

Selectieleidraad

Datum: 20 juni 2017
Status: Definitief
Versie: d.02
Eigenaar: Procurement

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Achtergrond	1
1.2	Doel selectieleidraad	1
2	Selectieprocedure	2
2.1	Voorwaarden	2
2.2	Procedure (kort)	3
2.3	Procedure (uitgebreid)	4
2.4	Vragen in het kader van deze aanbesteding	6
2.5	Algemene vragen of opmerkingen aanbestedingsbeleid	6
2.6	Klachtenmeldpunt ProRail	6
2.7	Beoordelingscommissie	7
3	(Minimum)geschiktheidseisen Perceel 1 – Beheer	8
3.1	Minimumeisen perceel 1-Beheer	8
3.2	De Geschiktheidseisen- referenties perceel 1-Beheer	9
3.3	Voorwaarden referentieprojecten Geschiktheidseisen perceel 1-Beheer	9
4	Nadere selectie perceel 1-Beheer	11
4.1	Aan te tonen selectiecriteria	11
4.2	Voorwaarden referentieprojecten Nadere Selectie perceel 1-Beheer	11
4.3	Wijze van beoordeling selectiecriteria- Perceel 1 Beheer	12
5	(Minimum)geschiktheidseisen Percelen 2, 3 en 4- Onderhoud	13
5.1	Minimumeisen perceel 2, 3 en 4- de Onderhoudspercelen	13
5.2	Geschiktheidseisen- referenties perceel 2,3,4- de Onderhoudspercelen	14
5.3	Voorwaarden referentieprojecten Geschiktheidseisen percelen 2, 3 en 4- de Onderhoudspercelen	15
6	Nadere selectie perceel 2,3,4- Onderhoudspercelen	17
6.1	Aan te tonen competenties Onderhoudspercelen	17
6.2	Voorwaarden referentieprojecten Nadere Selectie	18
6.3	Wijze van beoordeling selectiecriteria- Percelen 2, 3 en 4	19
7	Bijlage 1- Verklaring draagkracht derden	20
8	Bijlage 2- Invulformulier referenties perceel 1	21
9	Bijlage 3- Invulformulier referenties perceel 2,3,4	22
10	Bijlage 4- Concept opdrachtbeschrijving	23
10.1	ProRail - Afdeling die de aanbesteding organiseert	23
I.	Vastgoed in beheer FaZ	23
II.	Huidige contracten	23
III.	Aanleiding van deze aanbesteding	23
IV.	Lessons learned	24
10.2	Externe analyse	24
I.	Marktconsultatie	24
II.	Algemene trend marktpartijen	25
10.3	Visie op vastgoed	25
I.	Organisatorische inrichting	25
10.4	Gewenste situatie	25
I.	Organisatievorm	25
II.	Doelstellingen	25
III.	Scope	26
Scope locaties	26	
IV.	Rollen, taken en verantwoordelijkheden	27
V.	Plafondbedrag	30
VI.	Type overeenkomst	30
VII.	Looptijd overeenkomst	30
10.5	Aanbestedingsvorm	31
I.	Opdracht en perceelverdeling	31
II.	Dienstverlening beheermaatschappij- 1 perceel	31
III.	Dienstverlening onderhoudsleveranciers- 3 percelen	32
IV.	Gunning	33
V.	Rangorde in beoordeling	33
VI.	Tijdspad	33
11	Bijlage 5- Lijst elementen scope dienstverlening	35
12	Bijlage 6- Definities	38

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

ProRail B.V. (hierna: ProRail) is verantwoordelijk voor het spoorwagetransport van Nederland: aanleg, onderhoud, beheer en veiligheid. Medewerkers zorgen ervoor dat elke dag, 24/7, 1.200.000 reizigers en 100.000 ton goederen op hun plaats van bestemming komen, met 6.550 treinen over ruim 7.000 kilometer spoor. Het spoorwagetransport is met recht het 'kloppend hart' van mobiel Nederland.

ProRail werkt aan de bereikbaarheid van Nederland door te zorgen voor een optimaal spoornetwerk. We verdelen de capaciteit op het spoor, regelen alle treinverkeer, bouwen en beheren stations en leggen nieuw spoor aan. Tevens onderhoudt ProRail bestaande infrastructuur zoals spoor, wissels, seinen en overwegen.

ProRail levert een belangrijke bijdrage aan het toegankelijk houden van Nederland. Daarvoor wordt samengewerkt met personen- en goederenvervoerders, waarbij we de belangen van hun klanten niet uit het oog verliezen. Samen met gemeenten en provincies wordt gekeken op welke wijze het beste aan hun vraag naar treinvervoer en stationsvoorzieningen kan worden voldaan. Dit vertaalt zich in de vier strategische doelstellingen van ProRail: Veilig Spoor, Betrouwbaar Spoor, Punctueel Spoor en Duurzaam Spoor.

ProRail besteedt werkzaamheden uit die marktpartijen kunnen uitvoeren. De aandacht van ProRail is gericht op het specificeren, het in concurrentie brengen en het in onderling verband managen van contracten. ProRail heeft daartoe een beleid vastgesteld. Het inkoopbeleid en het contracteringsbeleid voor ingenieursbureaus zijn te vinden op <http://www.prorail.nl/leveranciers/aanbesteden-en-inkoop/documenten-en-juridische-voorwaarden>

De contractering dient gericht te zijn op het behalen van kosteneffectieve resultaten. Voor nieuwbouw, instandhouding, bij levering van producten en diensten streeft ProRail naar kwaliteit en functionaliteit tegen een reële prijs, een zo hoog mogelijk rendement op het vlak van beschikbaarheid, betrouwbaarheid en veiligheid van het spoor. ProRail streeft tegelijkertijd naar zo min mogelijk overlast voor vervoerder en omgeving. Tot slot beoogt ProRail optimaal gebruik te maken van het innovatieve vermogen van de markt, waarbij ProRail een continue ontwikkeling nastreeft waarin wordt gezocht naar betere samenwerkingsvormen met marktpartijen.

1.2 Doel selectieleidraad

Deze Selectieleidraad heeft betrekking op de Selectiefase en geeft eveneens globaal inzicht in de daaropvolgende Inschrijvingsfase. De Inschrijvingsfase zal verder worden uitgewerkt in de Aanbestedingsleidraad.

Doel van de Selectieleidraad is aan Belangstellenden (potentiële Gegadigden die voor een uitnodiging tot inschrijven om in aanmerking wensen te komen) informatie te verstrekken over de aard en de omvang van de Opdracht, de wijze van aanmelden, het selecteren en het verdere verloop van de Aanbestedingsprocedure. Deze Selectieleidraad bevat de criteria waaraan Gegadigden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot het doen van een Inschrijving.

In deze selectieleidraad wordt verder beschreven hoe partijen zich kunnen aanmelden via TenderNed. Dit document bevat algemene informatie over de selectiefase van de aanbestedingsprocedure. Specifieke kenmerken van de opdracht en (Minimum)geschiktheidseisen zijn vermeld in TenderNed. Selectiecriteria ten behoeve van de nadere selectie staan vermeld in deze selectieleidraad.

Indien documenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt de navolgende rangorde:

- a) Specifieke kenmerken van de opdracht, eisen en criteria opgenomen in TenderNed.
- b) Selectieleidraad.
- c) Bijlage 1 - Verklaring draagkracht derden.
- d) Bijlage 2 - Invulformulier referenties perceel beheer 1.
- e) Bijlage 3 - Invulformulier referenties onderhoudspercelen 2, 3 en 4.
- f) Bijlage 4 - Concept opdrachtbeschrijving.
- g) Bijlage 5 – Lijst elementen scope dienstverlening.
- h) Bijlage 6 – Definities.

In deze documenten met een hoofdletter geschreven begrippen zijn gedefinieerd in Bijlage 6.

2 Selectieprocedure

2.1 Voorwaarden

ARN

Op de aanbestedingsprocedure is het Aanbestedingsreglement Nutssectoren 2016 (ARN²⁰¹⁶) van toepassing. Een gegadigde geeft door aanmelding aan te hebben ingestemd met de toepassing van het ARN²⁰¹⁶. Het ARN²⁰¹⁶ is te vinden op <http://www.prorail.nl/leveranciers/aanbesteden-en-inkoop/documenten-en-juridische-voorwaarden>.

TenderNed

De aanbestedingsprocedure verloopt via TenderNed. Om te kunnen deelnemen aan de aanbesteding dient u te zijn geregistreerd in TenderNed. Per 20 december 2014 heeft u een eHerkenningmiddel nodig om een onderneming in TenderNed te registreren. Deze kunt u aanschaffen bij een eHerkenningleverancier. Voor het inloggen en registreren in TenderNed heeft u een eHerkenningmiddel met minimaal betrouwbaarheidsniveau 2 nodig. Voor meer informatie zie www.TenderNed.nl.

- In geval van tegenstrijdigheid tussen de informatie in TenderNed en deze selectieleidraad, prevaleert hetgeen bepaald is in TenderNed.
- De in TenderNed genoemde uiterste datum met tijdstip onder het kopje "*Uiterlijke ontvangst van deelnemingsaanvragen*" geldt als een fatale termijn. De overig genoemde termijnen in de aanmeldingsfase in TenderNed zijn indicatief.
- De kluis op TenderNed sluit automatisch op het in TenderNed genoemde tijdstip; uploaden van aanmeldingen is dan niet meer mogelijk.
- Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het tijdig uploaden van alle documenten en tijdig ter beschikkingstelling van alle documenten aan ProRail.
- Te late of op andere wijze dan voorgeschreven in deze selectieleidraad ingediende aanmeldingen worden niet beoordeeld en zullen als niet gedaan worden beschouwd.
- ProRail is niet verantwoordelijk voor het niet kunnen aanmelden vanwege automatiserings- of telefoonproblemen van de gegadigde.
- In geval TenderNed op het uiterste tijdstip van ontvangst van de aanmelding niet toegankelijk is als gevolg van een storing in TenderNed kan ProRail, afhankelijk van de situatie en de gevolgen, besluiten om het uiterste tijdstip voor ontvangst van de aanmelding uit te stellen. ProRail zal alsdan, zodra dat mogelijk is, het gewijzigde uiterste tijdstip voor ontvangst van de aanmelding bekendmaken via TenderNed onder "*Rectificatie*".

Uniform Europees Aanbestedingsformulier (UEA)

Met inachtneming van het gestelde in het ARN²⁰¹⁶ zijn voor elke aanbesteding de bij de selectie te hanteren voorschriften en criteria aangegeven in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) en in TenderNed. De antwoorden in het UEA en de ingediende bewijzen dienen er enerzijds toe ProRail ervan te overtuigen dat de gegadigde geschikt is voor de uitvoering van de werkzaamheden, anderzijds om de nodige bewijzen van geschiktheid jegens andere gegadigden op te kunnen leveren. Eventuele eigen wetenschap van ProRail met betrekking tot de gegadigde wordt niet in de beoordeling betrokken.

2.2 Procedure (kort)

De selectiefase¹ verloopt als volgt (zie pagina 4 e.v. voor de uitgebreide beschrijving):

Stap 1: Aanmelding met UEA

De gegadigde meldt zich aan via TenderNed door onder "Mijn aanmelding" de stappen voor de Aanmeldfase te doorlopen. Het ingevulde en ondertekende UEA van gegadigde dient geüpload te worden. Indien van toepassing dient tevens geüpload te worden het ingevulde en ondertekende UEA van een combinant of van een derde op wiens draagkracht een beroep wordt gedaan.

Stap 2: Beoordeling Aanmelding met UEA

Nadat de aanmeldingstermijn is verstreken, zal ProRail de aanmeldingen beoordelen. De beoordeling vindt plaats op basis van het ingediende UEA.

Stap 3: Indienen bewijsstukken

Indien de aanmelding van de gegadigde positief is beoordeeld door ProRail, zal ProRail de gegadigde verzoeken de in TenderNed genoemde bewijsstukken binnen 48 uur in te dienen via de module "Berichten" in TenderNed.

Stap 4: Beoordeling bewijsstukken

Op grond van de uitkomst van de toetsing van de bewijsstukken wordt vastgesteld of de gegadigde geschikt of niet geschikt is.

Stap 5: Nadere selectie

ProRail houdt op grond van artikel 12 ARN²⁰¹⁶ een nadere selectie tussen de gegadigden die niet zijn uitgesloten en die voldoen aan de minimumeisen.

Stap 6: Selectiebeslissing

Na afronding van de selectieprocedure deelt ProRail de selectiemededeling mede aan de gegadigden.

¹ Indien u vragen heeft over de aanmeldingsprocedure kunt u contact opnemen via aanbestedingen@prorail.nl en/of telefoonnummer 088-2311746

2.3 Procedure (uitgebreid)

Stap 1: Aanmelding met UEA

a) UEA bij zelfstandige deelname.

Een gegadigde dient zich aan te melden via TenderNed door onder “*Mijn aanmelding*” de stappen voor de Aanmeldfase te doorlopen.

Bij de aanmelding in TenderNed dient het **UEA** door de gegadigde te worden geüpload bij de eis “*Uniform Europees Aanbestedingsdocument*”.

Het ontbreken van het UEA bij aanmelding leidt tot een ongeldige aanmelding van gegadigde.

De in TenderNed genoemde uiterste datum met tijdstip onder het kopje “Uiterlijke ontvangst van deelnemingsaanvragen” **geldt als een fatale termijn** (zie verder over TenderNed paragraaf 2.1)

Er wordt met klem op gewezen dat verklaringen, die achteraf (al dan niet na verificatie) onjuistheden blijken te bevatten, of toezeggingen die niet (kunnen) worden waargemaakt, door ProRail kunnen worden opgevat als valse verklaringen. Dit kan uitsluiting van verdere aanbestedingsprocedures van ProRail tot gevolg hebben.

b) UEA bij aanmelding door een combinatie² - artikel 10.3 ARN²⁰¹⁶

Een ondernemer die in combinatie met (een) andere ondernemer(s) - waaronder tijdelijke samenwerkingsverbanden - deelneemt aan een aanbestedingsprocedure, moet zowel **zijn eigen UEA, alsook het afzonderlijke UEA van de combinant** indienen met daarin ingevuld de gevraagde gegevens in de delen II tot en met VI. Als er meerdere combinanten zijn, moet voor elke combinant een afzonderlijke UEA worden ingediend.

