet opdrachtnemer met het oog op een samenwerking de mogelijkheid om akkoord te geven op een eventuele verlenging (bijvoorbeeld 6 maanden voor afloop van de overeenkomst). Is Opdrachtgever hiermee akkoord? En wanneer zij deze mening niet deelt, zou

zij dit dan kunnen toelichten waarom zij dit niet redelijk zou vinden?

Antwoord:

De provincie gaat niet akkoord. De provincie kan als overheidsorganisatie het recht op verlenging van de overeenkomst niet wederzijds maken. Indien opdrachtnemer bijvoorbeeld niet wenst te verlengen, dan zal de provincie een nieuwe aanbestedingsprocedure moeten opstarten en voltooien. Dit betekent dat er gemeenschapsgelden worden uitgegeven, terwijl dit niet had hoeven als de provincie eenzijdig had kunnen besluiten de overeenkomst te verlengen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Uitstel inleverdatum inschrijving

Vraag:

Wij hebben uw uitvraag met belangstelling bestudeerd en constateren dat deze contractueel complex is en een aanzienlijke inspanning vergt van inschrijvers.

Vanuit contractueel oogpunt zijn er op dit moment nog diverse openstaande vragen die essentieel zijn om een zorgvuldige afweging te kunnen maken tussen de risico's en de potentiële baten van deze opdracht. Zonder heldere beantwoording van deze vragen kunnen wij geen verantwoorde inschrijving afronden, noch intern de noodzakelijke procedures doorlopen.

Wij verzoeken u daarom om de indiendatum met twee weken uit te stellen tot 12 december 2025, zodat er voldoende tijd is om de contractuele duidelijkheid te verkrijgen en een kwalitatieve en verantwoorde inschrijving te kunnen garanderen.

Antwoord:

De provincie gaat niet akkoord gezien de ambitie medio januari te starten met de uitvoering van deze Opdracht. Zij wijst u erop dat de gestelde termijnen voldoen aan de minima zoals vastgelegd in het ARW 2016.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Conditiemeting n.a.v. PvE

Vraag:

In het Programma van Eisen wordt vermeld dat de MJOP's vijfjaarlijks worden geactualiseerd op basis van een conditiemeting conform NEN 2767. Kunt u bevestigen wie verantwoordelijk is voor het uitvoeren van deze conditiemetingen: de opdrachtgever of de opdrachtnemer? Indien dit de opdrachtnemer betreft, onder welke voorwaarden en frequentie dient dit te gebeuren?

Antwoord:

De provincie is hiervoor verantwoordelijk.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Aansprakelijkheid

Vraag:

Opdrachtnemer is uitsluitend aansprakelijk voor de door Opdrachtgever geleden zaakschade en/of personenschade (materiële schade, lichamelijk letsel) als gevolg van een aan Opdrachtnemer toerekenbare omstandigheid. Deze aansprakelijkheid van Opdrachtnemer is beperkt tot maximaal de Opdrachtwaarde. Indien Opdrachtgever hiertoe niet bereid is ontvangen wij graag een nadere motivering.

Antwoord:

Artikel 9 regelt de aansprakelijkheid. De provincie acht dit artikel proportioneel, voldoende duidelijk en afgebakend, en zal dit artikel niet aanpassen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Vrijwaring door opdrachtgever

Vraag:

Kunt u bevestigen of de opdrachtgever de opdrachtnemer vrijwaart voor aanspraken van derden, bijvoorbeeld bij schade die niet aan opdrachtnemer toerekenbaar is?

