



Inlichtingenbijeenkomst aanbesteding IND Zevenaar



Agenda Inlichtingenbijeenkomst aanbesteding IND Zevenaar

Welkom

1. De locatie IND Zevenaar
2. Het geïntegreerd instandhoudingscontract
3. Instandhoudingsstrategie
4. *RVBBOEI*
5. Aanbestedingsproces

GIC

Geïntegreerd Instandhoudings Contract

langdurig, duurzaam en doelmatig



De locatie IND Zevenaar

- › Het pand en haar historie
- › Primaire proces IND
- › Gebruikers en cliënten



Geïntegreerd instandhoudingscontract



Doelstelling overeenkomst

- Borgen van de veiligheid en gezondheid in het Vastgoedcomplex voor het Bedrijfsproces van de Gebruiker;
- het toekomstbestendig te maken en te houden Vastgoedcomplex.



KSF

- Blijvend voldoen aan het vereiste Instandhoudingslabel;
- Blijvend voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving;
- Meldingen worden binnen de geëiste Hersteltijden hersteld;
- Instandhouding is op lange termijn voorspelbaar, zodat er tijdig geanticipeerd kan worden op ontwikkelingen en het daarvoor benodigde budget;
- Herstel van achterstallig onderhoud, om aan gevraagde Instandhoudingslabel te voldoen;
- Tijdig uitvoeren van geplande Instandhouding van Planbaar Onderhoud en Functionele Aanpassingen;
- Verbeteren van het Vastgoedcomplex voor het Bedrijfsproces van de Gebruiker;
- In afstemming met de Gebruiker, initiatieven te ontplooiën voor verduurzaming.



KPI

Per betaaltermijn:

- Keuringsactiviteiten zijn 100% aantoonbaar uitgevoerd en minimaal 95% is voorzien van een geldig Keuringsdocument;
- 100% van de Manifeste BOEI-gebreken aan de in de Bouwwerk Bouwdelenlijst als kritisch aangeduide Bouwwerken met prioriteiten 1, 2 en 3 voldoet aan de Hersteltijden (indien van toepassing);
- Minimaal 80% van de Manifeste BOEI-gebreken met prioriteiten 1, 2 en 3 voldoet aan de Hersteltijden;
- Minimaal 80% van de BOEI-gebreken met prioriteiten 4, 5, 6, 7, 8 en 9 voldoet aan de Hersteltijden;

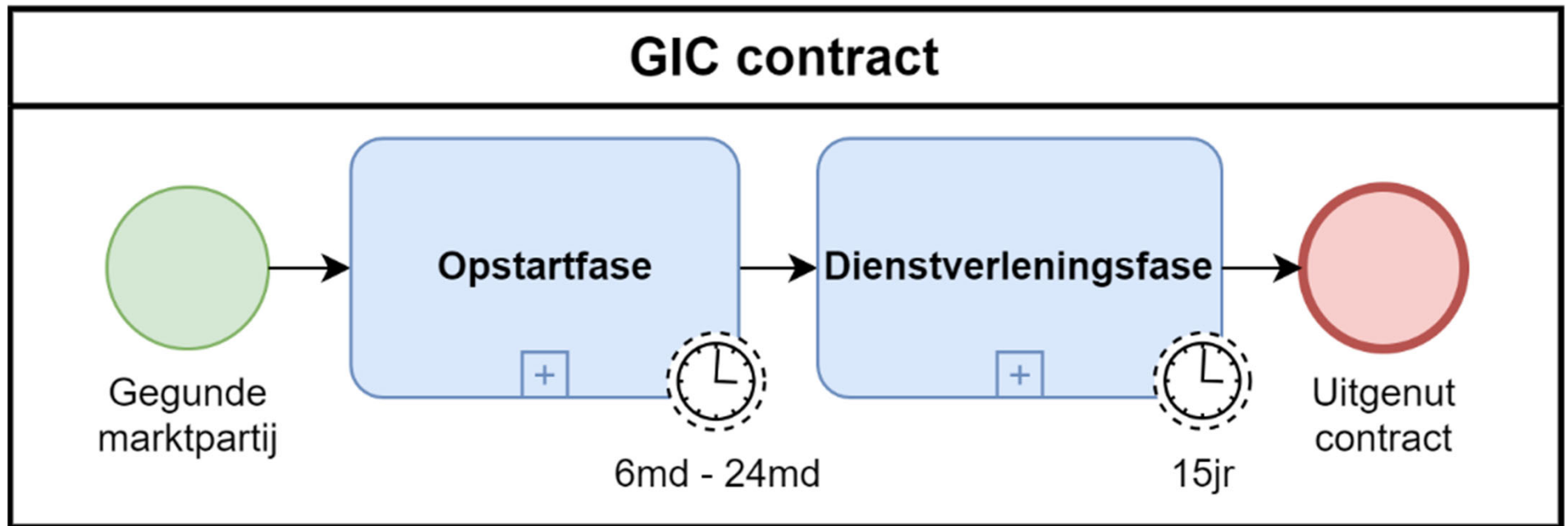


Scope van de overeenkomst

- Preventief onderhoud;
- Correctief onderhoud;
- Planmatig onderhoud op basis van de MIIP;
- Klantwensen;
- Functionele aanpassingen.

