

Nota van inlichtingen 'Bouwkundige onderhoudswerkzaamheden 2027-2031'

Datum: 16 juni 2026

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Beschrijvend document, par. 2.7.2, lid f	Wat is de meerwaarde van het voldoen aan niveau 3 van de Co2 prestatieladder t.o.v. de gevraagde NEN-ISO 14001 certificering?	De NEN-ISO 14001-certificering en de CO2-Prestatieladder hebben allebei betrekking op duurzaamheid, maar verschillen in focus. De ISO 14001 ziet vooral op het hebben van een goed werkend milieumanagementsysteem. Daarmee laat een organisatie zien dat zij haar milieuzaken op orde heeft en continu werkt aan verbetering, in de volle breedte. De CO ₂ -Prestatieladder (niveau 3) zoomt juist in op één specifiek onderdeel, namelijk het inzichtelijk maken en verminderen van de CO ₂ -uitstoot. Omdat de ene certificering breder is ingestoken en de andere juist meer de diepte ingaat op CO ₂ , vullen ze elkaar aan. Om die reden zijn beide eisen naast elkaar opgenomen als geschiktheidseis.
2	Beschrijvend document, hfd. 6 Checklist voor inschrijving en verificatie / par. 2.7.2, lid f	Verificatiedocument f: Wat wordt hiermee bedoeld? Kan dit eveneens de onderbouwing van de gelijkwaardigheid aan niveau 3 van de Co2 prestatieladder zijn?	Ja dat kan. Indien inschrijver niet beschikt over dit certificaat, is het toegestaan om een gelijkwaardig alternatief aan te tonen. Gelijkwaardig wil zeggen dat inschrijver: - inzicht heeft in de eigen CO ₂ -uitstoot (bijvoorbeeld een uitgewerkte CO ₂ -footprint); - concrete en meetbare reductiedoelstellingen hanteert; - actief stuurt op en rapporteert over de voortgang van deze reductie. Inschrijver dient dit aantoonbaar te maken. De beoordeling hiervan ligt bij de gemeente. Algemene beleidsverklaringen of losse maatregelen zonder samenhangend systeem worden niet als gelijkwaardig aangemerkt.
3	Beschrijvend document, par. 3.1 / Bijlage 7	Zijn er rapportages van het onderhoud / onderhoudsstaten en/of nulmetingen van het vastgoed beschikbaar?	Conditietingen van de objecten zijn aanwezig. Eerste versie 2019, herziening 2023.
4	Beschrijvend document, par. 3.1	Welke specifieke projecten worden onder de 3e bullit in de opsomming bedoeld?	Met 'specifieke projecten' worden projecten bedoeld die qua aard, omvang, complexiteit of organisatorische context niet passend zijn binnen de reguliere uitvoering van het calamiteitenonderhoud en het planmatig onderhoud zoals beschreven in deze aanbesteding.
5	Beschrijvend document, par. 1.2 / 1.4	Wanneer vindt de aanbesteding van Perceel 2 plaats?	In het najaar.
6	Beschrijvend document, Inleiding / par. 1.5	Wat is de aard en omvang van de genoemde kleinschalige projecten en verbouwingen? Dit zowel in technisch, bouwkundige zin als maximale financiële omvang.	Op voorhand kan geen eenduidige afbakening worden gegeven van de aard en omvang van de kleinschalige projecten en verbouwingen, aangezien dit afhankelijk is van de concrete behoefte van de gemeente gedurende de looptijd van de raamovereenkomst. Binnen dit type opdrachten wordt van de bouwkundig aannemer verwacht dat deze de coördinatie en planning verzorgt.
7	Inschrijfbijlet	U vraagt een uurtarief voor het reinigen van goten en daken. Op basis van de werkschrijving zoals omschreven in het Programma van Eisen artikel 3.22 concluderen wij dat wij verticale transportmiddelen moeten voorzien. Volgens artikel 3.18 van het Programma van Eisen zijn wij voor de verticale transportmiddelen verplicht samen te werken met uw contractant. Is het correct dat verticale transportmiddelen door ons moeten worden meegerekend in het uurtarief? En zo ja, kunt u aangeven met welke contractant wij contact kunnen opnemen voor een prijsopgave?	Nee, de uurtarieven staan los van de kosten van verticaal transport, deze worden apart per object opgegeven. Opdrachtgever heeft geen contract voor verticaal transport. Hoogwerkers, verreikers ed. dient door opdrachtnemer zelf geregeld te worden.