Het ontbreken van het UEA van een combinant bij aanmelding leidt tot een ongeldige aanmelding van gegadigde.

Alle UEA's dienen naar behoren te worden ingevuld en ondertekend en in TenderNed te worden geüpload. In elk UEA dient onder deel IIA, op pagina 3 van het UEA onder “*wijze van deelneming*” aangevinkt te worden de optie “ja”.

c) UEA bij aanmelding met beroep op draagkracht van andere entiteiten (natuurlijke personen of rechtspersonen)

Een ondernemer die zelfstandig (of in combinatie) deelneemt en zich **beroept op de draagkracht** van één of meer andere entiteiten (voor technische of beroepsbekwaamheid en/of financiële en economische draagkracht), **moet zijn eigen UEA samen met het UEA van de derde** op wiens draagkracht hij een beroep doet, samen met de relevante informatie, indienen. Als er meerdere combinanten zijn moet voor elke combinant een afzonderlijke UEA worden ingediend. Alle UEA's dienen naar behoren te worden ingevuld en ondertekend. (Zie ook deel IIC, op pagina 5 van het UEA onder “*informatie over beroep op draagkracht van andere entiteiten*”).

Het ontbreken van het UEA van de derde bij aanmelding leidt tot een ongeldige aanmelding van gegadigde.

- Facultatief: direct uploaden overige bewijsstukken

Desgewenst (niet verplicht) kan de gegadigde gelijktijdig met de aanmelding in TenderNed ook de overige bewijsstukken indienen via TenderNed bij de stap “*Eisen en selectiecriteria beantwoorden*”. Later indienen van de overige bewijsstukken dient binnen de daarvoor gestelde termijn te geschieden via de module “*Berichten*” in TenderNed (zie ook stap 3 van deze procedure).

² Combinaties of consortiums, joint ventures etc.

Stap 2: Beoordeling aanmelding

Nadat de aanmeldingstermijn is verstreken, zal ProRail de aanmelding beoordelen. De beoordeling vindt plaats op basis van het ingediende UEA.

Het door de gegadigde ingediende UEA wordt getoetst op volledigheid en rechtsgeldige ondertekening. Tevens vindt een inhoudelijke toets plaats van het UEA aan de hand van de gestelde voorschriften en criteria die zijn opgenomen in TenderNed.

Stap 3: Indienen bewijsstukken - artikel 8.2 ARN²⁰¹⁶

Indien de aanmelding van de gegadigde positief is beoordeeld door ProRail, zal ProRail de gegadigde verzoeken **de in TenderNed genoemde bewijsstukken binnen 48 uur** in te dienen via de module "Berichten" in TenderNed.

Naast de bewijsstukken ten aanzien van de geschiktheidseisen, dienen in het geval van een combinatie³ en/of in geval van een beroep op draagkracht van derden tevens de volgende bewijsstukken worden ingediend:

a) Bewijsstukken bij aanmelding door een combinatie - artikel 10 ARN²⁰¹⁶

Daar waar sprake is van aanmelding in een combinatie dienen, naast het UEA, alle voor de betreffende situatie van toepassing zijnde documenten (verklaring(en)/overeenkomst(en)), zoals vermeld in het ARN²⁰¹⁶ door de gegadigde als bewijs ingediend te worden. Dit betreft de volgende documenten:

Van de combinanten samen:

- Combinatieovereenkomst met organisatieschema, waaruit tenminste blijkt welke onderneming voor welke werkzaamheden verantwoordelijk zal zijn en;
- een verklaring, dat indien de opdracht mocht worden verkregen, de in de combinatieovereenkomst opgenomen werkverdeling ook daadwerkelijk zal worden nageleefd (artikel 10.2 ARN²⁰¹⁶).

èn van iedere afzonderlijke combinant:

- De bewijsstukken voor de uitsluitingscriteria zoals genoemd in TenderNed (artikel 10.3 ARN²⁰¹⁶);
- Verklaring hoofdelijke aansprakelijkheid (artikel 10.4 ARN²⁰¹⁶).

b) Bewijsstukken bij aanmelding met een beroep op draagkracht van derden (natuurlijke of rechtspersonen) - artikel 11 ARN²⁰¹⁶

Daar waar sprake is van aanmelding met een beroep op de draagkracht van derden (technische of beroepsbekwaamheid en/of financiële en economische draagkracht) dienen alle voor de betreffende situatie van toepassing zijnde documenten zoals vermeld in het ARN²⁰¹⁶ door de gegadigde als bewijs ingediend te worden. Dit betreft de volgende documenten:

- **Verklaring draagkracht derden** ex artikel 11 ARN²⁰¹⁶ (invullen/invoeegen in **Bijlage 1**):
 - ten aanzien van de *technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid* van een derde waarbij gegadigde/inschrijver en derde verklaren over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen te beschikken (art. 11.1 ARN²⁰¹⁶) en;
 - vergezeld van een organisatieschema, waaruit ten minste blijkt welke onderneming voor welke werkzaamheden verantwoordelijk zal zijn (art. 11.2 ARN²⁰¹⁶) en
 - een verklaring, dat indien de opdracht mocht worden verkregen, de opgenomen werkverdeling ook daadwerkelijk zal worden nageleefd (art. 11.2 ARN²⁰¹⁶)
 - Voor zover een gegadigde/inschrijver zich wenst te beroepen op de *financiële en economische draagkracht* van een derde dan dient uit de verklaring te blijken dat de derde hoofdelijke aansprakelijkheid aanvaardt voor de uitvoering van de opdracht voor het geval de opdracht aan gegadigde/inschrijver wordt gegund (art. 11.3 ARN²⁰¹⁶)

³ Of tijdelijk samenwerkingsverband

Stap 4: Beoordeling bewijsstukken

Op grond van de uitkomst van de toetsing van de bewijsstukken wordt vastgesteld of de gegadigde geschikt of niet geschikt is. Gebreken ten aanzien van de in te dienen bewijsstukken mogen op verzoek van ProRail worden hersteld, mits dit herstel er niet toe leidt dat in werkelijkheid een gewijzigde aanmelding wordt ingediend. Onder aanmelding wordt in dit verband verstaan de aanmelding in TenderNed met het UEA.

Herstel van gebreken dient binnen 48 uur na het verzoek van ProRail daartoe plaats te vinden. Indien herstel van gebreken niet plaatsvindt binnen deze termijn van 48 uur kan ProRail de aanmelding afwijzen.

In het geval van ongeschiktheid wordt de gegadigde hierover geïnformeerd met de gemotiveerde reden van deze afwijzing. Tegen deze beslissing is bezwaar mogelijk op grond van het ARN²⁰¹⁶ en de Klachtenregeling Aanbesteden. Ingeval van geschiktheid volgt optioneel stap 5 en vervolgens stap 6 van deze procedure.

Stap 5: Nadere selectie

ProRail houdt op grond van artikel 12 ARN²⁰¹⁶ een nadere selectie tussen de gegadigden die niet zijn uitgesloten en die voldoen aan de (Minimum)geschiktheidseisen. In TenderNed zijn de eisen ten behoeve van de nadere selectie vermeld onder "*selectiecriteria*".

Het doel van de selectieprocedure is om maximaal zes (6) Gegadigden voor perceel 1-Beheer en maximaal vijf (5) Gegadigden per perceel voor de Onderhoudspercelen (perceel 2, 3 en 4) te selecteren, die zullen worden uitgenodigd voor het indienen van een Inschrijving.

Indien op grond van de beoordeling van Uitsluitingsgronden en (minimum)geschiktheidseisen meer dan zes Gegadigde voor perceel 1-Beheer en meer dan vijf (5) Gegadigden voor perceel 2, 3 en 4 (de Onderhoudspercelen) geschikt worden bevonden, zal door ProRail onder de geschikt bevonden Gegadigden een rangorde worden aangebracht zoals bedoeld in artikel 12 ARN²⁰¹⁶.

Stap 6: Mededeling selectiebeslissing

Na afronding van de selectieprocedure deelt ProRail de selectiebeslissing mede aan de gegadigden. Hierna volgt de uitnodiging tot inschrijving, waarbij gegadigden die geschikt zijn bevonden, gelijktijdig worden uitgenodigd om een inschrijving te doen.

2.4 Vragen in het kader van deze aanbesteding

Vragen naar aanleiding van de werkzaamheden, de selectieleidraad alsmede de daarin voorkomende reglementen kunnen uitsluitend via TenderNed worden gesteld en zullen eveneens via TenderNed door de betreffende tendermanager van ProRail beantwoord worden. Hiervoor dient de module "*Berichten*" te worden gebruikt. Bij het indienen van de vragen dient duidelijk aangegeven te worden dat deze betrekking hebben op de onderhavige aanbestedingsprocedure.

2.5 Algemene vragen of opmerkingen aanbestedingsbeleid

Indien u algemene vragen, opmerkingen of klachten heeft over het aanbestedingsbeleid van ProRail, of voorstellen ter verbetering daarvan, kunt u deze richten aan procurement@prorail.nl.

2.6 Klachtenmeldpunt ProRail

Indien u in het kader van een specifieke aanbestedingsprocedure klachten of bezwaren heeft, kunt u deze richten aan het door ProRail ingestelde klachtenmeldpunt. De werkwijze is beschreven in de "Klachtenregeling Aanbesteden"; deze is te vinden op <http://www.prorail.nl/leveranciers/aanbesteden-en-inkoop/documenten-en-juridische-voorwaarden>. Het klachtenmeldpunt is te bereiken via aanbestedingsklachten@prorail.nl.

2.7 Beoordelingscommissie

Er is een multidisciplinaire beoordelingscommissie van vijf (5) personen gevormd, welke bestaat uit deskundigen met een vertegenwoordiging van:

- Regie en management.
- Operatie (waarin onderhoudsdienstverlening is geborgd).
- Teamleiding.
- Projectorganisatie.

3 (Minimum)geschiktheidseisen Perceel 1 – Beheer

Let op: de in Tendered opgenomen (Minimum)geschiktheidseisen zijn leidend en prevaleert boven hetgeen in deze Selectieleidraad is opgenomen.

Perceel 1- Beheer	Perceel 2-Onderhoud (monumenten)	Perceel 3- Onderhoud (midden)	Perceel 4- Onderhoud (zuid)
Beheermaatschappij voor Percelen 2,3 en 4	Inktpot Utrecht	Admiraal Helfrichlaan Utrecht	VL-post Arnhem
	Tulpenburgh Utrecht	VL-post Groningen	VL-post Amersfoort
		VL-post Zwolle	VL-post Rotterdam
		VL TC Amsterdam	VL-post Kijfhoek Zwijndrecht
		VL-post Alkmaar	VL-post Roosendaal
		NVL-post Utrecht	VL-post Den Haag
		CRS-gebouw Utrecht (nieuwbouw)	VL-post Eindhoven
		VL-post Utrecht	VL-post Maastricht
			Brandweer Kijfhoek Zwijndrecht
	Circa 45.000 m ²	Circa 34.000 m m ²	Circa 15.000 m ²

3.1 Minimumeisen perceel 1-Beheer

De aanmeldingen worden eerst getoetst aan de uitsluitingsgronden en (Minimum)geschiktheidseisen voor deelname:

Eis	Beschrijving	Bewijsstuk
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Indien u zich wilt aanmelden voor deze aanbestedingsprocedure dient u dit digitaal te doen via TenderNed. Bij uw aanmelding dient u het UEA te koppelen aan deze eis.	Rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument. (UEA) in het geval van aanmelding van een combinatie / beroep op natuurlijke personen of rechtspersonen (zie selectieleidraad paragraaf 2.3.)
Uitsluitingscriteria	Van deelneming aan de aanbesteding is eenieder uitgesloten, die verkeert in de omstandigheden zoals is verwoord in artikel 2.86 of 2.87, lid 1 Aanbestedingswet 2012.	<p>a. Gedragsverklaring aanbesteden die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan twee jaar.</p> <p>b. Uittreksel Handelsregister dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden.</p> <p>c. Verklaring Belastingdienst die op het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden.</p> <p>In geval van aanmelding met genomineerd onderopdrachtnemer: Derden-verklaring uitsluitingscriteria (zie selectieleidraad paragraaf 2.3.)</p>
Maatschappelijke geschiktheid	De gegadigde is volgens de voorschriften van de lidstaat waar hij is gevestigd in het beroepsregister of in het handelsregister ingeschreven als bedoeld in bijlage XI van richtlijn 2014/24/EU.	Uittreksel Handelsregister- of beroepsregister dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden.
Taal	Het door de gegadigde in te zetten verantwoordelijk en leidinggevend personeel beheerst de Nederlandse taal in woord en geschrift.	Door ondertekening van het UEA verklaart de gegadigde dat wordt voldaan aan deze eis (zie Deel IV UEA).
Kwaliteit	De gegadigde voldoet aan de normen inzake kwaliteitsbewaking (EN-ISO 9001:2015).	Gegadigde beschikt over een geldig EN-ISO 9001:2008-certificaat of EN-ISO 9001:2015-certificaat of gelijkwaardig.
Milieu	De gegadigde voldoet aan de normen inzake milieumanagement (EN-ISO 140001).	Gegadigde beschikt over een geldig EN-ISO 140001 of gelijkwaardig.
Kwaliteit	Het door de gegadigde in te zetten personeel voldoet aan de normen conform VCA Vol.	De gegadigde beschikt over een VCA Vol certificaat of gelijkwaardig.
Ervaringseis	Zie hoofdstuk 3 en 4 voor de voorwaarden.	<p>Verifieerbare referenties (opgave van voltooide opdrachten of lopende overeenkomsten met een minimale looptijd van 6 maanden) conform hoofdstuk 3 en 4 van de Selectieleidraad en per referentie voorzien van een certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) van de primaire opdrachtgever inzake de goede uitvoering.</p> <p>Elke referentie dient vergezeld te gaan van een door de primaire opdrachtgever zelf afgegeven certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) dat bewijst dat de opdracht naar behoren is uitgevoerd zowel met betrekking tot de wijze van uitvoering als met betrekking tot het resultaat; in dat certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) dient het opdrachtbedrag, alsmede tijd en plaats van uitvoering te worden vermeld.</p>

		<p>Onder primaire opdrachtgever wordt verstaan de eerste opdrachtgever in de keten. In geval de betreffende opdracht is uitgevoerd in onderopdrachtneming voldoet een certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) van de primaire opdrachtgever aan de onderopdrachtnemer als bewijs. Enkel de certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) van een hoofdopdrachtnemer aan een onderopdrachtnemer, of enkel de certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) van de primaire opdrachtgever aan de hoofdopdrachtnemer voldoet niet als bewijs. Een samenstel van deze twee certificaat/verklaringen wordt wel als bewijs geaccepteerd.</p> <p>Voorbeeld: In geval van aanneming van werk is de hoofdaannemer niet de primaire opdrachtgever; de opdrachtgever van de hoofdaannemer is de primaire opdrachtgever.</p>
--	--	---

Bij de Gegadigde mag geen sprake zijn van de uitsluitingsgronden. De Gegadigde moet voldoen aan alle (Minimum)geschiktheidseisen. Indien een uitsluitingsgrond aanwezig is, danwel niet wordt voldaan aan de geschiktheidseisen, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Aanbestedingsprocedure.