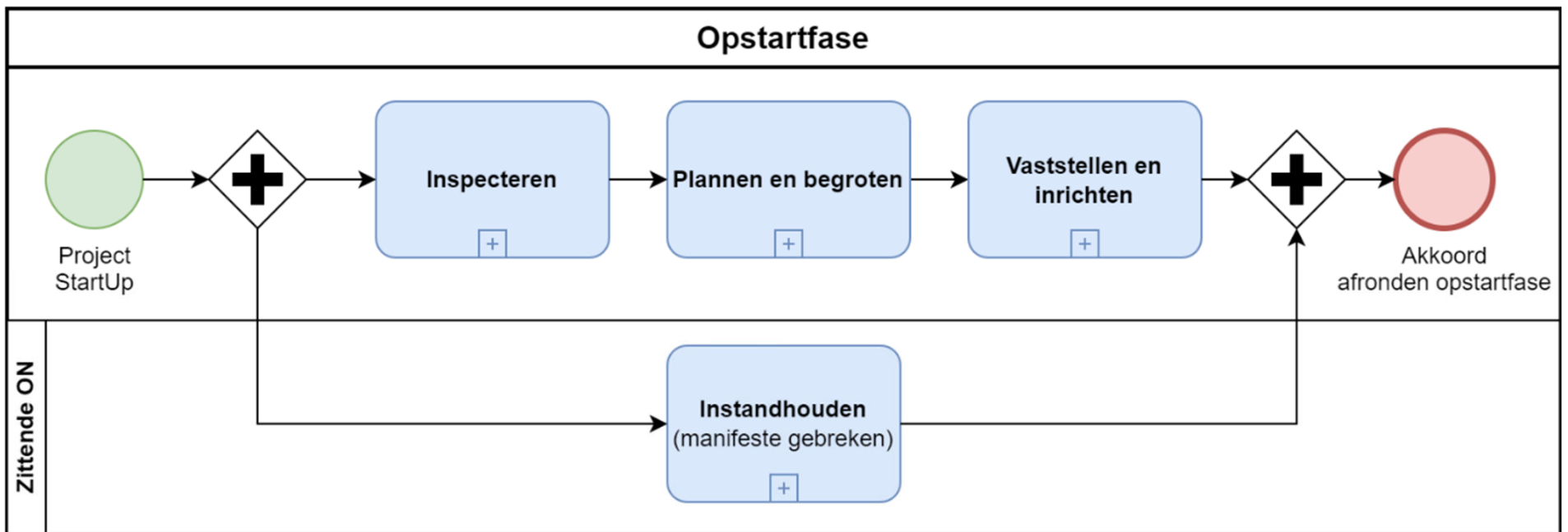


Fases dienstverlening

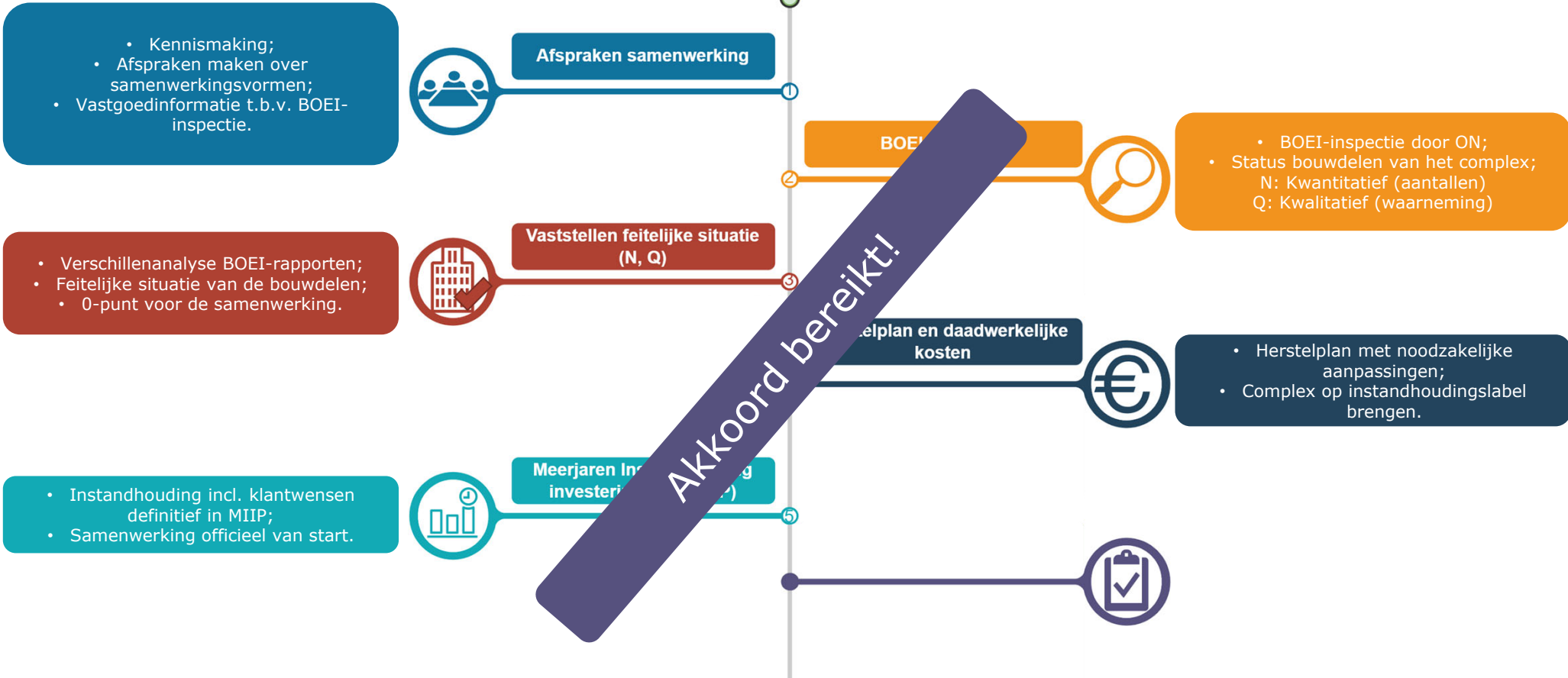




Fases dienstverlening

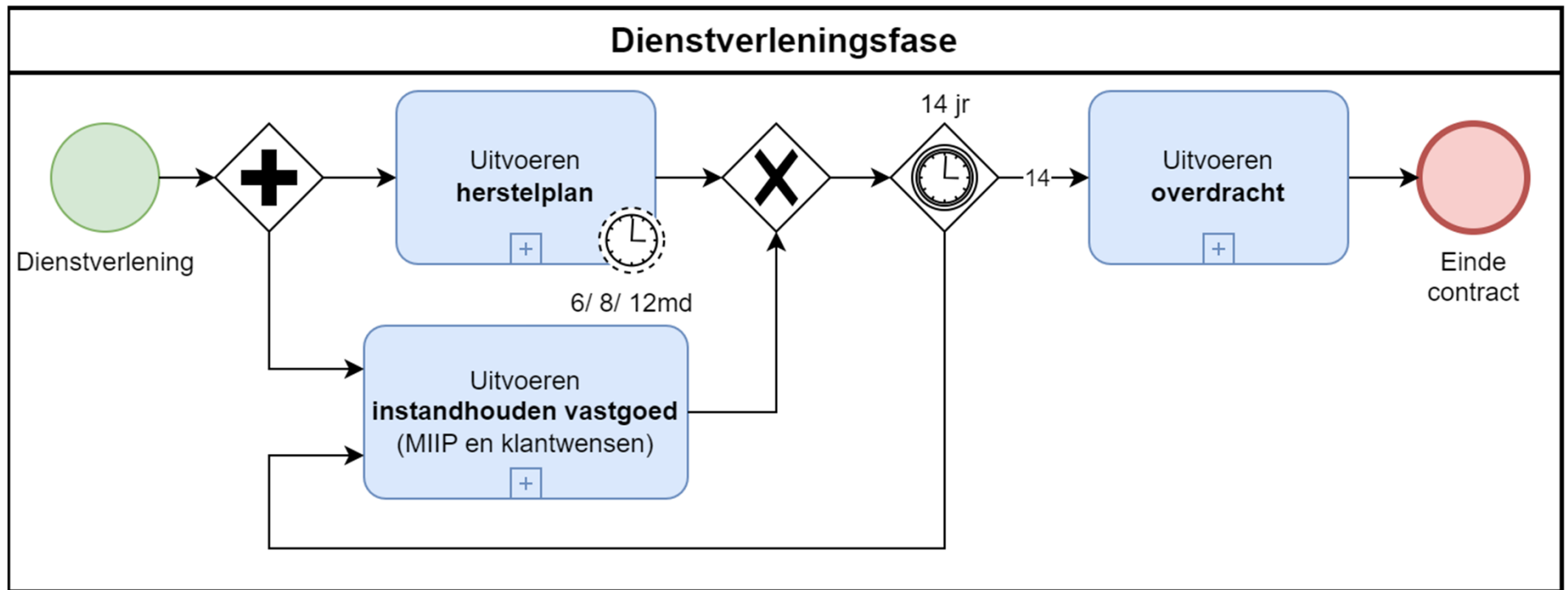


Opstartfase





Fases dienstverlening





Vergoedingen

Twee soorten vergoedingen:

- Vergoeding vaste instandhouding
 - Regulier onderhoud + herstel BOEI gebreken prio 1, 4, 5
- Vergoeding variabel instandhouding
 - Artikel 4.4 overeenkomst
- -/- inhoudingen
 - Artikel 5.2 en 5.3 overeenkomst



Vragen?