Antwoord:

Vrijwaring is geregeld in artikel 9 lid 4 AIV. Hierin staat het volgende opgenomen: "indien een derde de provincie aansprakelijk stelt voor handelen of nalaten waarvoor de opdrachtnemer aansprakelijk is op grond van het bepaalde in wet, deze algemene voorwaarden, de overeenkomst en bijbehorende documenten, 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 dit artikel." De provincie acht dit artikel proportioneel, voldoende duidelijk en afgebakend, en zal dit artikel niet aanpassen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Indirecte/gevolgschade

Vraag:

Aansprakelijkheid voor gevolgschade is een niet voorzienbaar en daarmee niet in te schatten bedrijfsrisico waarvan acceptatie door een bedrijf met gezonde bedrijfsvoering redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

Opdrachtnemer verzoekt u akkoord te gaan met het volgende:

Opdrachtnemer is, behoudens opzet of grove schuld, niet aansprakelijk voor indirecte schade zoals winstderving, schade door productie-uitval en/of andere indirecte schade, waaronder vermogensschade in verband met claims van derden.

Antwoord:

De provincie houdt vast aan artikel 9 AIV. De daarin opgenomen aansprakelijkheidslimieten zijn zorgvuldig vastgesteld. De beperkingen zijn proportioneel, evenwichtig en marktconform en bieden tevens voldoende bescherming voor de belangen van de Opdrachtgever. De provincie zal dit artikel niet aanpassen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Tussentijdse beëindiging door opdrachtnemer

Vraag:

In de conceptovereenkomst is alleen een tussentijdse beëindigingsmogelijkheid voor de opdrachtgever opgenomen. Kunt u bevestigen of de opdrachtnemer ook de mogelijkheid heeft om de overeenkomst tussentijds op te zeggen, en zo ja, onder welke voorwaarden?

Antwoord:

Nee, deze mogelijkheid is enkel voorbehouden aan provincie. Voor een toelichting die ook van toepassing is op deze vraag verwijst de provincie u naar het antwoord op vraag 18.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Herziening voorwaarden bij verlenging

Vraag:

Kunt u bevestigen of bij een eventuele verlenging van de raamovereenkomst de contractvoorwaarden herzien kunnen worden, bijvoorbeeld op het gebied van tarieven, indexering of aansprakelijkheid?

Antwoord:

In artikel 4 lid 2 staat het volgende opgenomen: "Na het verstrijken van deze periode heeft de Provincie de mogelijkheid de Opdracht te verlengen tegen dezelfde voorwaarden, 2 keer voor een periode per keer van maximaal 12 maanden." De contractvoorwaarden worden aldus niet herzien.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Garantie op arbeid

Vraag:

In de Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies 2022 (Bijlage 3, artikel 17.2) wordt een garantietermijn van 24 maanden genoemd voor geleverde zaken. In de Concept Raamovereenkomst en het Programma van Eisen wordt niet expliciet benoemd of deze garantie ook van toepassing is op arbeid. Kunt u bevestigen of de garantie eveneens geldt voor de uitgevoerde arbeid binnen deze opdracht?

Antwoord:

Ja, de gestelde garantietermijn geldt ook voor arbeid.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Overmachtsregeling

Vraag:

In de aanbestedingsstukken wordt geen expliciete bepaling opgenomen over overmacht. Kunt u bevestigen of een overmachtsregeling van toepassing is, en zo ja, welke definitie en voorwaarden hiervoor gelden?

Antwoord:

In artikel 8 lid 1 AIV staat opgenomen wat de provincie in ieder geval niet onder overmacht verstaat. Overige tekortkomingen in de nakoming die niet toerekenbaar zijn kwalificeren als overmacht en daarvoor is opdrachtnemer niet aansprakelijk. Voor overmacht wordt aangesloten bij het stelsel in het BW.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed**Beantwoord op:** 5 nov 2025**Ref.nr.**

28

Onderwerp:

Technische aspecten

Vraag:

Kan Opdrachtgever bevestigen dat er geen asbest, chroom6 en/of andere gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in de objecten/panden van de Opdrachtgever? Zo niet: kan Opdrachtgever bevestigen dat de kosten voortvloeiend uit het aantreffen/constateren van asbest, chroom 6 en andere schadelijke stoffen verrekenbaar zijn?