3.2 De Geschiktheidseisen- referenties perceel 1-Beheer

<ol style="list-style-type: none"> 1. Geschiktheidseis/Kerncompetentie: Ervaring met het (namens de opdrachtgever) aansturen van integraal prestatiegericht onderhoud voor de volgende disciplines BEWT (Bouwkundige elementen van de gebouwen, Elektrotechnische gebouwgebonden installaties, Werktuigbouwkundige gebouwgebonden installaties en Terreinonderhoud) van een utiliteitsgebouw in een 24/7 omgeving (per jaar 24 uur per dag, zeven dagen per week in bedrijf) met een minimale omvang van het aan te sturen onderhoud (bestaande uit één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en)) met een totale oppervlakte van minimaal 28.000 m² BVO. 2. Geschiktheidseis/Kerncompetentie: Ervaring met het invullen van de rol van een 'Beheermaatschappij' (zie onderstaand voor een vergelijkbare rolbeschrijving) waarbij er sprake was van borging van continuïteit in bedrijfsvoering van de opdrachtgever. <ul style="list-style-type: none"> • Structureel adviseur op het gebied van portefeuillemanagement, assetmanagement, prestatiegericht onderhoud op strategisch/tactisch niveau. • Structureel fungeren als aanspreekpunt namens de opdrachtgever ten aanzien van onderhoud. • Verantwoordelijk voor het optimaliseren van het onderhoud en de functionele aansturing van de onderhoudsleveranciers. • Structureel informeren over de performance (kwalitatief, operationeel, financieel) conform de onderhoudsovereenkomst(en) van partijen onder aansturing van de beheermaatschappij.

De Gegadigde moet aan bovengenoemde (minimum)geschiktheidseisen voldoen. Indien hier niet aan is voldaan, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Aanbestedingsprocedure.

3.3 Voorwaarden referentieprojecten Geschiktheidseisen perceel 1-Beheer

1. Er kan per Geschiktheidseis/Kerncompetentie maximaal één (1) referenties worden ingediend.
 - Dus maximaal twee (2) referenties voor de Geschiktheidseisen van perceel 1.
 - Er mag van één referentie gebruik worden gemaakt om meerdere competenties/criteria aan te tonen. Dit dient op het opgaveformulier te worden vermeld.
 - Voor Geschiktheidseis 1 mogen geen referenties worden gecombineerd om aan de gestelde eisen te voldoen met uitzondering van de minimale oppervlakte BVO. Hiervoor mag gebruik worden gemaakt van referenties van verschillende opdrachtgevers die gelijktijdig zijn uitgevoerd mits de betreffende referenties allen voldoen aan de overige gestelde eisen.
 - In totaal mogen er maximaal vier (4) referenties voor alle geschiktheidseisen/kerncompetenties (paragraaf 3.2) en selectiecriteria (paragraaf 4.1) selectiecriteria tezamen voor perceel 1 worden ingediend. Het indienen van meer referenties leidt niet tot meer punten.
2. De referentie dient te worden opgenomen conform het format 'Bijlage 2' en dient uit maximaal vier (4) enkelzijdig pagina's A4-formaat te bestaan.
3. Per referentie dient het volgende te zijn opgenomen:
 - a. Opgave Geschiktheidseis/Kerncompetentie.
 - b. Projectgegevens:
 - i. Projectnaam en plaats.
 - ii. Ingangsdatum en looptijd contract.

- iii. Naam en telefoonnummer contactpersoon opdrachtgever (degene die verantwoordelijk is voor het contractmanagement danwel uitvoering van het contract aan de kant van de opdrachtgever).
 - iv. Omvang in bruto vloeroppervlak (m² BVO) en aantal objecten / locaties.
 - v. Aanneemsom per jaar, exclusief btw.
 - c. De referentie voldoet aan het betreffende criterium:
 - i. Omschrijving waaruit blijkt dat de referentie voldoet aan de aangegeven Kerncompetentie(s). Het slechts beantwoorden van 'ja/nee' is niet voldoende en wordt beoordeeld als zijnde voldoet niet.
- 4. Het referentieproject dient in de periode van drie jaar voorafgaand aan de uiterste datum van aanmelding van onderhavige aanbesteding te zijn uitgevoerd.
- 5. Elke referentie dient te zijn voorzien van een certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) van goede uitvoering van de primaire opdrachtgever.
- 6. Het is niet toegestaan om meer dan het gevraagde aantal referenties in te dienen. Indien bij een Geschiktheidseis/Kerncompetentie meer dan het maximum aantal referentieprojecten is overgelegd, worden de referentieprojecten die volgorde als eerste in de aanmelding bij het betreffende Geschiktheidseis/Kerncompetentie worden aangetroffen beoordeeld.
- 7. De beoordelingscommissie behoudt zich het recht voor om contact op te nemen met de referent om informatie op te vragen over het opgegeven referentieproject. Deze informatie zal uitsluitend gebruikt worden voor onderhavige aanbesteding.

4 Nadere selectie perceel 1-Beheer

Indien meer dan zes (6) Gegadigden aan de (Minimum)geschiktheidseisen voldoen vindt een nadere selectie plaats op basis van onderstaande selectiecriteria:

- Prestatiegericht;
- Samenwerking.

4.1 Aan te tonen selectiecriteria

Selectie criterium – Prestatiegericht

SELECTIECRITERIUM 1 Prestatiegericht	SUBCRITERIUM	PUNTEN
1A	Ervaring met en verantwoordelijk voor het contractmanagement van onderhoudsdienstverlening op basis van prestatie-eisen in <u>een 24/7-omgeving</u> , met een totale oppervlakte van minimaal 27.000 m ² BVO bestaande uit één/of meerdere gebouw(en), en de borging van kwaliteit door middel van sturen op SLA's en KPI's.	50
1B	Ervaring met en verantwoordelijk voor het contractmanagement van onderhoudsdienstverlening op basis van prestatie-eisen aan <u>monumentale gebouwen</u> met een totale oppervlakte van minimaal 9.000 m ² BVO bestaande uit één/of meerdere gebouw(en), en de borging van kwaliteit door middel van sturen op SLA's en KPI's	50
TOTAAL MAXIMUM SCORE		100

Selectie criterium – Samenwerking leveranciers

SELECTIECRITERIUM 2 Samenwerking onderhoudsleveranciers	SUBCRITERIUM	PUNTEN
2A	Ervaring met - in samenwerking met onderhoudsleveranciers- om gezamenlijk de gestelde prestatie-eisen bij één opdrachtgever te behalen en te borgen.	50
2B	Ervaring met - in samenwerking met onderhoudsleveranciers - om gezamenlijk te komen tot optimalisaties (bijvoorbeeld op het gebied van Total Cost of Ownership of duurzaamheid) bij één opdrachtgever en deze uit te voeren en te borgen.	25
2C	Ervaring met - in samenwerking met onderhoudsleveranciers - te komen tot een aantoonbare verbetering van klanttevredenheid (eindgebruiker).	25
TOTAAL MAXIMUM SCORE		100

4.2 Voorwaarden referentieprojecten Nadere Selectie perceel 1-Beheer

1. Gegadigde kan door middel van ingediende referenties aantonen aan de in paragraaf 4.1 opgenomen selectiecriteria te voldoen.
2. Er kan per subcriterium van elk selectie criterium maximaal één referentie (1) worden ingediend.
 - Dus maximaal vijf (5) referenties voor de selectiecriteria van perceel 1.
 - In totaal mogen er maximaal zeven (7) referenties voor alle Geschiktheidseisen/kerncompetenties (paragraaf 3.2) en selectiecriteria (paragraaf 4.1) tezamen voor perceel 1 worden ingediend.
 - Er mag van één referentie gebruik worden gemaakt om meerdere competenties/criteria aan te tonen. Dit dient op het opgaveformulier te worden vermeld.
 - Er mogen geen referenties worden gecombineerd om aan de gestelde eisen te voldoen met uitzondering van de minimale oppervlakte BVO. Hiervoor mag gebruik worden gemaakt van referenties van verschillende opdrachtgevers die gelijktijdig zijn uitgevoerd mits de betreffende referenties allen voldoen aan de overige gestelde eisen. Dit dient op het opgaveformulier te worden vermeld.
 - Het indienen van meer referenties leidt niet tot meer punten.
3. De referentie dient te worden opgenomen conform het format 'Bijlage 2' en dient uit maximaal vier (4) enkelzijdig pagina's A4- formaat te bestaan.
4. Per referentie dient het volgende te zijn opgenomen:
 - a. Opgave selectie criterium
 - b. Projectgegevens:
 - i. Projectnaam en plaats.

- ii. Ingangsdatum en looptijd.
 - iii. Naam en telefoonnummer contactpersoon opdrachtgever (degene die verantwoordelijk is voor het contractmanagement danwel uitvoering van het contract aan de kant van de opdrachtgever).
 - iv. Omvang in bruto vloeroppervlak (m² BVO) en aantal objecten / locaties.
 - v. Aanneemsom per jaar, exclusief btw.
 - c. De referentie voldoet aan het betreffende criterium:
 - i. Omschrijving waaruit blijkt dat de referentie voldoet aan de aangegeven subcriterium. Het slechts beantwoorden van 'ja/nee' is niet voldoende en wordt beoordeeld als zijnde voldoet niet.
5. Het referentieproject dient in de periode van drie jaar voorafgaand aan de uiterste datum van aanmelding van onderhavige aanbesteding te zijn uitgevoerd.
6. Elke referentie dient te zijn voorzien van een certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) van de primaire opdrachtgever.
7. Het is niet toegestaan om meer dan het gevraagde aantal referenties in te dienen. Indien bij een selectiecriterium meer dan het maximum aantal referentieprojecten is overgelegd, worden de referentieprojecten die volgorde als eerste in de aanmelding bij het betreffende selectiecriterium worden aangetroffen, beoordeeld.
8. De beoordelingscommissie behoudt zich het recht voor om contact op te nemen met de referent om informatie op te vragen over het opgegeven referentieproject. Deze informatie zal uitsluitend gebruikt worden voor onderhavige aanbesteding.

4.3 Wijze van beoordeling selectiecriteria- Perceel 1 Beheer

- Er zijn in totaal twee (2) selectiecriteria voor het perceel Beheermaatschappij, met twee danwel met drie subcriteria. Op elk subcriterium kan een vast aantal punten worden gescoord zoals weergegeven in de tabel.
- Gegadigde kan door middel van het indienen van referenties aantonen aan de gestelde selectiecriteria te voldoen/over de gevraagde kerncompetentie te beschikken. De ontvangen referenties worden door ProRail inhoudelijk beoordeeld op de gevraagde onderwerpen (de selectiecriteria in de tabel), welke beschreven dienen te zijn in de referentie. Uit de beschrijvende tekst dient te blijken dat de referentie voldoet aan deze onderwerpen. Alleen dan een vast aantal punten wordt toegekend te weten het aantal punten dat is aangegeven bij dat subcriterium. Indien niet aan het gevraagde wordt voldaan, worden nul punten toegekend voor dat subcriterium.
- Vervolgens wordt het aantal toegekende punten op de verschillende selectiecriteria bij elkaar opgeteld (eindtotaal).
- De zes (6) Gegadigden met de hoogste eindtotalen ontvangen een uitnodiging tot Inschrijving. Indien het om reden van gelijke score op de selectiecriteria (bijvoorbeeld twee partijen of meer gelijk geëindigd op de zesde plaats) niet mogelijk is om de hoogste score te bepalen, dan zal van de gelijk scorende partijen:
 1. Het hoogst aantal behaalde punten op criterium Selectiecriterium 1 - Prestatiegericht doorslaggevend zijn.
 2. Mocht tot slot het dan nog niet mogelijk zijn om reden van gelijke score zes (6) Gegadigden te selecteren, zal vervolgens een loting doorslaggevend zijn.

De overige Gegadigden ontvangen zo spoedig mogelijk een afwijzingsbrief waarna de bezwaartermijn in gaat.

5 (Minimum)geschiktheidseisen Percelen 2, 3 en 4- Onderhoud

Let op: de in Tendermed opgenomen (Minimum)geschiktheidseisen zijn leidend en prevaleert boven hetgeen in deze Selectieleidraad is opgenomen.

