

**Marktconsultatiedocument inzake het**

# **Gebouwenbeheer**

**Onderhoud gemeentelijk vastgoed Vlaardingen**



Gemeente Vlaardingen

**25 oktober 2017**

**Kenmerk: BI.2017.476**

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Achtergrond**

De gemeente Vlaardingen is voornemens om het onderhoud van haar gemeentelijk vastgoed door middel van een Europese aanbesteding in een aantal percelen aan te besteden. Om de doelstellingen en visie van de gemeente Vlaardingen en het aanbod van in markt te toetsen, voert zij een marktconsultatie uit. Doel van marktconsultatie is om marktpartijen de mogelijkheid te bieden te reageren op de doelstelling, de visie en enkele uitgangspunten die kunnen leiden tot een succesvolle aanbesteding en opdrachtfase. Goede samenwerking en borging staan in de uitvoering centraal.

In dit document komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- 1) Visie en doelstellingen gemeente Vlaardingen
- 2) Uitgangspunten voor de opgave en voorlopige perceelindeling
- 3) Procedure en voorwaarden behorende tot deze marktconsultatie
- 4) Vragenlijst

### **1.2 Doel marktconsultatie**

Als onderdeel van de voorbereiding op een aanbesteding Gebouwenbeheer is besloten om een marktconsultatie uit te voeren. Deze marktconsultatie heeft als doel kennis op te doen over de markt: wat hebben marktpartijen te bieden met betrekking tot het gebouwenbeheer en wat verwachten ze van de gemeente bij een dergelijke aanbesteding? Via deze marktconsultatie wil de gemeente Vlaardingen de markt uitdagen om met oplossingen te komen die bij kunnen dragen aan een succesvolle aanbesteding.

De marktconsultatie is een separaat onderdeel dat wordt uitgevoerd voorafgaand aan een formeel aanbestedingsproces. De marktconsultatie is géén oproep tot deelname en maakt géén deel uit van een prequalificatie- c.q. aanbestedingsprocedure. De informatie afkomstig uit de marktconsultatie kan, indien relevant, worden gebruikt om de verwachtingen ten aanzien van het Gebouwenbeheer goed te formuleren richting de markt.

### **1.3 Visie en doelstellingen gemeente Vlaardingen**

De gemeente Vlaardingen ondergaat een transformatie. Waar de gemeente tot op heden zelf financieel en operationeel verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van het vastgoed, en als aanspreekpunt fungeert, wil zij regisseur van het vastgoed worden. Zowel bij investeringen (projecten) als bij beheer en onderhoud wil de gemeente steeds vaker de regie nemen en de coördinatie en uitvoering meer en meer bij marktpartijen neerleggen.

In het kader van het onderhouden en beheren van het gemeentelijk vastgoed wenst de gemeente verder te groeien in deze regierol. De visie hierbij is dat:

- De gecontracteerde partij(en) op basis van vastgestelde (Duurzame) Meerjaren Onderhoudsplanningen (MJOP's), het planmatige onderhoud aantoonbaar uitvoert en deze werkzaamheden afstemt met de gemeente. bevoegd gezag en gebruikers in het kader van veiligheid, planning en hinder;
- De gemeente in haar rol als vastgoedbeheerder wordt ontzorgd. Hieronder verstaat de gemeente dat zij als regisseur (storings)meldingen ontvangt en deze vervolgens uitzet naar gecontracteerde marktpartijen ter behandeling en afhandeling;
- De gemeente periodiek de gecontracteerde partij(en) toetst op de geleverde prestaties in het kader van kwaliteit, afwijkingen, mutaties, wijzigingen. Dit mede in verband met mogelijke verlenging van het beoogde raamcontract.

- Gecontracteerde marktpartij(en) aangeeft waar duurzame verbeteringen kansrijk zijn binnen het planmatige onderhoud. Verbeteringen dienen zich binnen een bepaalde periode terug te verdienen, dan wel de waarde te verhogen.

De doelstellingen, die de gemeente Vlaardingen hanteert, zijn:

- De gemeente Vlaardingen dient te worden ontzorgd.
- De gecontracteerde marktpartij(en) voert proactief het planmatige onderhoud uit.
- De gecontracteerde marktpartij(en) stemt uit te voeren werkzaamheden zelf af met gebruikers en bevoegd gezag. Daarnaast treffen zij alle benodigde maatregelen om de veiligheid te waarborgen en hinder tot een minimum te beperken.
- Het vastgestelde kwaliteitsniveau van het vastgoed wordt geborgd en aantoonbaar behaald.
- Waar mogelijk worden lokale ondernemers ingezet om onderhoud uit te voeren, bijvoorbeeld in de vorm van onderaanneming.
- In samenwerking wordt bepaald waar het vastgoed kan worden verbeterd. Verbetering kan ook verduurzaming inhouden.

Zie bijlage 1 Uitgangspunten voorlopige perceelindeling en bijlage 2, percelen en M<sup>2</sup> BVO bij benadering.

## **2. PROCEDURE MARKTCONSULTATIE**

### **2.1 Algemeen**

De uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie is door middel van een vooraankondiging gepubliceerd op TenderNed ([www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl)). Alle geïnteresseerden worden uitgenodigd om deel te nemen aan de marktconsultatie, zoals omschreven in dit document.