Antwoord:

Ja, de provincie bevestigt dat.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed**Beantwoord op:** 5 nov 2025

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad, 2.6, p. 11

Vraag:

Omvang van de opdracht perceel 2: U beschrijft een geraamde waarde van 150k per jaar. Het object is onlangs volledig gerestaureerd. Conditie verkeren in een C-1 behoudens het binnenschilderwerk van de buitengevel raamkozijnen. In het MJOP wordt alleen GEVEL aangegeven.

Kunt u middels een globale omschrijving aangeven waarop uw raming gebaseerd is?

Antwoord:

Ter indicatie zie de geraamde bedragen voor 2025:
bouwkundig OH planmatig: 20K
bouwkundig OH niet planmatig: 20K
installatie OH planmatig elektra: 10K
installatie OH niet planmatig elektra: 20K
installatie OH planmatig werktuigbouwkundig: 10K
installatie OH niet planmatig werktuigbouwkundig: 10K
stelpost overig: 60K.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P2 Monumentaal vastgoed**Beantwoord op:** 5 nov 2025**Ref.nr.**

30

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad, 2.5, p. 11

Vraag:

Vanuit de aanwijs hebben wij uw panden geschouwd, bewonderd en beoordeeld.

De panden verkeren in een goede conditie. Wij hebben uw medewerkers facilitair gevaagd naar bijvoorbeeld omvang storingsonderhoud; dit kon niet worden gegeven.

Kunt u per perceel aangeven wat de omvang en aard van het storingsonderhoud betreft van de afgelopen twee jaar?

De inzet van het MJOP is ons wel duidelijk.

Antwoord:

De provincie heeft helaas geen reparatiehistorie of storingsmeldingen-overzicht bijgehouden afgelopen jaren. Wel kan zij inzicht geven in de kosten die gemaakt zijn voor het niet-planmatige onderhoud van de afgelopen vier jaar per pand. Dit overzicht is toegevoegd aan deze NvI. Aan deze cijfers kunnen geen rechten of garantie worden ontleend.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed
P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

31

Onderwerp:

Bijlage 14 minimale eisen per functie

Vraag:

Bouwvakker specialist:

“Beschikt over kennis van ERM-richtlijnen en is bekwaam tot het naleven en uitvoeren ervan;”

Betekent dit dat de Bouwvakker specialist alleen van toepassing is bij perceel 2? Graag uw verduidelijking.

Antwoord:

Nee, dit is niet correct. Wel geldt de eis ' Beschikt over kennis van ERM-richtlijnen en is bekwaam tot het naleven en uitvoeren ervan' alleen voor perceel 2. Zie ook het antwoord op vraag 7. De overige eisen voor bouwvakker specialist blijven wel van kracht.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Bijlage 13 MJOP

Vraag:

In het overzicht worden GEVELS als MJOP activiteiten aangegeven.

Kunt u de benoemde werkzaamheden GEVELS nader specificeren in bijvoorbeeld schilderwerk, inboeten gevelmetselwerk, partieel herstel voegwerk, herstel natuursteen banden en blokken, ijzerwerken; ankers en spanbanden en bv inwerken lood en aanbrengen opgaand zinkwerk.

OPMERKING: vanuit de schouw hebben wij een kwalitatief goede gevel aangetroffen, enkel gebreken aangetroffen ten aanzien van het binnen – buitenschilderwerk buitengevel raamkozijnen.

Antwoord:

De afdeling Hard services zal informatie hieromtrent op korte termijn aanvullend mededelen in TenderNed.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Bijlage 12 Format prijzenblad

Vraag:
Cel F19 is niet zichtbaar in de printweergave. Wilt u het printbereik aanpassen – of mogen wij dit zelf doen?

Antwoord:
Dit kunt u zelf doen. Maar vindt bijgaand een aangepaste versie van het prijzenblad 05112025.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed
P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Bijlage 11 Programma van Eisen, par. 6.3

Vraag:
U beschrijft de uitgeruste service bus als inclusief in tariefstelling medewerker.