Perceel 1- Beheer	Perceel 2-Onderhoud (monumenten)	Perceel 3- Onderhoud (midden)	Perceel 4- Onderhoud (zuid)
Beheermaatschappij voor Percelen 2,3 en 4	Inktpot Utrecht	Admiraal Helfrichlaan Utrecht	VL-post Arnhem
	Tulpenburgh Utrecht	VL-post Groningen	VL-post Amersfoort
		VL-post Zwolle	VL-post Rotterdam
		VL TC Amsterdam	VL-post Kijfhoek Zwijndrecht
		VL-post Alkmaar	VL-post Roosendaal
		NVL-post Utrecht	VL-post Den Haag
		CRS-gebouw Utrecht (nieuwbouw)	VL-post Eindhoven
		VL-post Utrecht	VL-post Maastricht
			Brandweer Kijfhoek Zwijndrecht
		Circa 45.000 m ²	Circa 34.000 m ²

5.1 Minimumeisen perceel 2, 3 en 4- de Onderhoudspercelen

De aanmeldingen worden eerst getoetst aan de uitsluitingsgronden en (Minimum)geschiktheidseisen voor deelname:

Eis	Beschrijving	Bewijsstuk
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Indien u zich wilt aanmelden voor deze aanbestedingsprocedure dient u dit digitaal te doen via TenderNed. Bij uw aanmelding dient u het UEA te koppelen aan deze eis.	Rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) in het geval van aanmelding van een combinatie / beroep op natuurlijke personen of rechtspersonen (zie selectieleidraad paragraaf 2.3.)
Uitsluitingscriteria	Van deelneming aan de aanbesteding is eenieder uitgesloten, die verkeert in de omstandigheden zoals is verwoord in artikel 2.86 of 2.87, lid 1 Aanbestedingswet 2012.	a. Gedragsverklaring aanbesteden die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan twee jaar. b. Uittreksel Handelsregister dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden. c. Verklaring Belastingdienst die op het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden. In geval van aanmelding met genomineerd onderopdrachtnemer: Derden-verklaring uitsluitingscriteria (zie selectieleidraad paragraaf 2.3.)
Maatschappelijke geschiktheid	De gegadigde is volgens de voorschriften van de lidstaat waar hij is gevestigd in het beroepsregister of in het handelsregister ingeschreven als bedoeld in bijlage XI van richtlijn 2014/24/EU.	Uittreksel Handelsregister- of beroepsregister dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden.
Taal	Het door de gegadigde in te zetten verantwoordelijk en leidinggevend personeel beheerst de Nederlandse taal in woord en geschrift.	Door ondertekening van het UEA verklaart de gegadigde dat wordt voldaan aan deze eis (zie Deel IV UEA).
Kwaliteit	De gegadigde voldoet aan de normen inzake kwaliteitsbewaking (EN-ISO 9001:2015).	Gegadigde beschikt over een geldig EN-ISO 9001:2008-certificaat of EN-ISO 9001:2015-certificaat of gelijkwaardig.
Milieu	De gegadigde voldoet aan de normen inzake milieumanagement (EN-ISO 14001).	Gegadigde beschikt over een geldig EN-ISO 14001 of gelijkwaardig.
Kwaliteit	Het door de gegadigde in te zetten personeel voldoet aan de normen conform VCA **	De gegadigde beschikt over een VCA **certificaat of gelijkwaardig.
Ervaringseis	Zie hoofdstuk 5 en 6 van de Selectieleidraad voor de voorwaarden.	Verifieerbare referenties (opgave van voltooide opdrachten of lopende overeenkomsten met een minimale looptijd van 6 maanden) conform hoofdstuk 5 en 6 van de Selectieleidraad en per referentie voorzien van een certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) van de primaire opdrachtgever inzake de goede uitvoering. Elke referentie dient vergezeld te gaan van een door de primaire opdrachtgever zelf afgegeven certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) dat bewijst dat de opdracht naar behoren is uitgevoerd zowel met betrekking tot de wijze van uitvoering als met betrekking tot het resultaat; in deze certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) dient het opdrachtbedrag, alsmede tijd en plaats van uitvoering te worden vermeld. Onder primaire opdrachtgever wordt verstaan de eerste opdrachtgever in de keten. In geval de betreffende opdracht is uitgevoerd in onderopdrachtneming voldoet een certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) van de

		<p>primaire opdrachtgever aan de onderopdrachtnemer als bewijs. Enkel de certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) van een hoofdopdrachtnemer aan een onderopdrachtnemer, of enkel de certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) van de primaire opdrachtgever aan de hoofdopdrachtnemer voldoet niet als bewijs. Een samenstel van deze twee certificaat/verklaringen wordt wel als bewijs geaccepteerd.</p> <p>Voorbeeld: In geval van aanneming van werk is de hoofdaannemer niet de primaire opdrachtgever; de opdrachtgever van de hoofdaannemer is de primaire opdrachtgever.</p>
--	--	--

5.2 Geschiktheidseisen- referenties perceel 2,3,4- de Onderhoudspercelen

Perceel 2 (monumenten)

1. Geschiktheidseis/Kerncompetentie – monumentaal: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere monumentale utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 27.000 m² BVO.
2. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 27.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline bouwkundig.
3. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 27.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline elektrotechnisch.
4. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 27.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline werktuigbouwkundig.
5. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 27.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline terrein.
6. Geschiktheidseis/Kerncompetentie- prestatiegericht: ervaring met het uitvoeren van prestatiegericht Onderhoud van een utiliteitsgebouw.

Perceel 3 (midden)

1. Geschiktheidseis/Kerncompetentie – 24/7 omgeving (per jaar 24 uur per dag, zeven dagen per week in bedrijf) ervaring met uitvoeren Onderhoud van een utiliteitsgebouw in een omgeving die 24/7 operationeel is.
2. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 20.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline bouwkundig.
3. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 20.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline elektrotechnisch.
4. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 20.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline werktuigbouwkundig.
5. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 20.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline terrein.
6. Geschiktheidseis/Kerncompetentie- prestatiegericht: ervaring met het uitvoeren van prestatiegericht Onderhoud van een utiliteitsgebouw.

Perceel 4 (zuid)

1. Geschiktheidseis/Kerncompetentie – 24/7 omgeving (per jaar 24 uur per dag, zeven dagen per week in bedrijf) ervaring met uitvoeren Onderhoud van een utiliteitsgebouw in een omgeving die 24/7 operationeel is.
2. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 9.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline bouwkundig.
3. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 9.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline elektrotechnisch.
4. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 9.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline werktuigbouwkundig.
5. Geschiktheidseis/Kerncompetentie - disciplines: ervaring met uitvoeren Onderhoud van één en/of meerdere utiliteitsgebouw(en) met een totale oppervlakte van minimaal 9.000 m² BVO waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal de discipline terrein.

- | |
|--|
| 6. Geschiktheidseis/Kerncompetentie- <u>prestatiegericht</u> : ervaring met het uitvoeren van prestatiegericht Onderhoud van een utiliteitsgebouw. |
|--|

De Gegadigde moet aan bovengenoemde (minimum)geschiktheidseisen voldoen. Indien hier niet aan is voldaan, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Aanbestedingsprocedure.

5.3 Voorwaarden referentieprojecten Geschiktheidseisen percelen 2, 3 en 4- de Onderhoudspercelen

1. Er kan per Geschiktheidseis/Kerncompetentie maximaal één (1) referentie worden ingediend.
 - Dus maximaal zes (6) referenties voor de Geschiktheidseisen per perceel van de onderhoudspercelen 2/3/4.
 - Totaal aantal referenties per perceel:
 - Voor perceel 2- Monumenten mogen er in totaal maximaal zeven (7) referenties voor alle selectiecriteria (paragraaf 6.1) tezamen worden ingediend.
 - Voor perceel 2- Monumenten mogen er in totaal (6+7) maximaal dertien (13) referenties voor alle Geschiktheidseisen/kerncompetenties (paragraaf 5.2) en selectiecriteria (paragraaf 6.1) tezamen per perceel van de onderhoudspercelen worden ingediend.
 - Voor perceel 3 (midden) en perceel 4 (Zuid) mogen er in totaal maximaal zes (6) referenties voor alle (paragraaf 6.1) selectiecriteria tezamen worden ingediend.
 - Voor perceel 3 (midden) en perceel 4 (Zuid) mogen er in totaal (6+6) maximaal twaalf (12) referenties voor alle Geschiktheidseisen/kerncompetenties (paragraaf 5.2) en selectiecriteria (paragraaf 6.1) tezamen per perceel van de onderhoudspercelen 2/3/4 worden ingediend.
 - Er mag van één referentie gebruik worden gemaakt om meerdere competenties/criteria aan te tonen. Dit dient op het opgaveformulier te worden vermeld.
 - Er mogen geen referenties worden gecombineerd om aan de gestelde eisen te voldoen met uitzondering van de minimale oppervlakte BVO. Hiervoor mag gebruik worden gemaakt van referenties van verschillende opdrachtgevers die gelijktijdig zijn uitgevoerd mits de betreffende referenties allen voldoen aan de overige gestelde eisen. Dit dient op het opgaveformulier te worden vermeld.
 - Het indienen van meer referenties leidt niet tot meer punten.
2. De referentie dient te worden opgenomen conform het format 'Bijlage 3' en dient uit maximaal vier (4) enkelzijdig pagina's A4-formaat te bestaan.
3. Per referentie dient het volgende te zijn opgenomen:
 - a. Opgave Geschiktheidseis/Kerncompetentie
 - b. Projectgegevens:
 - i. Projectnaam en plaats.
 - ii. Ingangsdatum en looptijd.
 - iii. Naam en telefoonnummer contactpersoon opdrachtgever (degene die verantwoordelijk is voor het contractmanagement danwel uitvoering van het contract aan de kant van de opdrachtgever).
 - iv. Omvang in bruto vloeroppervlak (m² BVO) en aantal objecten.
 - v. Aanneemsom per jaar, exclusief btw.
 - c. Indien uitgevoerd in combinatie:
 - i. Het percentageaandeel in de combinatie
 - ii. De aard en de inhoud van de eigen werkzaamheden, uitgevoerd in combinatieverband.
 - iii. Referentieproject uitgevoerd als hoofdaannemer, onderaannemer of in combinatie met andere partijen?
 - Hoofdaannemer Ja / nee (*)
 - Onderaannemer Ja / nee (*)
 - Combinatie Ja / nee (*)
 - iv. Beschrijving van de werkzaamheden van het referentieproject, waaruit aard, omvang, omstandigheden en uitvoeringswijze blijkt.
 - v. Indien uitgevoerd in combinatie, het aandeel in de combinatie van gegadigde en een omschrijving van de feitelijke door gegadigde uitgevoerde werkzaamheden / werkzaamheden als combinant.
 - vi. Indien uitgevoerd als onderaannemer een omschrijving van de feitelijke door gegadigde uitgevoerde werkzaamheden / werkzaamheden als onderaannemer:
 - d. Afbeeldingen project
 - e. De referentie voldoet aan het betreffende criterium:

- i. Omschrijving waarom de referentie voldoet aan de aangegeven Kerncompetenties. Het slechts beantwoorden van 'ja/nee' is niet voldoende en wordt beoordeeld als zijnde voldoet niet.
4. Het referentieproject dient in de periode van drie jaar voorafgaand aan de uiterste datum van aanmelding van onderhavige aanbesteding te zijn uitgevoerd.
5. Elke referentie dient te zijn voorzien van een certificaat/ (verklaring van goede uitvoering) van de primaire opdrachtgever.
6. Het is niet toegestaan om meer dan het gevraagde aantal referenties in te dienen. Indien bij een Geschiktheidseis/Kerncompetentie meer dan het maximum aantal referentieprojecten is overgelegd, worden de referentieprojecten die volgorde als eerste in de aanmelding bij het betreffende Geschiktheidseis/Kerncompetentie worden aangetroffen beoordeeld.
7. De beoordelingscommissie behoudt zich het recht voor om contact op te nemen met de referent om informatie op te vragen over het opgegeven referentieproject. Deze informatie zal uitsluitend gebruikt worden voor onderhavige aanbesteding.