GIC

Geïntegreerd Instandhoudings Contract

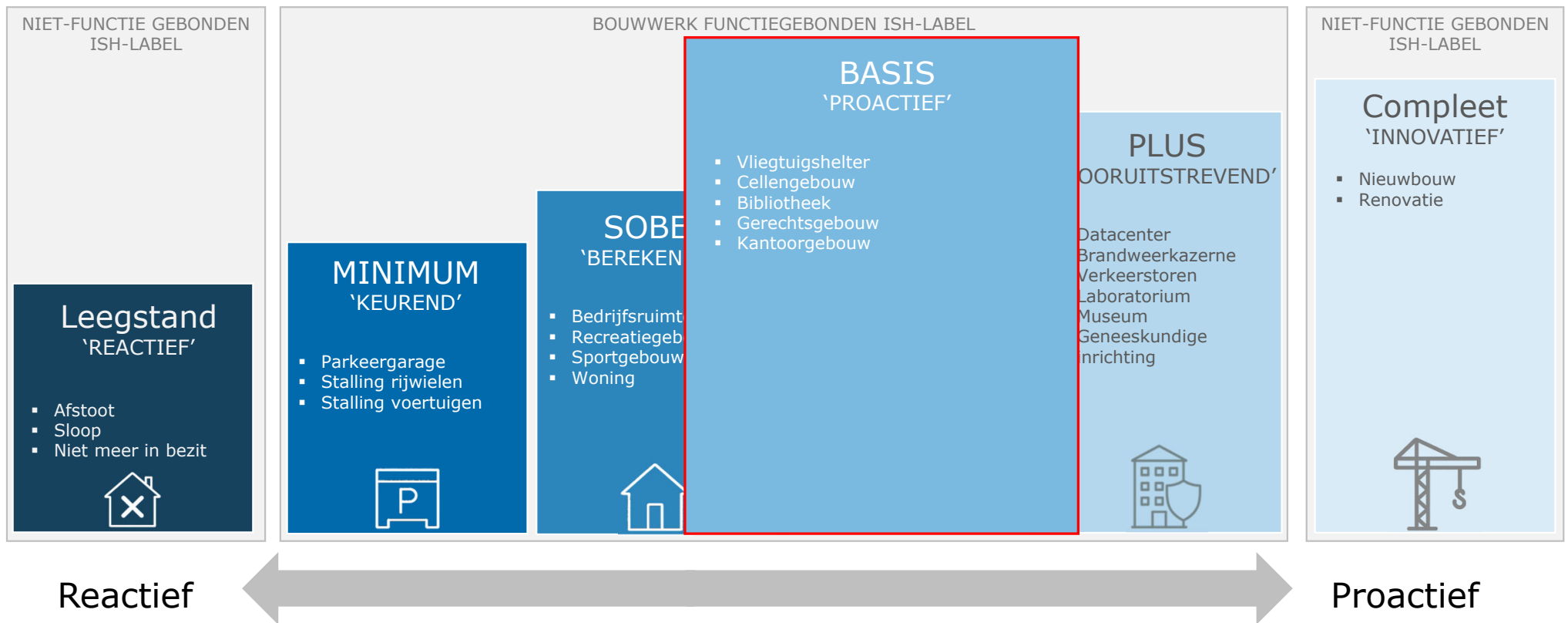
langdurig, duurzaam en doelmatig



Instandhoudingsstrategie



Het contract in de praktijk <-> instandhoudingslabels





Beslisboom en ISH-Label

Onderliggende input beslisboom:

- > Veiligheid en gezondheid;
- > Wet- en regelgeving;
- > Levensduurkromme van bouwdeelen;
- > Duurzaamheid en circulariteit.

Verdeling prioriteiten o.b.v. gebreken:

- > 2 manifeste gebreken
- > 18 niet-manifeste gebreken gekoppeld aan instandhoudingslabel t.b.v.:
 - Correctief onderhoud (prio 1, 4, 5 binnen de vaste vergoeding en prio 2 en 3 verrekenbaar);
 - Preventief onderhoud (prio 4 en 5 binnen de vaste vergoeding);
 - Planbaar onderhoud (MIIP) (prio 6, 7, 8 en 9 verrekenbaar).

WAARNEMINGEN VAN RVBBOEI-GBREKEN					INSTANDHOUDINGSLABELS						
Korte termijn	ERNST	THEMA	SOORT GEBREK	INTENSITEIT	Prioriteit OG / ON						
					Compleet	Plus	Basis	Sober	Min. bedrijfsvoering	Leeg stand	
1	Manifeste gebreken	A	Storing als gevolg van	hoog - eindstadium	3	3	3	3	3	3	
			Storing als gevolg van	hoog - eindstadium	1	1	2	2	2	2	
			Storing als gevolg van	hoog - eindstadium	1	1	1	1	1	1	
			Storing als gevolg van	hoog - eindstadium	1	1	1	1	1	1	
2	Ernstige gebreken	A	Werking primair.	hoog - eindstadium	4	4	4	4	6	6	
			Constructief primair.	hoog - eindstadium	4	4	4	4	6	7	
			Materiaal intrinsiek.	hoog - eindstadium	4	4	4	6	6	7	
			Basiskwaliteit	hoog - eindstadium	4	4	6	6	7	7	
3	Serieuze gebreken	A	Werking secundair.	midden - gevorderd stadium	4	4	4	6	6	6	
			Constructief secundair.	hoog - eindstadium	4	4	4	6	6	7	
			Materiaal oppervlak.	hoog - eindstadium	4	4	6	6	7	7	
			Basiskwaliteit en veroudering componenten.	hoog - eindstadium	4	6	6	6	7	7	
4	Wetsgebrek	A	Basiskwaliteit wettelijk.	hoog - eindstadium	4	4	4	4	4	4	
			Bovenwettelijke basiskwaliteit	midden - gevorderd stadium	4	4	4	4	4	4	
5	Geringe gebreken	A	Onderhoud	midden - gevorderd stadium	4	4	4	4	4	4	
			Basiskwaliteit en veroudering onderdelen van componenten	midden - gevorderd stadium	4	6	6	6	7	7	
			Afwerking	midden - gevorderd stadium	4	6	6	6	7	7	
6	Theoretische gebreken	A	Verval $\geq 87,5\%$	hoog - eindstadium	5	8	8	8	9	9	
			$75 \leq \text{verval} < 87,5\%$	midden - gevorderd stadium	5	9	9	9	9	9	
			$50 \leq \text{verval} < 75\%$	laag - beginnend stadium	5	9	9	9	9	9	
			Verval $< 50\%$	laag - beginnend stadium	5	9	9	9	9	9	
7	Uw waarneming is geen gebrek	A	Geen gebrek		0	0	0	0	0	0	