De ene bus is de andere niet. Kunt u in het prijzenformulier een tariefstelling medewerker storingsdienst toevoegen om deze specifieke uitrusting nader te kunnen doorbelasten in het stortingstarief?

Antwoord:
De provincie gaat niet akkoord. De provincie hanteert geen stortingstarief. Zoals omschreven in het PvE paragraaf 1.2 dient bij het correctief onderhoud eerst een 'bouwvakker' ingezet te worden. Deze persoon kan indien nodig de 'bouwvakker specialist' inschakelen. In het prijzenblad zijn all-in tarieven uitgevraagd voor deze functies.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

35

Onderwerp:

Bijlage 11 Programma van Eisen

Vraag:

In hoofdstuk 3 beschrijft u het proces van storingsonderhoud. Een duidelijk verhaal; echter u maakt geen onderscheid in de storingsdienstwerkzaamheden perceel 1 en perceel 2. In hoofdstuk 5 worden de nadere personele eisen van de medewerkers benoemd "voldoende opgeleid en deskundig", zie par 5.2 p. 4

Dient er voor perceel 2 t.a.v. het storingsonderhoud een URL gerichte deskundige medewerker ingezet te worden? Dus vakdisciplinair, waardoor herstel kwalitatief geborgd wordt uitgevoerd?

Antwoord:

De afdeling Hard services zal informatie hieromtrent op korte termijn aanvullend mededelen in TenderNed.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

36

Onderwerp:

Bijlage 14

Vraag:

Bouwvakker specialist:

“Werkzaamheden welke tot de functie van bouwvakker specialist behoren zijn o.a. de specialistische werkzaamheden bij monumentale gebouwen zoals het inwerken van details in zink, opstellen van rapportages, inspecteren en keuren van veiligheidsvoorzieningen etc.”

Inwerken van zink is een specialisme in een bepaalde discipline. Inschrijver neemt aan dat dit bedoeld is als voorbeeld en dat de minimale eisen zoals “bekwaam tot het uitvoeren van speciale oude en nieuwe technieken” betrekking dienen te hebben op de specifieke disciplines waarvoor die medewerker wordt ingezet. Kunt u dit voor alle duidelijkheid bevestigen?

Antwoord:

De provincie bevestigt dit.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed
P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

37

Onderwerp:

Bijlage 14

Vraag:

Bouwvakker:

“Werkzaamheden welke tot de functie van bouwvakker behoren zijn o.a. de reguliere werkzaamheden op de bouwplaats zoals timmerwerk, metselwerk, afbouwwerk, werkzaamheden aan hellende daken, etc.”

Valt dit ook onder de minimale eisen per functie, m.a.w. verwacht u dat elke individuele bouwvakker ALLE disciplines beheerst of bedoelt u dat elke bouwvakker beschikt over kennis en materialen op MBO niveau 1 e.d. in relatie tot de disciplines(s) waarin hij wordt ingezet (welke ter info kunnen

omvatten timmerwerk, metselwerk...)?

Antwoord:

Het laatst gestelde. De provincie bedoelt dat elke bouwvakker beschikt over kennis en materialen op MBO niveau 1 e.d. in relatie tot de disciplines(s) waarin hij wordt ingezet (welke ter info kunnen omvatten timmerwerk, metselwerk...)

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed
P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

38

Onderwerp:

Bijlage 11 Programma van Eisen / Bijlage 12 Format Prijzenblad

Vraag:

In hoofdstuk 1 beschrijft u preventief, planmatig en correctief voorkomend onderhoud. In de laatste alinea verwijst u naar de minimale eisen (bijlage 14) en het prijzenblad.

Het prijzenblad geeft ten aanzien van de uitvoerende bouwvakken twee uurlonen. De URL-eisen aan medewerkers in te zetten bij perceel 2 vragen om meer ruimte in de bandbreedte qua maximaal uurtarief.