6 Nadere selectie perceel 2,3,4- Onderhoudspercelen

Indien meer dan vijf (5) Gegadigden aan de (minimum)geschiktheidseisen voldoen vindt een nadere selectie plaats op basis van onderstaande selectiecriteria:

Perceel 2 (monumenten)	Perceel 3 (midden)	Perceel 4 (zuid)
<ul style="list-style-type: none"> Selectie criterium 4- monumentaal Selectie criterium 3- multidisciplinair Selectie criterium 1- prestatiegericht 	<ul style="list-style-type: none"> Selectie criterium 2- 24/7 omgeving Selectie criterium 3- multidisciplinair Selectie criterium 1- prestatiegericht 	<ul style="list-style-type: none"> Selectie criterium 2- 24/7 omgeving Selectie criterium 3- multidisciplinair Selectie criterium 1- prestatiegericht

6.1 Aan te tonen competenties Onderhoudspercelen

Selectie criterium– Monumentaal

SELECTIE CRITERIUM 4 Monumentaal	SUBCRITERIUM	PUNTEN
4A	Certificering conform ERM richtlijn; BRL ERM 3000 of gelijkwaardig.	50
4B	Ervaring met uitvoering van Energetische verbetermaatregelen (in het kader van EPA-U) in een monumentaal utiliteitsgebouw. Omschrijf minimaal één voorbeeld.	25
4C	Ervaring met verbeteren van bouwfysische aspecten, afwerkingen, esthetica of andere aspecten, in relatie tot monumentale waarde en beleving. Omschrijf minimaal één voorbeelden.	25
TOTAAL MAXIMUM SCORE		100

Selectie criterium – Prestatiegericht

SELECTIE CRITERIUM 1 Prestatiegericht	SUBCRITERIUM	PUNTEN
1A	Ervaring met het borgen van prestatie-eisen, op basis van een PDCA- cyclus of gelijkwaardig. PDCA –cyclus betekent in dit geval : P = welke werkzaamheden uit te voeren om aan prestaties te voldoen, D = uitvoeren van deze werkzaamheden, C = Controle o.b.v. meting NEN-2767/responsetijden/beschikbaar e.d., A = bijstellen/repareren naar aanleiding van de controle).	50
1B	Ervaring met het organiseren en uitvoeren van een centraal servicepunt (front- en back office activiteiten) met minimaal (gemiddeld) 25 contacten per dag als 'single-point-of-contact' (persoonlijk, telefonisch, e-mail, FMS, GBS e.d.) en waarbij de dienstverlening van het servicepunt is gekoppeld aan een SLA en KPI's (ondermeer m.b.t. responsetijd, toegestane hersteltijd, terugkoppeling aan melder en overall klanttevredenheid).	50
TOTAAL MAXIMUM SCORE		100

Selectie criterium – 24/7 omgeving

SELECTIE CRITERIUM 2 24/7 omgeving	SUBCRITERIUM	PUNTEN
2A	Ervaring met het treffen van beheersmaatregelen als gevolg van het optreden van storingen (Niet Planmatig onderhoud), waardoor als gevolg van het treffen van deze beheersmaatregelen de continuïteit van het primair bedrijfsproces van Opdrachtgever aantoonbaar is geborgd.	50
2B	Ervaring met het uitvoeren van vervangingsonderhoud (Planmatig Onderhoud) in een 24/7 omgeving waarbij het primair bedrijfsproces van uw opdrachtgever niet of minimaal werd onderbroken. Omschrijf minimaal één voorbeeld.	50
TOTAAL MAXIMUM SCORE		100

Selectie criterium – Multidisciplinair

SELECTIE CRITERIUM 3 Multi disciplinair	SUBCRITERIUM	PUNTEN
3A	Ervaring met het optreden als het enige aanspreekpunt voor uw opdrachtgever voor alle disciplines.	50
3B	Ervaring met risicobeheersing (conform ISO 31000) of gelijkwaardig binnen multidisciplinaire werkprocessen. Omschrijf minimaal één voorbeeld.	50
TOTAAL MAXIMUM SCORE		100

6.2 Voorwaarden referentieprojecten Nadere Selectie

1. Gegadigde kan door middel van ingediende referenties aantonen aan de in paragraaf 6.1 opgesomde Kerncompetenties te voldoen.
2. Er kan per subcriterium van elk selectie criterium maximaal één referentie (1) worden ingediend.
 - Dus maximaal zeven (7) referenties voor de Selectiecriteria voor perceel 2 en maximaal zes (6) voor perceel 3 en voor perceel 4.
 - Totaal aantal referenties per perceel:
 - Voor perceel 2- Monumenten mogen er in totaal (6+7) maximaal dertien (13) referenties voor alle Geschiktheidseisen/kerncompetenties (paragraaf 5.2) en selectiecriteria (paragraaf 6.1) tezamen per perceel van de onderhoudspercelen worden ingediend.
 - Voor perceel 3 (midden) en perceel 4 (Zuid) mogen er in totaal (6+6) maximaal twaalf (12) referenties voor alle Geschiktheidseisen/kerncompetenties (paragraaf 5.2) en selectiecriteria (paragraaf 6.1) tezamen per perceel van de onderhoudspercelen 2/3/4 worden ingediend.
 - Er mag van één referentie gebruik worden gemaakt om meerdere competenties/criteria aan te tonen. Dit dient op het opgaveformulier te worden vermeld.
 - Er mogen geen referenties worden gecombineerd om aan de gestelde eisen te voldoen met uitzondering van de minimale oppervlakte BVO. Hiervoor mag gebruik worden gemaakt van referenties van verschillende opdrachtgevers die gelijktijdig zijn uitgevoerd mits de betreffende referenties allen voldoen aan de overige gestelde eisen. Dit dient op het opgaveformulier te worden vermeld.
 - Het indienen van meer referenties leidt niet tot meer punten.
3. De referentie dient te worden opgenomen conform het format 'Bijlage 3' en dient uit maximaal vier (4) enkelzijdig pagina's A4-formaat te bestaan.
4. Per referentie dient het volgende te zijn opgenomen:
 - a. Opgave selectie criterium
 - b. Projectgegevens:
 - i. Projectnaam en plaats.
 - ii. Ingangsdatum en looptijd.
 - iii. Naam en telefoonnummer contactpersoon opdrachtgever (degene die verantwoordelijk is voor het contractmanagement danwel uitvoering van het contract aan de kant van de opdrachtgever).
 - iv. Omvang in bruto vloeroppervlak (m² BVO) en aantal objecten.
 - v. Aanneemsom per jaar, exclusief btw.
 - c. Indien uitgevoerd in combinatie:
 - vi. Het percentageaandeel in de combinatie
 - vii. De aard en de inhoud van de eigen werkzaamheden, uitgevoerd in combinatieverband.
 - viii. Referentieproject uitgevoerd als hoofdaannemer, onderaannemer of in combinatie met andere partijen?
 - Hoofdaannemer Ja / nee (*)
 - Onderaannemer Ja / nee (*)
 - Combinatie Ja / nee (*)
 - ix. Beschrijving van de werkzaamheden van het referentieproject, waaruit aard, omvang, omstandigheden en uitvoeringswijze blijkt.
 - x. Indien uitgevoerd in combinatie, het aandeel in de combinatie van gegadigde en een omschrijving van de feitelijke door gegadigde uitgevoerde werkzaamheden / werkzaamheden als combinant.

7 Bijlage 1- Verklaring draagkracht derden

Als separaat word document toegevoegd, in te vullen door Gegadigde.

8 Bijlage 2- Invulformulier referenties perceel 1

Als separaat word document toegevoegd, in te vullen door Gegadigde.

9 Bijlage 3- Invulformulier referenties perceel 2,3,4

Als separaat word document toegevoegd, in te vullen door Gegadigde.

10 Bijlage 4- Concept opdrachtbeschrijving

In deze bijlage is een toelichting op de opdracht gegeven. Aan deze afgegeven indicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

10.1 ProRail - Afdeling die de aanbesteding organiseert

Facilitaire zaken (hierna te noemen FaZ) is onderdeel van Centrale Staven, stafafdeling binnen ProRail. FaZ zorgt als beheerder van de ProRail-panden voor een flexibele, eigentijdse huisvesting en een veilige, professionele werkomgeving voor alle medewerkers in de ProRail-panden, zodat zij op een prettige manier hun werk kunnen doen. FaZ heeft als interne regisseur van facilitaire dienstverlening grote invloed op de werkomgeving. Door te zorgen dat de werkomgeving in lijn is met de doelstellingen van ProRail: mensen verbinden in een duurzame, veilige, innovatieve en kostenbewuste omgeving, wil FaZ deze invloed zo optimaal mogelijk aanwenden. De speerpunten die FaZ hiervoor heeft uitgesproken zijn:

- Duurzaamheid.
- Excellente werkomgeving.
- Expert in de werkomgeving.

I. Vastgoed in beheer FaZ

FaZ is verantwoordelijk voor nieuwbouw, renovaties, gebouwgebonden onderhoud en beheer van alle bemenste gebouwen en terreinen van ProRail. Dit betreffen diverse eigendomslocaties (waaronder de Inktpot, Tulpenburgh en verkeersleidingsposten) en diverse huurlocaties. Vanwege het specifieke karakter van panden (qua functie of qua monumentaal en symbolisch karakter) is de afgelopen jaren in veel gevallen overgegaan tot aankoop van panden.

Voor de uitvoering van het gebouwgebonden onderhoud en aanverwante dienstverlening maakt FaZ op dit moment gebruik van diverse (landelijke en ook regionale) leveranciers. De huidige contractvormen (zowel voor de hard als ook voor de soft services) bestaan uit zowel multiservice en single service contracten.

II. Huidige contracten

Het gebouwgebonden onderhoud van de locaties van ProRail (op gebied van bouw, werktuigbouwkunde en elektrotechnische installaties) is tot 2014 ondergebracht in inspanningsgerichte contracten. In 2015 is een aanbesteding 'Onderhoud & instandhouding' doorlopen voor alle bemenste gebouwen met als eindresultaat contractering van één partij – Strukton - voor het verzorgen van prestatiegericht onderhoud op (vrijwel) alle bemenste panden.

III. Aanleiding van deze aanbesteding

Een uitbreiding van de onderhoudsvraag (meer panden in eigendom), interpretatieverschillen in de overeenkomst en de noodzakelijke groei naar prestatiegericht werken zijn de voornaamste aanleiding om over te gaan tot een nieuwe aanbesteding.

IV. Lessons learned

Uit de evaluatie van de huidige overeenkomst zijn de volgende leerpunten naar voren gekomen. FaZ beoogd:

- Meer flexibiliteit in het contract.
- Meer aandacht voor het organisatievraagstuk om contracten goed te beheren.
- Meer passende en eenvoudigere contractvorm.
- Beheeractiviteiten bij marktpartijen te beleggen en niet zelf uit te voeren.
- Meer uniformiteit en het realiseren van een zo optimaal mogelijk balans in opdrachtgevers- en opdrachtnemersbelang.

10.2 Externe analyse

I. Marktconsultatie

Er is in Q4 2016 een marktconsultatie gehouden, waarbij partijen van ProRail een consultatiedocument met het vastgoedvraagstuk hebben ontvangen. Hierbij zijn voorlopige ambities en doelstellingen benoemd en is de conceptorganisatievorm (beheermaatschappij met onderhoudsleveranciers) en de conceptperceelverdeling (samenvoeging disciplines bouw, werktuigbouwkunde en elektrotechnische installaties en terrein en splitsing naar drie percelen op basis van geografische spreiding en pandkarakteristieken) opgenomen. De marktpartijen zijn gevraagd input te geven over deze opgave en de kansen en bedreigingen hierbij te benoemen. Daarnaast heeft ProRail de marktpartijen bevroegd op ontwikkelingen in de markt, partnership, contractvorm, prijsmechanismen en een gezond verdienmodel. De resultaten zijn vervolgens met de deelnemende leveranciers plenair besproken. De definitieve resultaten zijn gedeeld met alle leveranciers. Er hebben in totaal 16 leveranciers deelgenomen (resultaten zijn vindbaar via www.tenderned.nl onder kenmerk 119894).

Op hoofdlijnen heeft dit geleid tot de volgende conclusies:

- Insteek van de opgave:
 - Marktpartijen waarderen de insteek en voor hen is zichtbaar dat we over bepaalde zaken hebben nagedacht.
 - Beslissingen over diverse zaken zoals samenwerking met marktpartij, organisatievorm/waar leg je de knip/rol 3e partij, contractvorm, wijze waarop transitie kan worden vormgegeven, perceelverdeling, dienen definitief genomen te worden voordat de uitvraag gepubliceerd wordt.
- Samenwerkingsvorm:
 - Vorm van de samenwerking is belangrijk, evenals vertrouwen.
 - Regierol voor FaZ kan meerwaarde zijn, moet vooral ontzorgd worden.
 - Er moet sprake zijn van partnership. Ondersteunend hierin een 'samenwerkingsdocument' met basisprincipes of spelregels voor samenwerking.
 - Contractmanagement en beheer is in deze vorm erg belangrijk.
- Verdelen van de opdracht
 - Bij verdeling in percelen is een derde partij al dan niet in de vorm van een 'beheerpartij' ter verbinding noodzakelijk.
 - De opdracht zo ver als mogelijk verdelen in gelijkwaardige percelen/pakketten en gunnen aan verschillende partijen om een innovatieplatform, lerend vermogen en competitie te creëren.
 - Bij verdelen van percelen dient de opdrachtwaarde per perceel van dermate voldoende (financiële) omvang te blijven dat innovaties als ook investeringen gerechtvaardigd kunnen worden.
 - Meer kans voor het MKB als de opdracht 'geknipt' wordt in plaats van als 1 grote opdracht op de markt te zetten.
 - Verdeling in percelen zorgt voor minder synergie wanneer er geen partnerschap tussen verschillende contractanten is.
- Contractvorm
 - Partijen onderschrijven een prestatiegericht contract. Wel aandacht voor juiste competenties bij betrokken personen aan zowel Opdrachtgevers als Opdrachtnemers zijde.
 - Klantbeleving werd door marktpartijen als kans gezien in de overeenkomst.
- Tijdsplan
 - Planning: partijen vonden het een ambitieuze c.q. niet haalbare planning, als aandachtspunt werd meegegeven om te borgen dat kwaliteit niet ten koste gaat van het tijdsaspect.
 - Implementatiefase van twee maanden vonden partijen te kort. Partijen geven aan dat implementatieperiode van circa vier maanden nodig is voor operationele implementatie en tot 18 maanden voor volledig transitie naar prestatiegericht werken.

II. Algemene trend marktpartijen

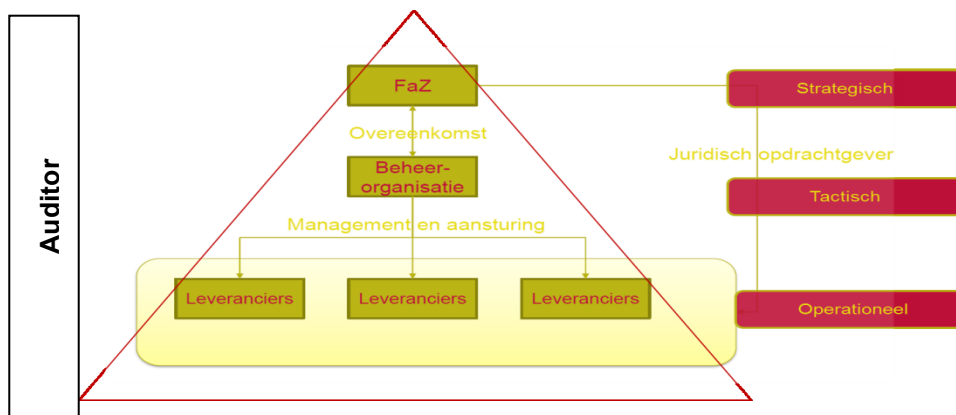
- Ontwikkeling naar partnerships, vaker langere termijncontracten (langer dan 5-10 jaar).
- Ontwikkeling van inspannings- naar prestatiegerichte contracten.
- De regierol van de opdrachtgever blijft of wordt sterker.
- Hoge knip-uitbesteding, meer focus op de core business en de strategische aspecten van management.
- Toenemende mate van uitbesteden en integratie van soft- en hardservices door opdrachtgevers en marktpartijen.
- Keuze voor uitbesteden van beheeractiviteiten komt in de markt veelvuldig voor en neemt toe.