manifeste gebreken

Niet manifeste gebreken

Verdeling prio's op basis van RVBBOEI + ISH-Label



Korte termijn	WAARNEMINGEN VAN RVBBOEI-GEBREKEN				INSTANDHOUDINGSLABELS					
	ERNST	THEMA	SOORT GEBREK	INTENSITEIT	Prioriteit OG / ON					
	B	O	E	I	Compleet	Plec	Basis	Sober	Min. bedrijfsvoering	Leeg stand
1	Manifeste gebreken		A	Storing als gevolg van calamiteit	hoog - eindstadium	3	3	3	3	3
			B	(eigen storingsdienst) Storing als gevolg van werking of basiskwaliteit	hoog - eindstadium	1	1	2	2	2
			B	(geen eigen storingsdienst) Storing als gevolg van werking of basiskwaliteit	hoog - eindstadium	1	1	1		
2	Ernstige gebreken		A	Werking primair.	hoog - eindstadium	4	4	4	6	6
			B	Constructief primair.	hoog - eindstadium	4	4	4	6	7
			C	Materiaal intrinsiek.	hoog - eindstadium	4	4	4	6	7
			D	Basiskwaliteit	hoog - eindstadium	4	4	6	6	7
3	Serieuze gebreken		A	Werking secundair.	midden - gevorderd stadium	4	4	4	6	6
			B	Constructief secundair.	hoog - eindstadium	4	4	4	6	7
			C	Materiaal oppervlak.	hoog - eindstadium	4	4	6	6	7
			D	Basiskwaliteit en veroudering componenten.	hoog - eindstadium	4	6	6	6	7
4	Wetsgebrek		A	Basiskwaliteit wettelijk.	hoog - eindstadium	4	4	4	4	4
			B	Bovenwettelijke basiskwaliteit	midden - gevorderd stadium	4	4	4	4	4
5	Geringe gebreken		A	Onderhoud	midden - gevorderd stadium	4	4	4	4	4
			B	Basiskwaliteit en veroudering onderdelen van componenten	midden - gevorderd stadium	4	6	6	6	7
			C	Afwerking	midden - gevorderd stadium	4	6	6	6	7
6	Theoretische gebreken		A	Verval $\geq 87,5\%$	hoog - eindstadium	5	5	5	5	5
			B	$75 \leq \text{verval} < 87,5\%$	midden - gevorderd stadium	5	9	9	9	9
			C	$50 \leq \text{verval} < 75\%$	laag - beginnend stadium	5	9	9	9	9
			D	Verval $< 50\%$	laag - beginnend stadium	5	9	9	9	9
7	Uw waarneming is geen gebrek		A	Geen gebrek		0	0	0	0	0

HERSTELTIJDEN PER PRIORITEIT					
correctief en preventief onderhoud			planbaar onderhoud.		
Prioriteit	Functioneel herstel (FH)	Definitief herstel (DH)	Prioriteit	Functioneel herstel (FH)	Definitief herstel (DH)
1	4 uren	360 uren 15 dgn.			
			2	8 uren	360 uren 15 dgn.
			3	48 uren 2 dgn.	360 uren 15 dgn.
4	120 uren 5 dgn.	90 dgn. 3 mnd.			
5	zie theoretische vervanging cycli handboek RVBBOEI				
			6	7 jaren	
			7	7 jaren	
			8	zie theoretische vervanging cycli handboek RVBBOEI	
			9		



Vragen?

GIC

Geïntegreerd Instandhoudings Contract

langdurig, duurzaam en doelmatig



RVBBOEI

GIC

Geïntegreerd Instandhoudings Contract

langdurig, duurzaam en doelmatig



Doel *RVBBOEI*

Beheertaken goed kunnen uitvoeren door:

- › Het verkrijgen van objectieve en betrouwbare informatie
- › Het genereren van data t.b.v.:
 - de functionele staat;
 - de technische staat;
 - het voldoen aan duurzaamheidseisen en EML;
 - het voldoen aan wet- en regelgeving.