Wij verzoeken u twee separate prijzenbladen te verstrekken, een voor perceel 1 en een voor perceel 2, met een ruimere bandbreedte op de uurtarieven voor perceel 2.

Antwoord:

De provincie handhaaft de gestelde bandbreedte. Naar oordeel van de provincie is de bandbreedte een redelijke eis voor de bouwvakker specialist voor beide percelen. Het prijzenblad dient per perceel 1maal te worden ingediend. U kunt dus differentiëren als u voor beide percelen inschrijft.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad, 4.5, p. 24

Vraag:

U beschrijft bij perceel 2 een waarde van 4 mln bedrijfsaansprakelijkheid per gebeurtenis en 5 mln maximaal per jaar. Dit lijkt hoog gelet op de waarde van de opdracht en de te voorziene schaderisico's, gezien er weinig bouwkundig werk valt te verwachten (schilderwerk, beglazing en eventueel voegwerk).

Bent u bereid de eis aan te passen naar: € 2.500.000, - per gebeurtenis en een maximum van € 5.000.000, - per jaar? Hierbij ook aansluiting zoekend bij de gangbare staffels bij verzekeraars, die gaan in de stappen 1.25 mln/2.5 mln/5 mln.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 4.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad, 2.5 en 2.6

Vraag:

De Paushuize is onlangs volledig gerestaureerd. Conditie verkeren in een C-1 behoudens het binnenschilderwerk van de buitengevel raam-kozijnen. In het MJOP wordt alleen GEVEL aangegeven.

Kunt u nader toelichten voor welke disciplines u de komende 4 jaar werkzaamheden verwacht voor perceel 2 en in welke omvang? Dit om inzicht te verkrijgen in de vakdisciplines die door inschrijver moeten worden ingezet voor de monumentale werkzaamheden.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 32.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op: 5 nov 2025

Ref.nr.

41

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad, 2.5, p. 10

Vraag:

Huis voor de provincie: U beschrijft dat meerdere verdiepingen aan derde partijen worden verhuurd / door derde partijen worden gebruikt. Maken deze ruimten/verdiepingen ook onderdeel uit van de scope van deze opdracht?

Antwoord:

Ja, zolang het pand binnen de scope van de opdracht blijft, zijn deze verdiepingen ook onderdeel van deze opdracht. Echter is de provincie alleen voor het eigenaarsgedeelte verantwoordelijk op deze verdiepingen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed**Beantwoord op:** 5 nov 2025**Ref.nr.**

42

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad (versie 10 oktober 2025)

Vraag:

In hoeverre vallen bouwkundige werkzaamheden die voortkomen uit duurzaamheidsprojecten (zoals herinrichting Huis voor de Provincie) binnen de raamovereenkomst, aangezien deze mogelijk buiten scope worden geplaatst zodra het project start (p. 11–12)?

Antwoord:

Dit betreffen twee aparte projecten: verduurzaming Huis voor de provincie en herinrichting van de openbaar toegankelijke verdiepingen. Deze projecten vallen buiten de raamovereenkomst. Als deze projecten starten dan valt het hele pand buiten scope.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Vastgoed**Beantwoord op:** 5 nov 2025**Ref.nr.**

43

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad (versie 10 oktober 2025)

Vraag:

Wordt er bij “projectmatige werkzaamheden” een grensbedrag of beoordelingsmoment gehanteerd om te bepalen of een opdracht nog binnen de raamovereenkomst valt of als aparte aanbesteding moet worden beschouwd?

Antwoord:

Hier wordt geen grensbedrag voor gehanteerd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

44

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad (versie 10 oktober 2025)

Vraag:

Kan er een historisch overzicht worden gegeven van de gerealiseerde curatieve onderhoudskosten van de afgelopen 3 jaren?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 30.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

45

Onderwerp:

Bijlage 5 – Concept Raamovereenkomst “Bouwkundig onderhoud Provincie Utrecht”.