8	Inschrijfbijlet	Op het inschrijfbijlet wordt gevraagd om percentages voor overwerktoeslagen op te geven. De daarbij gehanteerde werktijden wijken aanzienlijk af van de werktijden zoals opgenomen in tabel 5.7.1 van de CAO Bouw & Infra. Kunt u toelichten waarom wordt afgeweken van de in de CAO Bouw & Infra vastgelegde overwerkregeling? Bent u bereid de in het inschrijfbijlet opgenomen werktijden en daarmee toeslagmomenten in overeenstemming te brengen met de bepalingen uit tabel 5.7.1 van de geldende CAO Bouw & Infra, zodat inschrijvers op basis van de contractueel geldende arbeidsvoorwaarden kunnen inschrijven?	Voor onze gebruikers en huurders van objecten is het niet of niet altijd mogelijk aan te sluiten op de werktijden van het CAO Bouw & Infra. Het is aan de inschrijver om buiten de aangegeven werktijden wel of geen percentages op te geven.

9	Bijlage 3 - Programma van Eisen. Art. 3.18	Hebben de contracten E&W installaties, rioleringswerken en verticale transportmiddelen dezelfde looptijd als het bouwkundig onderhoud? Of zijn dit al lopende contracten die gedurende de looptijd van dit contract opnieuw aanbesteed dienen te worden?	De contracten voor E&W-installaties, rioleringswerken en verticale transportmiddelen (liften) hebben niet dezelfde looptijd als het contract voor bouwkundig onderhoud. Deze contracten worden gedurende de looptijd van het bouwkundig onderhoud opnieuw in de markt gezet. Voor wat betreft verticale transportmiddelen wordt met "verticaal transport" bedoeld op liften. Dit maakt momenteel onderdeel uit van het installatietechnische contract (ondergebracht bij Otis). Voor tijdelijke verticale transportmiddelen ten behoeve van werkzaamheden aan een object (zoals hoogwerkers of verreikers) geldt dat hiervoor geen apart contract aanwezig is. Indien dergelijke middelen noodzakelijk zijn, dient de opdrachtnemer hier zelf in te voorzien.
10	Beoordelingsprocedure	Voor de beoordeling van de inschrijving op basis van kwaliteit zijn een gesteld aantal pagina's A4 toegestaan. Is het toegestaan een introductie toe te voegen? Zo ja, valt dit binnen de toegestaan aantal pagina's of tellen deze pagina's niet mee?	Dat is toegestaan en valt buiten het aantal toegestane A4.
11	Indexering tarieven	Hoe wordt er omgegaan met indexering van de uurtarieven en materialen? Kunnen uurtarieven conform de CAO Bouw worden geïndexeerd en materialen conform CBS?	De indexering van uurtarieven vindt plaats conform de systematiek zoals opgenomen in de overeenkomst, waarbij wordt aangesloten bij de relevante CBS-index. Indexering op basis van de CAO Bouw is derhalve niet van toepassing. Voor materialen geldt dat deze marktconform dienen te worden aangeboden. Hiervoor wordt geen vaste indexeringssystematiek gehanteerd. Uitgangspunt is dat de gehanteerde prijzen aansluiten bij de op dat moment geldende marktprijzen.
12	Bijlage 2: Inschrijfbijet	Welke peildatum moeten de uurtarieven hebben? januari 2027? Dit omdat er een CAO verhoging gepland staat op januari 2027. Moet deze verhoging verwerkt zijn of niet?	De aangeboden uurtarieven dienen het prijsniveau weer te geven dat geldt op het moment van ingangsdatum van de overeenkomst, namelijk 1 januari 2027.
13	3.1 Opdrachtomschrijving - stoffering	Er staat beschreven "evenals interne afwerkingen in het kader van stoffering" welke werkzaamheden kunnen dit zijn? Mag hiervoor een onderaannemers ingeschakeld worden onder coördinatie van de contracterende partij?	Stoffering wordt in algemene termen bedoeld: o.a. vloerbekleding, raamdecoratie (lamellen of rolgordijn) enz. Het inschakelen van onderaannemers is daarvoor toegestaan, onder de voorwaarde zoals deze is aangegeven in de uitvraag.