10.3 Visie op vastgoed

I. Organisatorische inrichting

FaZ beoogt nadrukkelijk een regierol. Daarbij ziet zij zichzelf als regisseur die met name acteert op de interactie met de eigen organisatie en beleidsvorming. Uitvoeren van werkzaamheden op tactisch en operationeel niveau legt zij waar mogelijk bij de markt. Dit heeft geresulteerd in de volgende keuzes in het organisatiemodel (zie tevens onderstaand model):

- Een hoog niveau van ontkoppeling → FaZ beperkt zich tot strategische taken, klantcontact en het zijn van klankbord voor contractpartners.
- Een opsplitsing van tactische taken en operationele taken → Beheer en uitvoering van onderhoud worden afzonderlijk gecontracteerd.
- Specialistische en regio georiënteerde uitvoeringsopdrachten → Onderhoudspartijen worden geselecteerd op twee regionale opdrachten en een monumentale opdracht.
- Leren van elkaar → Er wordt een auditororganisatie geselecteerd die zowel ProRail als opdrachtgever en alle opdrachtnemers toets op contractafspraken (technisch en functioneel), evaluaties worden voor kennisdeling t.b.v. groei in de samenwerking.
- En een rechtstreekse juridische relatie voor de deelopdrachten.



10.4 Gewenste situatie

I. Organisatievorm

Er wordt een knip in strategische(ProRail) en tactische/operationele aansturing (beheermaatschappij) gelegd. Er wordt een leverancier voor het beheer (de beheermaatschappij) en leveranciers voor het onderhoud (de onderhoudsleveranciers) gecontracteerd. FaZ hanteert de rol van regievoerder.

II. Doelstellingen

In december 2016 heeft ProRail doelen geformuleerd voor de aanbesteding van het landelijk onderhoud en beheermaatschappij:

- Flexibiliteit: volume en scopeaanpassingen moeten mogelijk zijn.
- Lange termijn: partnership, samenwerking en kwalitatief goede partijen met hierbij ingroeien en bereiken van efficiëntie. Gekozen uitgangspunt is 8 jaar onderhoud en 9 jaar beheermaatschappij.
- Partner: inleven en anticiperen op ontwikkelingen. Innovatief.
- Ontzorgen: regievoerder zijn, geen operationele verantwoordelijkheid.

- E. Duurzaamheid: proactief duurzaamheid ontwikkelen, ambitie realiseren.
- F. Prestatiegericht: kunnen sturen op resultaten.
- G. Beleving: zichtbaarheid bij eindgebruikers, positief klantbeleving beïnvloeden.
- H. Decentraal en centraal gedragen contract, korte lijnen.
- I. Beheersbaar contract.
- J. Voor de markt realistisch contract, realistisch verdienmodel. Voor ProRail is besparing op het onderhoud geen doel van deze aanbesteding, maar staat kwaliteit voorop.
- K. Uitgangspunt is operationele dienstverlening na de aanbesteding eind 2017.

III. Scope

In onderstaande tabel is per soort eigendomspand te lezen welke onderhoudsverantwoordelijkheid de beheermaatschappij en de onderhoudsleveranciers hebben binnen de aanbesteding. In Bijlage 6 is een definitielijst opgenomen. De volledige uitwerking van de definities wordt bij de documenten in de Inschrijffase verstrekt.

Onderhouds-verantwoordelijkheid	Eigendomspanden			Nieuwbouw
	Kantoren IP/TB	VL-posten en AHL	Overige panden	
	Monumentaal	24/7 en eigendom	(CRS/Brandweer)	
Planmatig onderhoud (PO)	Ja	Ja	Ja	Bij nieuwbouw gaat het onderhoud voor ten minste 5 jaar naar de hoofdaannemer waarna het object toe te voegen moet zijn in LOH.
MJOB (instandhoudings-vervangingen)	Ja	Ja	Ja	
MJOB (complexe vervangingen, inclusief duurzaamheid)	Nee	Nee	Nee	
Niet planmatig onderhoud (NPO)	Ja	Ja	Ja	
Klantwensen	Nee	Nee	Nee	
Renovatie / projecten	Nee	Nee	Nee	
Terreinonderhoud	Ja	Ja	Ja	

Scope locaties

Kantoren	naam	adres	Postcode	Plaats	Perceel	m2 BVO
Hoofdkantoren	Inktpot	Moreelsepark 3	3511 EP	Utrecht	2	35852
	Tulpenburg	Moreelsepark 2	3511 EP	Utrecht	2	9234
Regiokantoren	Admiraal H	Admiraal Helfrichlaan 1	3527 KV	Utrecht	3	12436
	VLTC Amsterdam	De Ruyterkade 4	1013 AA	Amsterdam	3	8575
VL Posten	naam	adres	Postcode	Plaats	Perceel	m2 BVO
VL posten	VL post Groningen	Zaanstraat 10	9725 HW	Groningen	3	1415
	VL post Zwolle	Westerlaan 1	8011 CA	Zwolle	3	3785
	VL post Arnhem	Stationsplein 16	6811 KG	Arnhem	4	2136
	NVL post Utrecht	Bielsstraat 1	3534 BL	Utrecht	3	4490
	VL post Utrecht	Mineurslaan 9	3521 AG	Utrecht	3	2057
	VLTC Amsterdam	De Ruyterkade 4	1013 AA	Amsterdam	3	712
	VL post Alkmaar	Helderseweg 17	1815 AB	Alkmaar	3	690
	VL post Amersfoort	Stationsweg 301	3818 LE	Amersfoort	4	1571
	VL post Rotterdam	Molenwaterweg 35	3033 CA	Rotterdam	4	2304
	VL post Kijfhoek	Develsingel 11 (langeweg)	3333 LD	Zwijndrecht	4	2726
	VL post Roosendaal	Borchwerf 6c	4704 RG	Roosendaal	4	1007
VL post Den Haag	von Geussaustraat 234	2274 RJ	Den Haag	4	1349	
VL post Eindhoven	Prof. Dr. Dorgelolaan 10	5613 AM	Eindhoven	4	1187	
VL post Maastricht	Parallelweg 115	6221 BD	Maastricht	4	1097	
Overige locaties	naam	adres	Postcode	Plaats	Perceel	m2 BVO
Overige locaties	Brandweer Kijfhoek	Develsingel 11BK	3333LD	ZWIJNDRECHT	4	1500
	CRS gebouw	nog niet gebouwd, oplevering medio 2018			3	50

Scope contractering beheermaatschappij

De scope voor de te contracteren beheermaatschappij omvat op hoofdlijnen de volgende diensten (conform NEN-EN 15221):

1. Implementatiebeheer.
2. Algemeen projectmanagement.
3. Accountmanagement.
4. Coördinerend management.
5. (Ondersteuning) inkoopproces.
6. Projectmatige werkzaamheden.
7. Opleveren van rapportages.
8. Performance management (kwaliteitsborging).
9. Veiligheid.
10. Calamiteiten in gebouwen.
11. Eigen personeelsbeleid.
12. Financiële administratie.
13. Duurzaamheid.
14. Innovaties.

Scope contractering onderhoudsleveranciers

De scope omvat het planmatig onderhoud (PO) en niet-planmatig onderhoud (NPO) van:

- Bouwkundige elementen van de gebouwen.
- Elektrotechnische gebouwgebonden installaties.
- Werktuigbouwkundige gebouwgebonden installaties.
- Transportinstallaties.
- Terreinonderhoud.

In Bijlage 5 is een lijst met elementen vallend onder de scope opgenomen. De te contracteren leveranciers voeren het onderhoud uit op basis van vastgestelde conditiescores op basis van de NEN-2767. Bij de aanbestedingsdocumenten voor de Inschrijffase wordt een overzicht opgenomen van de huidige conditie van bouwkundige elementen, installatietechnische elementen, transportinstallaties, terreinonderhoud die vallen onder de scope van de aanbesteding.

Buiten scope van deze aanbesteding

- Alle locaties buiten de verantwoordelijkheid van FaZ.
- Huurlocaties, uitruklocaties (m.u.v. brandweer locatie Kijfhoek) en projectlocaties vallen buiten scope.
- Nieuwbouw en grote projecten ('werken' in de zin van de aanbestedingswet) vallen buiten scope.
- Verbouw, renovatie en realiseren van klantwensen (voornamelijk 'werken' in de zin van de aanbestedingswet) vallen buiten scope. Betreffen eenmalige werkzaamheden/klussen met een op element/dienstverleningsniveau vergelijkbaar karakter, zoals klantwensen.
- Een aantal diensten vallen buiten de scope:
 - Grootkeukens.
 - Ongediertebestrijding.
 - Noodstroomaggregaten (behalve Admiraal Helfrichlaan en Inktpot).

De Auditor, betreft onderdeel van de contracteringsvisie vastgoed maar, valt buiten de scope van de aanbesteding beheer en onderhoud. Wordt in 2019 (na transitieperiode) separaat gecontracteerd.

IV. Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Onderstaand is dit op hoofdlijnen geduid:

Rol beheermaatschappij:

- Structureel adviseur op het gebied van portefeuillemanagement, assetmanagement, prestatiegericht onderhoud op strategisch/tactisch niveau.
- Structureel fungeren als aanspreekpunt namens de opdrachtgever ten aanzien van onderhoud.
- Verantwoordelijk voor het optimaliseren van het onderhoud en de functionele aansturing van de onderhoudsleveranciers.
- Structureel informeren over de performance (kwalitatief, operationeel, financieel) conform de onderhoudsovereenkomst(en) van partijen onder aansturing van de beheermaatschappij.

Rol onderhoudsleveranciers

- Operationeel verantwoordelijk - op basis van prestatie-eisen - voor de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden ten aanzien van de volgende disciplines:
 - Niet planmatig onderhoud (NPO).
 - Planmatig onderhoud (PO).
 - Vervangingsonderhoud (Meerjaren onderhoudsbegroting, hierna te noemen MJOB).

Rol auditor

- Toetst de kwaliteit van het onderhoud en daarmee ook de prestaties van de beheermaatschappij en de performance van FaZ als opdrachtgever. Dit alles met als doel een optimale samenwerking.

Demarcatie stakeholders

Ter indicatie is de demarcatie ten aanzien van de rol, taken en verantwoordelijkheden in onderstaande tabel weergegeven. Dit wordt in uitgewerkte vorm opgenomen in de aanbestedingsdocumenten bij de Inschrijffase.

Verantwoordelijkheid:	Onderhoudsleverancier	Beheermaatschappij	FaZ: Contractmanager	FaZ: Domeinverantwoordelijke	FaZ: Locatiecoördinator	FaZ: Vakspecialist	FaZ: Algemeen medewerker	FaZ: Backoffice	FaZ: Management	FaZ: Projectleider (regie)	Auditor
Proces of activiteit:											
Implementatie beheer											
Opstellen implementatieplan beheermanagement		E									
Opstellen implementatieplan onderhoudsleverancier per perceel	E		R	R		R			R		
Aanpassen implementatieplan na gunning	V	E	R	R		R			R		
Samenvoegen implementatieplannen onderhoudsleveranciers	V	E	R	R		R			R		
Uitvoering geven aan implementatieplan	V	E	I	I		I			I		
Bijsturen en rapporteren implementatieplan	V	E	R	R		R			R		
Communicatie over implementatieplan	V	E	R	R		R			R		
Algemeen											
Personeel leveranciers aansturen / coördineren	V	E			R		I				
Financiële administratie	V	R			R				E	E*	
Backoffice FaZ (melden, opvolgen, afmelden, monitoring, interne comm.)	R	I			R	R		E			
Algemeen medewerker FaZ (melden, monitoring, afmelding, interne comm.)	R	I			R		E	I			
Projecten (klantwensen)	R	R	I		E	R					
Projecten (groot)	R	R	I		R	R				E	
Processen auditen	I	R	E	E	R				I		V
Accountmanagement											
Het onderhouden van contacten met interne klantgroepen en locaties voor onderhoudsdienstverlening	I	I		E	E	R	I	R	R		
Processen auditen	I	R	E	E	R				I		V
Huisvesting en middelen											
Managen van huisvesting	I	I			R	I			E		
Processen auditen	I	R	E	E	R				R		V
Coördinerend management											
Zichtbaar als het aanspreekpunt voor onderhoud binnen ProRail (zichtbaarheid voor leverancier/beheermaatschappij)	I	R	E		E	I		R	E	I*	