Vraag:

Artikel 4.4 bepaalt dat de Provincie de overeenkomst te allen tijde kan beëindigen met een opzegtermijn van 30 dagen. Hoe wordt het financiële risico voor de opdrachtnemer hierbij afgedekt — met name voor gemaakte voorbereidingskosten of verplichtingen jegens onderaannemers?

Antwoord:

De provincie past de opzegtermijn aan naar 90 dagen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed
P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

46

Onderwerp:

Bijlage 5 – Concept Raamovereenkomst “Bouwkundig onderhoud Provincie Utrecht”.

Vraag:

Wordt meerwerk uitsluitend schriftelijk geaccepteerd via een “Verzoek tot Wijziging” (artikel 8.2). Hoe wordt in acute situaties (bijv. calamiteiten of veiligheidsrisico’s) omgegaan met mondelinge goedkeuringen?

Antwoord:

Indien sprake is van een spoedeisende situatie kan eerst mondeling goedkeuring gegeven. In ieder geval worden de mondeling gemaakte afspraken dan altijd per e-mail bevestigd. Een Verzoek tot Wijziging is dan niet benodigd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Bijlage 5 – Concept Raamovereenkomst “Bouwkundig onderhoud Provincie Utrecht”.

Vraag:

Kan de Provincie achteraf weigeren een mondeling uitgevoerd urgent werk te erkennen als “meerwerk” wanneer het niet vooraf schriftelijk is bevestigd?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 46. Indien sprake is van een spoedeisende situatie kan eerst mondeling goedkeuring worden gegeven. Vervolgens worden de mondeling gemaakte afspraken altijd per e-mail bevestigd. Het uitgevoerde werk naar aanleiding van de spoedeisende situatie zal dan ook worden erkend als meerwerk.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Bijlage 5 – Concept Raamovereenkomst “Bouwkundig onderhoud Provincie Utrecht”.

Vraag:

Moet de aannemer voldoen aan specifieke rapportageformats of projectmanagementsystemen van de Provincie (bijv. voor MJOP,

onderhoudsplanning, storingsmeldingen)?

Antwoord:

Nee, de provincie schrijft geen specifieke rapportageformats of projectmanagementsystemen voor.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed
P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

49

Onderwerp:

Bijlage 6 – Opdrachtbrief Nadere opdracht

Vraag:

Wordt van de opdrachtnemer verwacht dat alle correspondentie uitsluitend schriftelijk via e-mail plaatsvindt, of worden ook mondelinge afspraken (bijv. tijdens bouwvergaderingen) als bindend beschouwd na bevestiging?

Antwoord:

Zie ook de antwoorden op vragen 46 en 47. Mondelinge afspraken worden pas als bindend beschouwd nadat deze schriftelijk zijn bevestigd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed
P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

50

Onderwerp:

Bijlage 11 – Programma van Eisen

Vraag:

Worden er concrete duurzaamheidsdoelen of prestatienormen vastgesteld (bijv. CO#-reductie, circulariteit) die tijdens de contractperiode worden gemonitord?

Antwoord:

De KPI's die nu zijn vastgesteld staan in paragraaf 8.4 van het PvE. Toezeggingen die worden gedaan op Gunningscriterium 5.8 Onderdeel 4 Duurzaamheid kunnen worden toegevoegd als KPI.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025

Ref.nr.

51

Onderwerp:

Bijlage 11 – Programma van Eisen

Vraag:

De opdrachtnemer moet uitgebreide dossieropbouw en rapportages aanleveren (p.7).

Wordt hiervoor een gestandaardiseerd format beschikbaar gesteld, of moet de aannemer dit zelf ontwikkelen?

Antwoord:

De provincie heeft hier geen gestandaardiseerd format voor. De opdrachtnemer dient hier een eigen format voor te hanteren.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Vastgoed

P2 Monumentaal vastgoed

Beantwoord op:

5 nov 2025