14	Technische bekwaamheid	Er wordt aangegeven onder hoofdstuk "Technische bekwaamheid" dat er diverse certificaten overlegd dienen te worden. (d t/m g) moeten deze certificaten als bijlage toegevoegd worden aan de aanbesteding? Of mogen deze achteraf bij eventuele gunning gedeeld worden?	Nee alleen de voorlopig gegunde winnaar dient deze documenten aan te leveren.
15	Bijlage 5 Concept raamovereenkomst, pagina 3, artikel 3	De aan te bieden prijzen zijn gebaseerd op de marktomstandigheden zoals deze gelden op het moment van inschrijving. In verband met de huidige geopolitieke ontwikkelingen, waaronder de oorlogssituatie in het Midden-Oosten en de daarmee samenhangende spanningen op internationale energie-, grondstoffen- en transportmarkten, behoudt opdrachtnemer zich het recht voor de prijs, planning en/of uitvoeringsvoorwaarden in redelijkheid aan te passen indien zich omstandigheden voordoen die buiten de invloedssfeer van opdrachtnemer liggen. Hieronder worden in ieder geval begrepen: stijgingen van brandstof- en energieprijzen, verstoringen in internationale toeleveringsketens of transportstromen, schaarste of prijsstijgingen van materialen en grondstoffen, internationale sancties of handelsbeperkingen, alsmede vergelijkbare geopolitieke of macro-economische ontwikkelingen die directe invloed hebben op de uitvoering van de opdracht. Wij nemen aan dat Opdrachtgever o.b.v. verantwoord Opdrachtgeverschap met bovenstaand uitgangspunt akkoord kan gaan?	Opdrachtgever gaat hier niet zonder meer mee akkoord. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij hun aanbieding baseren op de omstandigheden die ten tijde van inschrijving redelijkerwijs voorzienbaar zijn. Reguliere marktontwikkelingen, waaronder ontwikkelingen op het gebied van energie-, grondstoffen- en transportkosten, maken daar onderdeel van uit en worden geacht in de aangeboden prijs te zijn verdisconteerd. Voor de omgang met prijsontwikkelingen tijdens de uitvoering van de overeenkomst geldt de in de overeenkomst opgenomen indexeringsregeling en het overige bepaalde in de contractstukken. Indien zich tijdens de uitvoering uitzonderlijke en niet aan opdrachtnemer toerekenbare omstandigheden voordoen, zal opdrachtgever een eventueel beroep daarop beoordelen binnen de kaders van de overeenkomst (zie ook paragraaf 47 van de UAV2012).
16	Bijlage 5 Concept raamovereenkomst, pagina 5, artikel 6.1	De Opdrachtgever kan ook in gebreke zijn, waarbij wij het redelijk vinden als art. 6.1 wederkerig wordt opgesteld, waarbij de tekst 'Opdrachtgever is' wordt gewijzigd naar 'Partijen zijn', en 'Opdrachtnemer' naar 'wederpartij'.	Artikel 6.1 wordt niet aangepast. De bepaling is specifiek opgenomen om opdrachtgever de mogelijkheid te bieden de overeenkomst te beëindigen indien opdrachtnemer, na ingebrekestelling, tekortschiet in de nakoming van de overeenkomst. Dit laat onverlet dat voor opdrachtnemer, indien opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van de overeenkomst, de wettelijke mogelijkheden op grond van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn.

17	Bijlage 5 Concept raamovereenkomst, pagina 4, artikel 3.7	Indien partijen geen overeenstemming bereiken omtrent prijswijzigingen, dan is het onverantwoord om de werkzaamheden voor te zetten. Wij stellen voor dat als partijen niet tot overeenstemming komen, dat een kostendeskundige tevens de door Opdrachtnemer voorgestelde indexering o.b.v. de CBS indexen zal beoordelen met als doelstelling om overeenstemming te bereiken. Als er uiteindelijk geen overeenstemming wordt bereikt dan dient de Raamovereenkomst te kunnen worden ontbonden.	Niet akkoord, Indien opdrachtgever niet akkoord gaat met een voorgestelde prijswijziging, treden partijen hierover in overleg. Indien dit overleg niet leidt tot overeenstemming, blijven de op dat moment geldende tarieven van kracht, conform artikel 3.7 van de overeenkomst. Het inschakelen van een externe kostendeskundige of het opnemen van een aanvullende ontbindingsgrond bij het uitblijven van overeenstemming acht opdrachtgever niet wenselijk. De overeenkomst biedt met de huidige regeling, in samenhang met de overige contractvoorwaarden, voldoende houvast voor de omgang met prijsontwikkelingen.