Zorgdragen voor de coördinatie en bewaking van de dienstverlening van de gecontracteerde onderhoudsleveranciers op operationeel en tactisch niveau, in overeenstemming met het contract/afspraken die tussen de onderhouds leveranciers en ProRail zijn afgesloten	V	E	R	R	I	I				
Creëert synergie tussen de verschillende onderhoudsleveranciers en heeft als doel de samenwerking te verhogen	V	E	R	R	I	R				
Contractmanagement op tactisch en operationeel niveau	V	E	R	R				I		
Signaleren wensen en behoeften binnen ProRail	V	R			E	I	I	I	E	E*
Vertalen van wensen en behoeften naar dienstverlening	R	E	R		R	I			R	R*
Verbetervoorstellen	V	E	R		R	R			E	
Coördinatie bij calamiteiten	E	R	R		E	R		R	I	E*
Processen auditen	I	R	E	E	R				I	V
Inkoop										
Verzorgen van volledige bestelproces(bestelling tot afhandeling en betalen van facturen)	E	R			E				E	
Advies geven over contractaanpassingen/wijzigingen/verbetering overeenkomst onderhoudsleverancier	R	E	R		R	R			R	
Doorvoeren van contractaanpassingen/wijzigingen/verbetering overeenkomst onderhoudsleverancier	V	E	E		I	I		I	I	
Actueel houden van contractdossiers	V	E	E		R	R				
Processen auditen	I	R	E	E	R				I	V
Performance management										
Borgen van de eigen dienstverlening	V	E	R	R	I					
Performance management onderhoudsleveranciers	V	E	R	R	I	I			I	
Uitvoeren kwaliteitscontroles	V	E	I		R	R				
Processen auditen	I	R	E	E	R				I	V
Niet planmatig onderhoud										
Melden van storingen aan de onderhoudsleverancier	V	E			R	R		R		
Ontvangen van storingsmeldingen, afhandelen meldingen en terugkoppeling status melding naar FaZ	E	R			I	I		I		
Uitvoeren van correctief onderhoud om te voldoen aan afgesproken KPI's	E+V	V			R	R				
Rapportage en opstellen managementinformatie	V	E	R		R	R			I	
Processen auditen	I	R	E	E	R				I	V
Planmatig onderhoud										
Plannen en uitvoeren onderhoudsactiviteiten om te voldoen aan afgesproken KPI's	V	E	I		R	R				
Certificeren en keuren van elementen o.b.v. wettelijke verplichtingen	V	E	I		R	R				
Installatieverantwoordelijkheid en OP-taken	V	E	I		R	R				
Uitlezen GBS en uitvoeren aanpassingen op instellingen en setpoints	V	E			R	R				
Rapportage + managementinformatie voortgang preventief onderhoud	V	E	R		R	R			I	
Processen auditen	I	R	E	E	R				I	V
Meerjaren onderhoudsplan/begroting (MJOP/MJOB)										
Uitvoeren conditiemeting NEN 2767	V	E			R	R				
Audits conditiemeting	R	E	I		I	I			I	V
Actualiseren MJOP / uitvoeringsjaarplan	V	E	I		R				I	
Vaststellen MJOP / uitvoeringsjaarplan	V	E	R		R	R			R	
Actualiseren MJOB / jaarbegroting	V	E	I		R				R	
Vaststellen MJOB / jaarbegroting	V	E	R		R	R			R	
Uitvoeren activiteiten uit het jaarplan	V	E			R	I				
Rapportage + managementinformatie voortgang uitvoering Jaarplan	V	E	R		R	R			I	
Processen auditen	I	R	E	E	R				I	V
Management informatie										
Periodiek opstellen financiële rapportage	V	E	I		R				I	
Opstellen/beschikbaar stellen dashboard met actuele status (realtime)	V	E	R		R	R				
Continue verzamelen en beheren onderliggende data	V	E								
Periodiek opstellen managementrapportage inclusief dashboard	V	E	R		R	R			R	

Processen auditen	I	R	E	E	R				I		V
Gebouwdossier											
Logboeken, gebouwdossiers actualiseren/bijhouden	V	E			R	I					
Actualiseren tekeningen na wijzigingen gebouw of installaties (binnen scope contract)	V	E	I		R	I	I				
Processen auditen	I	R	E	E	R				I		V
Duurzaamheid en innovatie											
Onderzoeken opties en scenario's	V	E			R	R			R		
Uitwerken voorstellen	V	E	R		R	R					
Goedkeuring voorstel	I	E	I		I	R			R		
Uitvoering voorstel	V	E			R	I				R*	
Processen auditen	I	R	E	E	R				I		V
Oplevering (6 mnd voor einde contractperiode)											
Volledigheid gebouwdossier	V	E	I	R	R	I					
Uitvoeren conditiemeting NEN 2767	V	E			R	R					
Audits conditiemeting	R	E	I		I	I			I		V
Actualiseren MJOP / uitvoeringsjaarplan	V	E	I		R				I		
Vaststellen MJOP / uitvoeringsjaarplan	V	E	R		R	R			R		
Actualiseren MJOB / jaarbegroting	V	E	I		R				I		
Vaststellen MJOB / jaarbegroting	V	E	R		R	R			R		
Rapportage en opstellen managementinformatie	V	E	R	R	R	I			I		
Betekenis:											
Verantwoordelijk voor de uitvoering van het proces / de activiteit											V
Eindverantwoordelijk voor het resultaat en beslissingsbevoegd											E
Geeft mede richting aan het resultaat, vooraf geraadpleegd, tweerichtingscommunicatie											R
Wordt geïnformeerd over beslissingen, voortgang, resultaten; is eenrichtingscommunicatie											I
<i>Alleen van toepassing op werkzaamheden in regie (projecten/klantwensen e.d.)</i>											*

V. Plafondbedrag

Onderstaand is het plafondbedrag per perceel over de gehele looptijd van de overeenkomsten opgenomen. Dit is bedoeld om te hanteren als plafondbedrag bij de prijsvorming in de Inschrijffase. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Percelen	Totaal excl. BTW
Perceel 1 (Beheermaatschappij)	€ 2.507.000,-
Perceel 2 (Onderhoudsleverancier Monumentaal)	€ 9.783.000,-
Perceel 3 (Onderhoudsleverancier regio Noord)	€ 8.775.000,-
Perceel 4 (Onderhoudsleverancier regio Zuid)	€ 12.342.000,-

VI. Type overeenkomst

Dienstverleningsovereenkomst met de beheermaatschappij. Deze wordt als regisseur/partner gecontracteerd, FaZ behoudt de regiefunctie met prestatie eisen (op basis van de NEN-EN15221).

Dienstverleningsovereenkomst met de onderhoudsleveranciers. Met een resultaatverplichting (op basis van de NEN-2767).

In de aanbestedingsdocumenten voor de Inschrijffase wordt de contractmanagementsystematiek opgenomen. Er wordt voorzien in SLA's en KPI's (waarin duurzaamheid en klantbeleving een nadrukkelijke plek hebben) inclusief een bonus/malus systematiek. Contractpartijen en ook FaZ worden periodiek door een onafhankelijke auditor getoetst. Als ontbindende voorwaarde van de overeenkomst is het niet structureel voldoen aan contractafspraken (prestatie-eisen, SLA's, KPI's) opgenomen.

VII. Looptijd overeenkomst

Ingangsdatum contract is 1 januari 2018, waarbij de dienstverlening van de beheermaatschappij per 1 januari 2018 operationeel dient te zijn en de onderhoudsdienstverlening per 1 februari 2018.

Overeenkomst met de beheermaatschappij voor negen (9) jaar en met de onderhoudsleveranciers voor acht (8) jaar. Met de beheermaatschappij een jaar langer om in de overgangperiode na jaar 8 (einde contract onderhoudsleveranciers en opstart nieuwe contracten onderhoud) de ruimte te hebben voor overdracht van kennis.

10.5 Aanbestedingsvorm

- Het aanbesteden van de beheermaatschappij en de onderhoudsleveranciers betreft een “Dienst”.
- Deze aanbesteding valt niet onder de Erkenningregeling van ProRail.
- Er wordt geen tendervergoeding verstrekt.
- Het maximale aantal Gegadigden dat voor de Inschrijvingsfase wordt uitgenodigd als Deelnemer, is vastgesteld op zes (6) partijen voor perceel Beheer (1) en vijf partijen per perceel onderhoud (2 tot en met 4).

I. Opdracht en perceelverdeling

Voor het onderhoud, waarin de disciplines bouwkundig, elektro- en installatietechnisch, werktuigbouwkundig en terreinonderhoud worden erkend, is recentelijk een marktconsultatie gehouden waarin we marktpartijen gevraagd hebben te komen met hun visie op het beheer van het vastgoed van ProRail. In de marktconsultatie, waarin nadrukkelijk aandacht is gegeven aan de relatie integraal onderhoud, zijn de marktpartijen uitgenodigd om te komen met hun ideeën en initiatieven voor een integrale blik op het onderhoud van onze gebouwen. Gesteund door de uitkomsten van de marktconsultatie is het doel de technische beheerdisciplines, zoals hierboven beschreven, onder te brengen bij één marktpartij. Bovendien zijn de verschillende disciplines (bouwkundig, elektro- en installatietechnisch, werktuigbouwkundig en terreinonderhoud) ook binnen het huidige contract vormgegeven als één opdracht. De opdracht is vervolgens opgedeeld naar vier percelen, te weten 1 perceel voor het beheer en 3 percelen voor het onderhoud. De perceelverdeling is gebaseerd op regio's (noord en zuid) en pandkarakteristieken (monumentaal karakter van de Inktpot en Tulpenburgh).

In verband met het gekozen model (met een knip in aansturing en operatie) is het noodzakelijk om de onafhankelijkheid in beheer en onderhoud te borgen en hier verschillende leveranciers voor te contracteren. Zie hiervoor de ranking systematiek in paragraaf 10.5, alinea V.

De opdracht wordt gesplitst in de onderstaande percelen:

Perceel 1- Beheer	Perceel 2-Onderhoud (monumenten)	Perceel 3- Onderhoud (midden)	Perceel 4- Onderhoud (zuid)
Beheermaatschappij voor Percelen 2,3 en 4	Inktpot Utrecht	Admiraal Helfrichlaan Utrecht	VL-post Arnhem
	Tulpenburgh Utrecht	VL-post Groningen	VL-post Amersfoort
		VL-post Zwolle	VL-post Rotterdam
		VL TC Amsterdam	VL-post Kijfhoek Zwijndrecht
		VL-post Alkmaar	VL-post Roosendaal
		NVL-post Utrecht	VL-post Den Haag
		CRS-gebouw Utrecht (nieuwbouw)	VL-post Eindhoven
		VL-post Utrecht	VL-post Maastricht
			Brandweer Kijfhoek Zwijndrecht
	Circa 45.000 m ²	Circa 34.000 m ²	Circa 15.000 m ²

II. Dienstverlening beheermaatschappij- 1 perceel

Voor het contracteren van de beheermaatschappij is besloten voor een separaat perceel binnen de aanbesteding 'beheer en onderhoud'. Perceel 1 Beheer wordt niet verder opgedeeld omdat:

- Markt:**
 - Zowel grote landelijke leveranciers, regionale leveranciers als middelgrote MKB-organisaties zouden potentiële inschrijvers kunnen zijn.
 - De markt ten aanzien van deze beheervormen vraagt om een integrale benadering van de opdracht. Potentiële leveranciers (zie bovenstaand) zijn hier reeds op georganiseerd. Het opnemen van het beheer in een perceel zal naar verwachting derhalve van beperkte invloed zijn op de toegang van alle potentiële leveranciers. Enkel de (zeer) kleine spelers zullen naar verwachting niet in staat zijn om de opdracht volledig integraal en landelijk vorm te geven.
- Organisatie:**
 - De doelstellingen van ProRail met betrekking tot haar gebouwenportefeuille; het zijn van regievoerder, het verlagen managementinspanning, ontzorging en vereenvoudigen van contractmanagement. Bij die

doelstellingen past integrale aansturing van de gebouwenportefeuille. Het belang van een integrale aansturing van het onderhoud van de gebouwenportefeuille leent zich niet voor het opsplitsen in percelen. Met het onderbrengen van het beheer in een contract streeft ProRail bovendien naar kortere lijnen en grotere slagvaardigheid. Integrale benadering van het beheer in een perceel sluit bovendien aan op de wens tot 'partnership', één van de doelstellingen van ProRail. Het zal moeilijk zijn om daadwerkelijk een strategisch partnership aan te gaan met verschillende opdrachtnemers. Bovendien is uitvoering bij verdere opsplitsing aanzienlijk lastiger te coördineren en bovendien niet meer te standaardiseren. Tot slot is er bij de gekozen perceelverdeling één aanspreekpunt voor ProRail, waarmee ProRail ontzorgd wordt.

- Potentiele leveranciers (zie bovenstaand) zijn zo georganiseerd dat zij in staat zijn om de opdracht integraal te benaderen. Het opnemen van het beheer in een perceel zal naar verwachting derhalve beperkte organisatorische gevolgen hebben voor de opdrachtnemer.
- c) Mate van samenhang:
- Als gevolg van het gekozen organisatie-model als ook de doelstellingen vertoont de dienstverlening inzake het beheer dermate samenhang dat opdelen van deze dienstverlening in meer dan één perceel geen passende keuze is.

III. Dienstverlening onderhoudsleveranciers- 3 percelen

Na overweging van de alternatieven (onder andere met de markt gedurende de marktconsultatie als ook met het externe adviesbureau) is ervoor gekozen om de opdracht te verdelen in drie percelen. De perceelverdeling is gebaseerd op regio's (noord en zuid) en pandkarakteristieken van (monumentaal karakter van de Inktpot en Tulpenburgh en overige kantoor/24 uurslocaties).