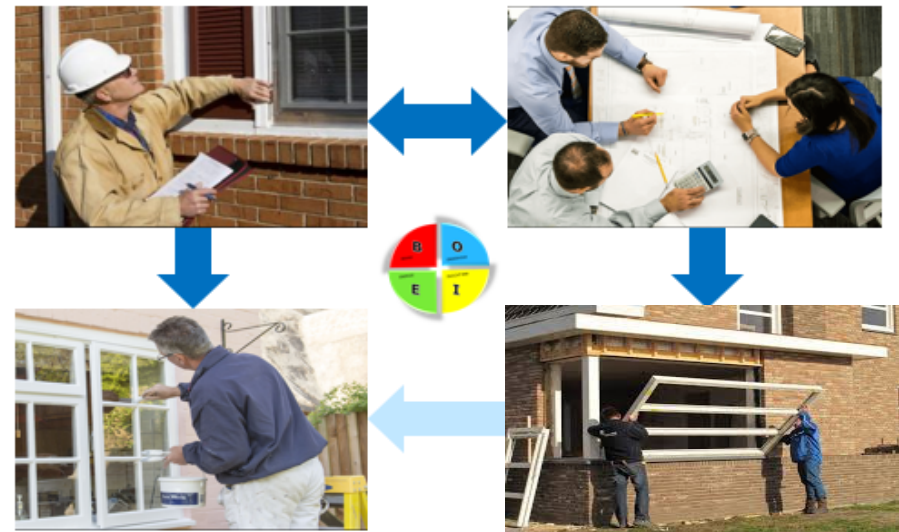
RVBBOEI in een notendop



Gezondheidszorg



BOEI



RVBBOEI in een notendop



NEN2767

- > 1 thema: Onderhoud;
- > 1600 gedefinieerde gebreken, bouwdeeltype - afhankelijk;
- > Gaat over **gebreken** die het functioneren van een bouwdeel in de weg zouden **kunnen** staan afhankelijk van de prioriteit;
- > Geen inzicht in wet- en regelgeving.

RVBBOEI

- > 4 thema's: **B**randveiligheid, **O**nderhoud, **E**nergie en **I**nzicht in wet- en regelgeving;
- > 20 gebreken: bouwdeeltype - onafhankelijk;
- > Gaat over het **risico** waarbij het functioneren van het bouwwerk of gebied en het functioneren van bouwdelen in het **gedrang** komt;
- > Inzicht in wet- en regelgeving door middel van een geharmoniseerde keurings-methodiek.



Vragen?

GIC

Geïntegreerd Instandhoudings Contract

langdurig, duurzaam en doelmatig



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Het aanbestedingsproces

GIC

Geïntegreerd Instandhoudings Contract

langdurig, duurzaam en doelmatig



Het aanbestedingsproces

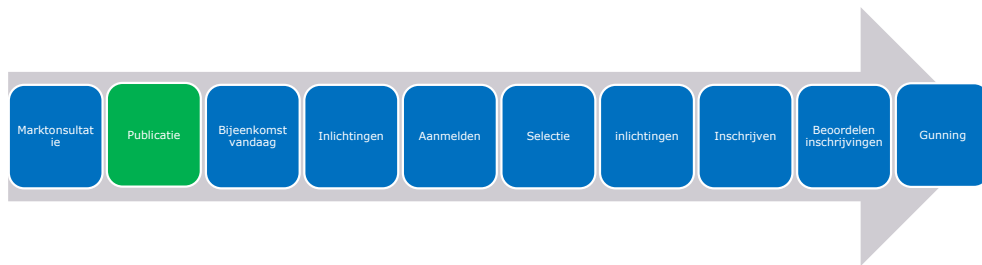
- Europese aanbesteding;
- Concurrentiegerichte dialoog (H4 ARW-2016);
- Volledig aanbestedingsproces loopt via TenderNed;

Stellen van vragen

Indienen van de aanmelding en bewijsmiddelen

Indienen van de inschrijving en bewijsmiddelen

Registreren als onderneming op TenderNed



Concurrentiegerichtedialoog

- Waarom deze procedure?
- Aanmeldingsfase en dialoog- en inschrijvingsfase
- Maximaal 4 gegadigden gaan door naar de dialoog- en inschrijvingsfase

- 2 dialoogrondes

Onderwerpen en doel:

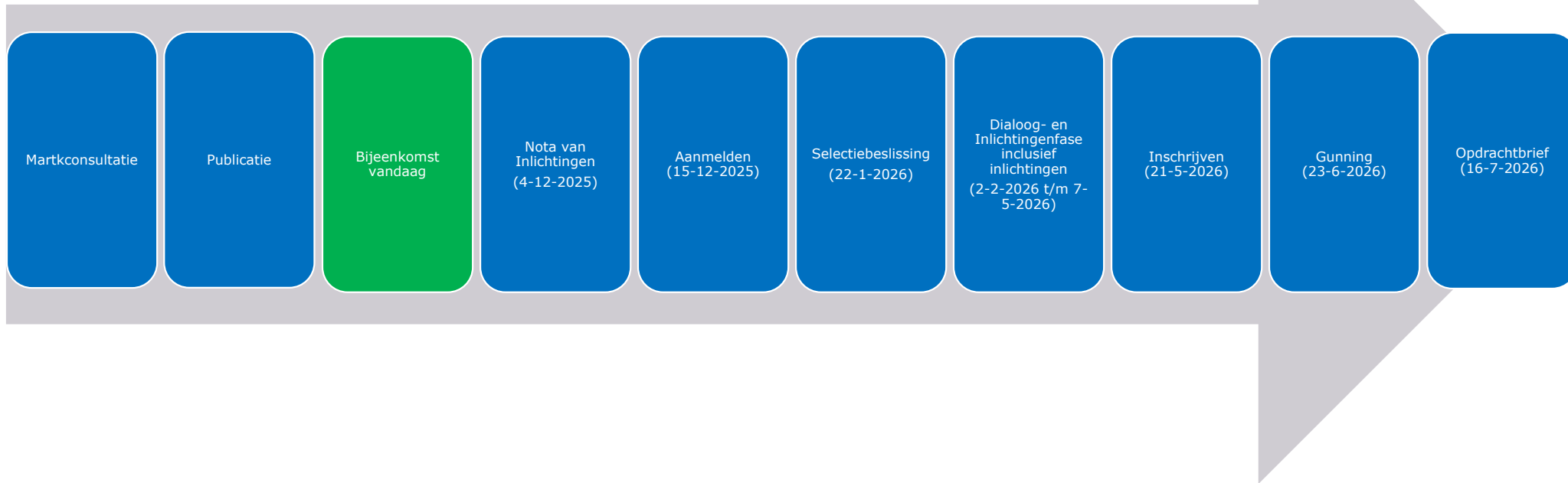
- ✓ Verdieping doel en scope van de opdracht;
- ✓ Doorgronden van de vraagspecificatie (ambitie van de opgave);
- ✓ Werking van het contract, ideeën/oplossingen inschrijver;
- ✓ Prijsopdrijvende elementen in het contract;
- ✓ Risico's;
- ✓ Bedrijfscontinuïteit van de gebruiker;
- ✓ partnerschap en samenwerkingsrelatie;

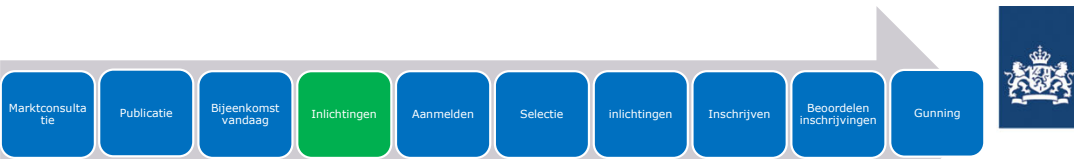
En natuurlijk eigen onderwerpen vanuit gegadigde

- Tegemoetkoming inschrijvingskosten

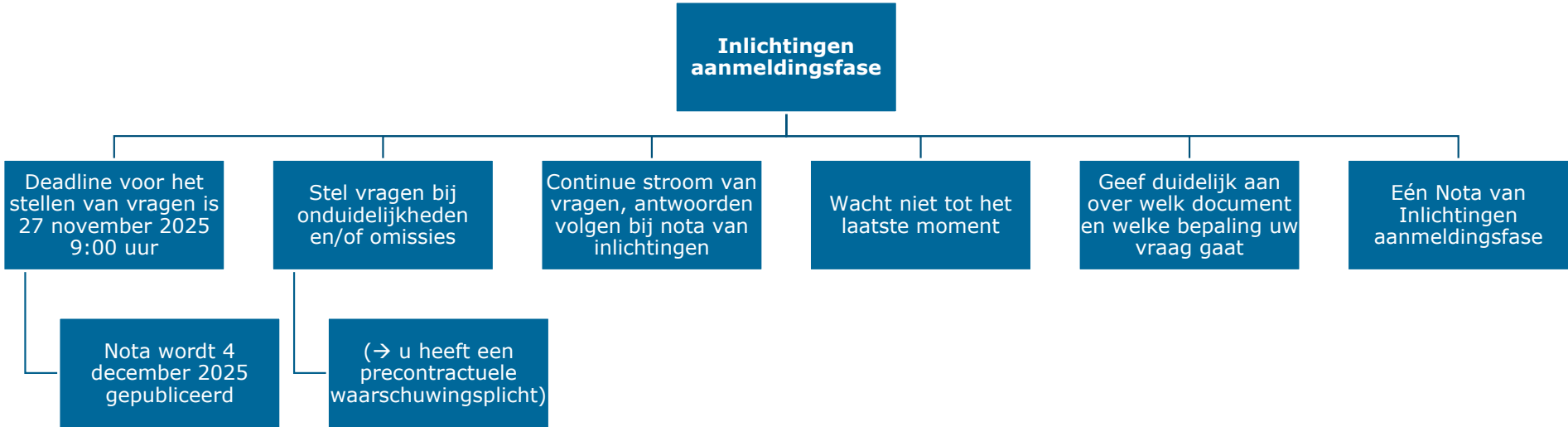


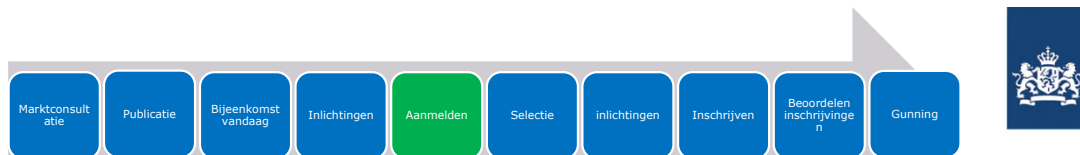
Het aanbestedingsproces op hoofdlijnen





Aanmeldingsfase aandachtspunten





Aanmeldfase aandachtspunten

> Aanmelding

- Sluitingsdatum indienen aanmelding 15 december 2025 9:00 uur;
- Aanmelding door een samenwerkingsverband van ondernemingen (combinatie);
- Aanmelding met een beroep op derden;
- Wacht niet tot het laatste moment om aan te melden → een te late aanmelding is niet ingediend.