18	Beschrijvend document, pagina 10, artikel c	Inschrijver (Opdrachtnemer) voldoet aan de eis m.b.t. de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering, echter is het o.b.v. MVO van belang dat de aansprakelijkheid van inschrijver (Opdrachtnemer) wordt beperkt tot het minimaal verzekerde bedrag van € 1.250.000,- per gebeurtenis en € 2.500.000,- per jaar. Als Opdrachtgever een ander bedrag wenst aan te houden als maximering van aansprakelijkheid voor inschrijver (Opdrachtnemer), dan vernemen wij graag het voorstel van Opdrachtgever.	De aansprakelijkheid van opdrachtnemer wordt gemaximaliseerd tot € 5.000.000 per jaar.
19	Bijlage 6 Concept wachtkamervereenkomst, pagina 3, artikel 3.1	M.b.t. de gestanddoeningstermijn voor Opdrachtnemer o.b.v. de Wachtkamervereenkomst is het prima als de aanvangsdatum van de overeenkomst met Opdrachtnemer 1 bepalend is, echter met het uitgangspunt dat de aanvangsdatum niet later dan 1-1-2027 zal gaan plaatsvinden. Wij nemen aan dat Opdrachtgever hiermee akkoord kan gaan, zodat Opdrachtnemer o.b.v. de Wachtkamervereenkomst ook per 1-1-2027 haar tarieven kan indexeren?	Voor de wachtkamervereenkomst stemt opdrachtgever ermee in dat wordt aangesloten bij de ingangsdatum van de overeenkomst met opdrachtnemer 1, met als uitgangspunt dat deze datum voor de wachtkameropdrachtnemer uiterlijk 1 januari 2027 is. Dit betekent dat bij de start van de overeenkomst wordt uitgegaan van het prijsniveau dat op dat moment geldt. Daarna geldt voor eventuele aanpassing van de tarieven de reguliere indexeringsregeling zoals opgenomen in de overeenkomst.
20	Beschrijvend document, Pagina 10, Artikel f.	Inschrijver gaat dit jaar op basis van de nieuwe CO2-prestatieladder (Handboek 4.0) zich certificeren. Wij nemen aan dat het verstrekken van het certificaat in de loop van 2026 o.b.v. de nieuwe CO2 prestatieladder (Handboek 4.0) ook akkoord is?	Akkoord, mits wordt voldaan aan het gevraagde niveau. Indien inschrijver bij inschrijving nog niet over het certificaat beschikt, dient inschrijver wel aan te tonen dat het certificeringstraject aantoonbaar is opgestart en al voldoende voortgang heeft. Door bijvoorbeeld een met de certificerende instelling overeengekomen planning van de certificering.
21	Bijlage 8 - Social return paragraaf, Bladzijde 8 - voorwaarde social return	Inschrijver werkt graag mee aan de SROI doelstelling. Opdrachtgever verwacht van Inschrijver dat zij zich committeert aan een social returnverplichting van minimaal 5% van de waarde van de Opdracht. Inschrijver neemt aan dat – conform het Visiedocument van de vakgroep Aanbestedingsrecht van PIANO (URL: https://www.piano.nl/visie-social-return) – in plaats van 'aanneemsom' hier 'loonsom' wordt bedoeld? Een groot deel van de opdrachtwaarde bestaat namelijk uit het leveren van producten. 5% van de opdrachtwaarde is dan niet proportioneel. Wij verzoeken Opdrachtgever om het percentage over de loonsom van toepassing te verklaren, of het percentage van 5% over de opdrachtwaarde te verlagen naar 2%.	Opdrachtgever handhaaft de gestelde social returnverplichting van minimaal 5% van de waarde van de Opdracht. Bij het bepalen van deze verplichting is bewust gekozen voor een percentage over de opdrachtwaarde. Opdrachtgever acht deze eis passend en proportioneel gelet op de aard, omvang en de sociaal maatschappelijke mogelijkheden binnen de onderhavige opdracht. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat de invulling van de social returnverplichting op verschillende manieren kan plaatsvinden, waardoor voldoende ruimte bestaat om aan de verplichting te voldoen
22	Gedeelde werkomgeving	Wordt er een gedeelde werkomgeving opengesteld voor de gecontracteerde partijen? (bouwkundig + installaties) waarin de informatie vastgelegd kan worden? Denk hierbij aan tekeningen, rapportages etc.?	Er komt geen gedeelde werkomgeving. Het delen van informatie loopt via de contactpersoon van de gemeente.