### **2.2 Inrichting van de marktconsultatie**

Een marktconsultatie kan op verschillende manieren worden ingericht. De gemeente Vlaardingen heeft in dit geval gekozen voor een openbare schriftelijke marktconsultatie. Hierbij worden alle geïnteresseerde partijen uitgenodigd om een schriftelijke reactie te geven op de gestelde vragen. Deze consultatie is bedoeld om een aantal specifieke vraagstukken, zie bijlage 3, voor te leggen. De input die wordt verkregen kan worden gebruikt in de voorbereiding van de aanbesteding. Naast de schriftelijke ronde, kan de gemeente Vlaardingen eventueel deelnemers uitnodigen voor het geven van een mondelinge toelichting op hun schriftelijke reacties. De resultaten van de schriftelijke ronde en de eventuele toelichtingen worden gebundeld in een consultatieverslag. Dit consultatieverslag zal openbaar worden gemaakt. Dit kan plaatsvinden via een losse publicatie of als onderdeel van de aanbestedingsdocumenten van een aanbesteding Gebouwenbeheer. Publicatie van het consultatieverslag zal plaatsvinden op TenderNed.

Deze marktconsultatie zal in een latere fase, naar alle waarschijnlijkheid, worden gevolgd door een aanbesteding. Indien wordt overgegaan tot aanbesteden, zal de publicatie hiervan op TenderNed bekend worden gemaakt.

### **2.3 Voorwaarden, uitgangspunten en verplichtingen**

Bij deze marktconsultatie zullen de algemene beginselen van het Europees aanbestedingsrecht worden gehanteerd. Dat betekent concreet: het in acht nemen van transparantie, non-discriminatie, proportionaliteit en objectiviteit.

Deelname aan de marktconsultatie is niet verplicht en schept ook geen verplichtingen voor de deelnemers jegens de gemeente Vlaardingen. Anderzijds is de gemeente Vlaardingen niet verplicht om de verkregen informatie toe te passen. Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie beschikbaar gesteld wordt.

Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vergoeding van kosten die gemaakt zijn voor deelname aan de marktconsultatie. De gemeente Vlaardingen houdt zich het recht voor om:

- De planning zoals opgenomen op TenderNed te wijzigen;
- De marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;
- Naar aanleiding van deze marktconsultatie te besluiten (voorlopig) geen aanbesteding uit te voeren.

De informatie die u in het kader van deze marktconsultatie aan de gemeente Vlaardingen verstrekt, wordt gebruikt om het vervolg van marktconsultatie en de aanbesteding(strategie) vorm te geven. De informatie wordt eigendom van de gemeente Vlaardingen. De informatie die u verstrekt verschijnt in een verslag, waarin niet herleidbaar is wie de originele informatieverstrekker was. U dient zich er van bewust te zijn dat u mogelijke commerciële of anderszins sensitive informatie zou kunnen verstrekken. Bijvoorbeeld informatie waarop intellectuele eigendomsrechten van u of andere partijen van toepassing zijn. De gemeente Vlaardingen kan, met inachtneming van het voorgaande, hiervoor niet verantwoordelijk worden gesteld. De gemeente Vlaardingen bepaalt welke informatie

in het consultatieverslag wordt verwerkt. Het consultatieverslag zal onderdeel worden van de latere aanbestedingsdocumenten (en is hiermee openbaar beschikbaar).

De gemeente Vlaardingen wil benadrukken dat uw deelname aan deze marktconsultatie op geen enkele wijze, positief of negatief, van invloed zal zijn op uw kansen en mogelijkheid tot deelname aan de aanbesteding.

Deelnemers aan deze marktconsultatie stemmen door deelname in met het bepaalde in dit marktconsultatiedocument.

### 3. WERKWIJZE EN PLANNING

#### 3.1 Algemeen

Geïnteresseerde partijen worden verzocht via TenderNed schriftelijk te reageren op deze marktconsultatie, door een bericht met ingevulde bijlage 3 (PDF) toe te sturen via de berichtenmodule in TenderNed. De schriftelijke beantwoording van de vragen dient uiterlijk **7 november 2017, 12.00 uur** via TenderNed te worden ingediend. Communicatie met de gemeente Vlaardingen en haar medewerkers anders dan via TenderNed is niet toegestaan.

Wanneer de gemeente Vlaardingen een toelichting op uw schriftelijke reactie wenst, zal u worden uitgenodigd om uw reactie mondeling nader toe te lichten. Hiervoor onderstaand tijdstip gereserveerd, te weten:

- Donderdag 23 november 2017, tussen 09.00 – 17.00 uur

U wordt verzocht bovenstaande tijdstip te reserveren. Indien u wordt uitgenodigd voor een mondelinge toelichting, zal u uiterlijk 16 november 2017 een bericht ontvangen.

#### 3.2 Planning

Onderdeel	Datum
Publicatie marktconsultatie TenderNed (vooraankondiging opdracht)	20 oktober 2017
Uiterste termijn voor indienen schriftelijke beantwoording marktconsultatie (bijlage 3)	7 november 2017, vóór 12.00 uur
Optioneel toelichtende gesprekken	23 november 2017

*De gemeente Vlaardingen behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen.*

De verwachting is dat de aanbesteding in het voorjaar van 2018 in de markt gezet zal worden.

Dit document bevat 3 bijlagen.

Bijlage 1: Uitgangspunten voorlopige perceelindeling

Bijlage 2: Percelen en M<sup>2</sup> BVO bij benadering

Bijlage 3: Vragenlijst marktconsultatie gebouwenbeheer