Samenwerkingsverbanden

Bij aanmelding



Combinatievorming

Beroep op derde(n)

Eigen Verklaring afzonderlijk indienen en ondertekenen!

Alle ondernemingen moeten **per individu** voldoen aan de uitsluitingsgronden en **als collectief** aan de geschiktheidseisen

Na opdrachtverstrekking



Onderaanneming

Geen invloed op aanbestedingsprocedures.

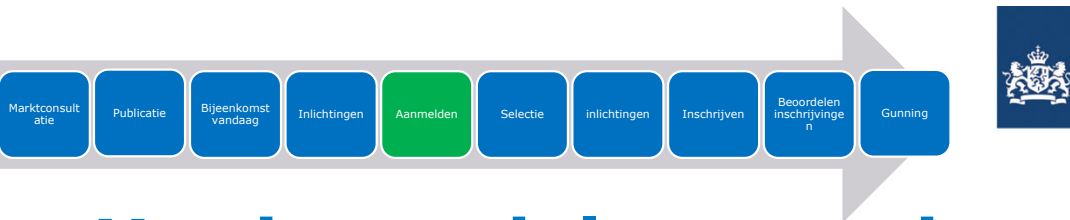


Het beoordelen van de aanmelding (1/3)

- 1 Volledigheid & geldigheid
- 2 Uitsluitingsgronden & geschiktheidseisen
- 3 Opvragen bewijsmaterialen

- > **Zijn alle documenten ingediend?**
 - ✓ Check tabel Checklist aanmeldingsdocumenten en bewijsstukken (aanmeldingsleidraad);
 - ✓ Eigen verklaring (uniform aanbestedingsdocument);
 - ✓ Model referentie-opdracht + bewijsmiddel die het staft (bijv. verklaring uitgevoerd werk);
 - ✓ Conform de gestelde eisen ingediend?

- > *Let op de gestelde eisen aan de documenten welke zijn aangegeven in de leidraad, zoals rechtsgeldige ondertekening en geldigheid van documenten*



Het beoordelen van de aanmelding (2/3)

1

Volledigheid & geldigheid

- > **Geen uitsluitingsgronden van toepassing en voldoet uw onderneming aan de geschiktheidseisen?**

2

Uitsluitingsgronden & geschiktheidseisen

- ✓ Eigen verklaring (voorlopig bewijs);
- ✓ Modelopgave Referentieprojecten + bewijsmiddel die het staat (bijv. verklaring uitgevoerd werk) Graag de relevante gedeelten geel arceren in de bewijsmiddelen.

3

Opvragen bewijsmaterialen

Let op de gestelde eisen aan de documenten welke zijn aangegeven in de leidraad, zoals rechtsgeldige ondertekening en geldigheid van documenten



Het beoordelen van de aanmelding (3/3)

1

Volledigheid & geldigheid

Bewijsmiddelen op verzoek

Tijdig en correct indienen(binnen 7 dagen na verzoek):

2

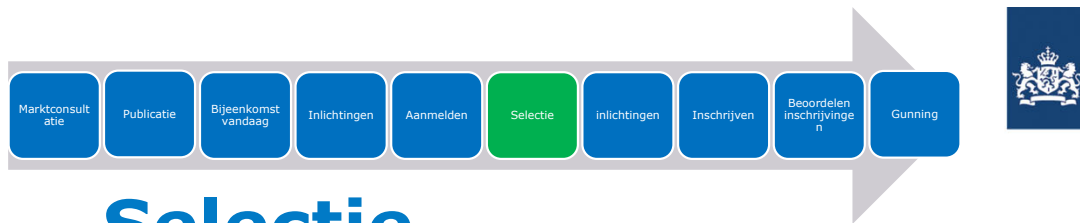
Uitsluitingsgronden & geschiktheidseisen

- ✓ Gedragsverklaring aanbesteden (GVA);
- ✓ Uittreksel Handelsregister met evt. volmacht;
- ✓ Verklaring belastingdienst fiscale verplichtingen;
- ✓ Kopie ISO-9001-certificaat.

3

Opvragen bewijsmaterialen

› *Let op behandeltermijn bij dienst Justis bij GVA*



Selectie



- Er zullen maximaal vier gegadigden worden geselecteerd. Indien meer dan vier gegadigden voor selectie in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. de posities 1, 2 en 3 worden bepaald op basis van de selectiecriteria;
 - b. voor de posities 4 en verder wordt de rangorde bepaald door middel van loting.
- Gegadigde op positie 5 is reserve kandidaat.



Vragen?

GIC

Geïntegreerd Instandhoudings Contract

langdurig, duurzaam en doelmatig