23	Preventief onderhoud	Is er een assetlijst met werkzaamheden beschikbaar voor het preventief onderhoud? Kan deze jaarlijks vooruit gepland worden? Zo niet, hoe gaat de afstemming in zijn werk zodat het preventief goed gespreid kan plaatsvinden?	Er is geen assetlijst met werkzaamheden beschikbaar voor het preventief onderhoud. In het eerste jaar van het contract wordt er een lijst samengesteld welke objecten items bevatten voor preventief onderhoud. Vervolgens wordt de lijst voor elk nieuw jaar gecontroleerd en waar nodig gemuteerd. Deze wijzigingen worden dan in de prijsopgave aangepast.
24	Responstijden storingen/calamiteiten KPI's	Mag de prioritering in overleg aangepast worden tijdens uitvoering? Hoog is duidelijk maar bijvoorbeeld bij prio laag er in overleg word bepaald dat het twee dagen later is wanneer de situatie dit toelaat?	Nee, de in de uitvraag opgenomen prioritering dient te worden aangehouden gedurende de uitvoering. Het is niet toegestaan om hiervan in overleg af te wijken.
25	MGG (Melding Gemeentelijke Gebouwen) - beheerssysteem	Krijgt de aannemer een inlog voor MGG en kan deze zelf orders hierin verwerken? Welke activiteiten worden van de aannemer verwacht in het MGG?	Nee, de opdrachtnemer krijgt geen inlog voor MGG en kan hierin zelf geen orders verwerken. Meldingen worden door het Klantcontactcentrum van de opdrachtgever verstrekt aan de opdrachtnemer. Van de opdrachtnemer wordt verwacht dat deze naar aanleiding van een melding de volgende stappen doorloopt: opnemen van de melding, verhelpen van het probleem, terugkoppelen richting opdrachtgever en het afmelden van de melding na afhandeling.

26	Bijlage 7 Vastgoedlijst	Kunt u inzage geven in de onderhoudsgeschiedenis van de afgelopen 3 jaar van de gebouwen op de vastgoedlijst. Zoals hoeveelheid meldingen correctief onderhoud per gebouw, hoeveelheid deelopdrachten per gebouw in de door u aangegeven financiële kaders per deelopdracht? Dus regiebasis, regieraming, offerte.	Nee, dat is helaas niet haalbaar voor alle objecten.
27	voorwaarde CO2 prestatieladder trede 3	Er wordt gesproken over een alternatief op de eis inzake het niveau van trede 3 van de CO2 prestatieladder. Is ISO14001-certificering in uw optiek een gelijkwaardig alternatief ?	Nee, zie antwoord vraag 1.
28	Bijlage 3 - Programma van Eisen	De opdrachtnemer stelt een storingsdienst beschikbaar welke 24/7 telefonisch en per E-mail bereikbaar is. Wij zijn telefonisch bereikbaar. E-mail wordt niet gebruikt voor de storingsdienst. Is dat voldoende?	24/7 telefonisch bereikbaar zijn is voldoende. Buiten de reguliere werktijden gaat het om calamiteiten die direct actie vereisen. De mail moet wel dagelijks worden uitgelezen voor aanvullende informatie met de melder uit te kunnen wisselen.
29	Bijlage 3 - Programma van Eisen	Welke aanvullende eisen stelt u in het kader van informatiebeveiliging.	Opdrachtgever verwacht dat opdrachtnemer zorgvuldig omgaat met alle (digitale) informatie die in het kader van de opdracht wordt ontvangen of gebruikt. Dit betekent dat opdrachtnemer passende maatregelen treft om informatie te beschermen, zoals het beperken van toegang tot bevoegde personen, het veilig omgaan met documenten en contactgegevens en het melden van eventuele beveiligingsincidenten.