Toelichting op niet verder opsplitsen disciplines binnen onderhoud

Bij de gekozen perceelverdeling zijn alle disciplines (bouwkundig, electro en installatietechnisch, werktuigbouwkundig en terreinonderhoud) vergelijkbaar aan het huidige contract samengenomen. Hiervoor is gekozen omdat:

a) Markt:

- De markt is zeer breed, zowel grote landelijke leveranciers, regionale leveranciers als ook MKB zouden potentiële inschrijvers kunnen zijn. Grote (landelijke of regionale) leveranciers kunnen ook multidisciplinair onderhoud verzorgen (op onderdelen vaak gebruik makend van het MKB). Kleine(re) leveranciers zijn of specialisten op 1 discipline of op een aantal en kunnen daarmee niet volledig multidisciplinair werken. Om de opdracht toegankelijker te maken voor het MKB is het onderhoud opgesplitst in regionale percelen (waardoor het werkveld kleiner wordt) en kunnen voor alle werkzaamheden onderaannemers worden ingezet. ProRail beoogt daarmee de hoofdaannemer gelegenheid te geven om gebruik te maken van het (lokaal) MKB of voor het (lokale) MKB om zich te verenigen.

b) Organisatie:

- ProRail heeft als doelstelling een beheersbaar onderhoudscontract. Verdere splitsing in disciplines dan zoals nu gekozen houdt al snel 5/6 contracten minimaal per perceel in. Dit zou ten koste gaan van de beheersbaarheid van het contract, van de uniformiteit in de uitvoering, van het uitdragen c.q. uitvoeren ambities ProRail (denk aan medewerkers van 6 leveranciers die gelijktijdig aan 1 klus werken, allen met verschillende kleding, andere aanspreekpunten, et cetera).
- Om multidisciplinair per perceel aan te bieden kunnen potentiële leveranciers samenwerkingsverbanden aangaan. Indien hiervoor gekozen wordt kan dat organisatorische gevolgen hebben voor de Inschrijver. Deze zijn op voorhand niet in te schatten en zijn sterk afhankelijk van de manier waarop er een Inschrijving wordt ingediend.

c) Mate van samenhang:

- De verschillende disciplines vertonen een sterke mate van samenhang. De eisen/wensen van gebruikers hebben vaak betrekking op het integrale geheel van disciplines. Het is daarom risicovol om prestatie-eisen omtrent gebruikerstevredenheid en comfort af te spreken per discipline. Multidisciplinair is dit wel mogelijk.
- Door niet per discipline te splitsen voorkom je demarcatie-issues tussen disciplines. Bijvoorbeeld een storing aan verdeelkast (electro en installatietechnisch) door daklekkage (bouwkundig).

Toelichting op splitsen opdracht naar drie percelen

De totale samengevoegde multidisciplinaire dienstverlening is verdeeld naar drie percelen. En ontstaan er qua pandomvang/m² oppervlakte drie redelijk gelijkwaardige percelen. Hiervoor is gekozen omdat:

- Door het onderhoud op te splitsen in regionale percelen het werkveld kleiner wordt waarmee de opdracht toegankelijker wordt gemaakt voor het MKB.
- Beheersbaarheid: Bij maximaal drie percelen zijn de beheerskosten en inzet van de beheermaatschappij te overzien. ProRail heeft als doelstelling een beheersbaar onderhoudscontract, bij verdere splitsing in bijvoorbeeld disciplines zou dit ten koste gaan van de beheersbaarheid.

- Expertise markt: Monumenten vragen om een andere aanpak dan de gebouwen welke geen monumentale status hebben. Voor goed uitvoeren van onderhoud is het belangrijk dat de leverancier kennis en ervaring met het werken in monumenten en kennis van de daarbij behorende procedures heeft.
- Organisatie ProRail: de gekozen perceelverdeling sluit aan bij de landelijke en regionale aansturing en organisatie inrichting vanuit FaZ.
- Van elkaar leren: bij meerdere percelen geeft dit de optie om met elkaar beter te leren worden. Dit sluit aan op de doelstelling voor een verdergaande vorm van samenwerking, een partnership.
- Afhankelijkheid: mocht er onverwachts met één van de leveranciers zich een calamiteit voordoen, dan kan de leverancier van het andere perceel mogelijk (tijdelijk) de meest urgente werkzaamheden (storingsdienst) overnemen, zonder dat ProRail hiervan veel hinder ondervindt.

IV. Gunning

Op basis van een Multi criteria-analyse zal worden gegund aan de economisch meest voordelige inschrijving (Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding, verder BPKV) in de zin van de aanbestedingsrichtlijnen. Prijs-Kwaliteitverhouding betreft: Prijs 20% en Kwaliteit 80%. Er is gekozen om de nadruk op de kwaliteit te leggen.

Kwaliteit:

In de beoordeling van kwaliteit worden de onderstaande deelaspecten uitgevraagd. De kwalitatieve gunningscriteria worden beoordeeld op basis van vastgestelde beoordelingsaspecten welke in de aanbestedingsstukken worden opgenomen. Onderstaand de subgunningscriteria met de onderlinge weging binnen 'kwaliteit':

- Prestatiegericht ; 20%
- Duurzaamheid en optimalisaties; 20%
- Samenwerking ; 20%
- Implementatie en transitie ; 20%
- Praktijkcasus ; 20%

Prijs:

De Inschrijver dient alle onderdelen uit de opdracht (hertoe wordt een prijzenblad verstrekt) af te prijzen. Het totale inschrijfbedrag per perceel betreft de beoordelingsprijs. Hierbij wordt gebruikgemaakt van een plafondprijs per perceel.

V. Rangorde in beoordeling

In verband met het gekozen model is het noodzakelijk om de onafhankelijkheid in het beheer en het onderhoud te borgen en kan 1 leverancier niet zowel de beheerdienstverlening als de onderhoudsdienstverlening gegund krijgen. Het is wel toegestaan om op alle percelen in te schrijven. Gunning zal als eerste plaats vinden op het onderhoud en vervolgens op het beheer. Bij de gunning van het onderhoud zal er geen beperking worden gesteld op het maximaal aantal te winnen percelen onderhoud. De systematiek hiervoor is:

De inschrijvers op de Onderhoudspercelen kunnen ook inschrijven op het perceel 1-Beheer. Gunning zal als eerste plaatsvinden op de Onderhoudspercelen en vervolgens wordt het perceel 1-Beheer beoordeeld en gegund. Mocht een inschrijver – die ook tegelijkertijd op perceel 1-Beheer heeft ingeschreven – een van de Onderhoudspercelen gegund krijgen, dan komt deze inschrijver niet meer in aanmerking voor gunning van perceel 1-Beheer.

VI. Tijdspad

Onderstaande tabel betreft een weergave van het gehele tijdspad. Dit is indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Processtappen	Planning*
Selectiefase	
Publiceren uitnodiging voor selectie.	20 juni 2017
Publicatie één nota van inlichtingen.	6 juli 2017
Aanmeldingen door belangstellenden.	20 juli 2017
Bekendmaking uitslag selectie.	31 augustus 2017

Bezwaartermijn.	15 september 2017
Bekendmaking definitieve selectie.	18 september 2017
Inschrijvingsfase	
Uitnodigen geselecteerde partijen voor de inschrijffase	18 september 2017
Plenaire Kick-off in combinatie met schouw referentie pand(en)	25 – 26 september 2017
Nota van inlichtingen 1/2/3	2, 16 en 30 oktober 2017
Indienen Inschrijvingen	13 november 2017
Beoordeling- en gunning:	december 2017
Bekendmaking voorlopige gunning	14 december 2017
Definitieve gunning	9 januari 2018
Implementatie (opstellen van het definitieve contract en het ondertekenen daarvan)	Januari 2018
Ingangsdatum overeenkomst	91-2018
Operationele start	11-1-2018 Beheer 1-2-2018 Onderhoud

** Let op, de planning zoals in TenderNed is opgenomen is leidend.*

De aanbesteding voor de rol van auditor zal naar verwachting starten rond Q1 2019. Hier is voor gekozen om dat het eerste jaar van het contract tussen ProRail en de onderhoudsleveranciers zal worden gebruikt voor de implementatie. Gedurende het eerste contractjaar kan ProRail, in samenwerking met de beheermaatschappij, de taakomschrijving voor de rol van de auditor verder invullen.

11 Bijlage 5- Lijst elementen scope dienstverlening

Onderstaand is een indicatief en niet limitatief overzicht opgenomen van de elementen vallend onder de dienstverlening in scope. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

2-	BOVENBOUW
21	Buitenwanden
22	Binnenwanden
23	vloeren, galerijen
24	trappen, hellingen
27	Daken
28	constructieve onderdelen anders dan 21 t/m 27
29	Bovenbouw
3-	AFBOUW
31	wandopeningen, buiten
32	wandopeningen, binnen
33	Vloeropeningen
34	balustrades, e.d.
37	dakopeningen
38	inbouwpakketten anders dan 31 t/m 37
39	afbouw
4-	AFWERKINGEN
41	wandafwerkingen, buiten
42	wandafwerkingen, binnen
43	vloerafwerkingen
44	trap- en hellingafwerkingen
45	plafondafwerkingen
47	dakafwerkingen
48	afwerkingspakketten anders dan 41 t/m 47
49	afwerkingen
5-	INSTALLATIEVOORZIENINGEN
51	warmte-opwerkingsinstallaties
52	afvoerinstallaties
53	waterbehandelings- en distributie installaties
54	gasinstallaties
55	koude-opwekkings- en distributie installaties
56	warmtedistributie-installaties
57	luchtbehandelings- en distributie installaties
58	regelingsinstallaties
59	installatievoorzieningen
6-	INSTALLATIEVOORZIENINGEN
61	centrale elektrotechnische-installaties
62	krachtstroominstallaties
63	verlichtingsinstallaties
64	communicatie- en gebouwbeheersinstallaties
65	beveiligingsinstallaties
66	transportinstallaties
69	Electrische installaties algemeen
7-	VASTE INRICHTINGEN

71	vaste inrichting voor verkeersruimten
72	vaste inrichting voor gebruikersruimten
73	vaste keukenvoorzieningen
74	vaste sanitaire voorzieningen
75	vaste onderhoudsvoorzieningen
76	vaste opslagvoorzieningen
79	vaste inrichtingen
8-	LOSSE INVENTARIS
81	losse inventaris voor verkeersruimten
82	losse inventaris voor gebruikersruimten
83	losse keukeninventaris
84	losse sanitaire inventaris
85	losse schoonmaakinventaris
86	losse opberginventaris
89	losse inventaris
9-	TERREIN
90.1	bodemvoorzieningen t.b.v. terrein
90.2	Opstallen
90.4	Terreinafwerking
90.5	terreininstallaties (werktuigkundig)
90.6	terreininstallaties (elektrotechnisch)
90.7	vaste terreininventaris
90.8	losse terreininventaris
90.9	Terrein + riolering tot 1,5m in de grond + septic tanks

ADDITIONELE DIENSTEN

- Onderhoud Gevel- en dakbelettering
- Gladheidsbestrijding
- Graffiti verwijderen
- Ontstoppingsdienst(fonds);
- Gootreiniging (mits dit niet ondergebracht kan worden onder overige elementen);
- 24/7 storingsopvolging;
- Installatieverantwoordelijkheid (IV), NEN 3140
- Volledige uitvoering Legionellabeheer conform wetgeving
- Onderhoud brandmeldinstallaties (en alle aanvullende wettelijke werkzaamheden) +
Taken Opgeleid persoon NEN 2654

Demarcatie terreinonderhoud				
Elementen	Activiteiten	Ja/nee/afroep	Hoe	
Verlichting	Controle	Ja	Prestatie	Binnen of aan terrein wat schakelt is aan ProRail.
	Functieherstel	Ja	Prestatie	
	Vervanging	Ja	Prestatie	
Gladheidsbestrijding	Strooien	Ja	Prestatie	
Groen	Groene aanslag verwijderen	Ja	Prestatie	
	Onkruidbestrijding	Ja	Prestatie	
	Verzorging	Ja	Prestatie	
	Vervanging	Ja	Prestatie	
Graffiti	Verwijderen	Ja	Prestatie	
Straatwerk	Herstel	Ja	Prestatie	
	Wegdekreiniging	Ja	Prestatie	

	Schoonhouden	Ja	Prestatie	
	Belijning parkeervakken	Ja	Prestatie	
Riool	Reiniging kolken	Ja	Prestatie	
Straatmeubilair	Asbakken, Prullenbakken, Fietsenstallingen, Zitgelegenheden	Ja	Prestatie	
	Fietsenrekken	Ja		
	Bewegwijzering	Ja		
	Containerhok	Ja		
Ongedierte	Bestrijding	Ja	Prestatie	
Septietank	Ledigen en doorspoelen	Ja	Prestatie	
Vetvangputten	Ledigen en doorspoelen	Ja	Prestatie	
Vlaggenmasten		afroep	regie	

12 Bijlage 6- Definities

Proces/onderdeel	definitie	scope werkzaamheden	afzonderlijke activiteiten deeluitmakend van proces of andere aanduidingen in scope	voorwaarden	in scope	
					in scope	buiten scope
Onderhoud	alle technische en organisatorische maatregelen die ertoe leiden dat vastgoed gedurende een vastgestelde periode technisch geschikt blijft voor het op een duurzame en economisch verantwoorde wijze realiseren van de doelen van eigenaar, huurder en gebruiker	van toepassing op alle (onderhouds)werkzaamheden waaronder geplande en niet geplande (onderhouds)werkzaamheden.	van toepassing op alle (onderhouds)werkzaamheden	volgens opgegeven afspraken vanuit contract	X	
Planmatig onderhoud (PO)	Het geheel van technische en organisatorische werkzaamheden die ertoe dienen het gebouw en installaties in een zodanig en afgesproken staat te houden, dat het volgens contractperiode functioneel, technisch en op afgesproken conditieniveau kan blijven voldoen aan de eisen die OG heeft vastgesteld. Met uitzondering van door OG benoemde terugkerende activiteiten. Dit is inclusief alle (wettelijke) noodzakelijke keuringen en certificeringen.	Alle in de scope locaties aanwezig WTBE hoofdelementen en toebehoren zoals beschreven in de NEN 2767 met een terugkerend cyclisch karakter.	Instandhouding op gesteld prestatie cq. <u>Conditieniveau op basis van NEN 2767</u> <u>preventief/klein en groot onderhoud</u> <u>toegangsonderhoud</u> handhaven oorspronkelijk gesteld (beoogd) prestatie cq. <u>conditie niveau</u> adaptief onderhoud (onderhoud gaat over het aanpassen vanwege externe ontwikkelingen) additief onderhoud (gaat over het aanpassen vanwege nieuwe of aangepaste functionele eisen)	Planmatig onderhoud wordt ook wel eens preventief onderhoud genoemd. Hierin eenduidig de term Planmatig Onderhoud hanteren. (Hierna PO genoemd). Mits dit niet leidt tot wezenlijke wijzigingen Mits dit niet leidt tot wezenlijke wijzigingen	X	
Niet planmatig onderhoud (NPO)	Het geheel van technische en organisatorische werkzaamheden volgens een niet geplande karakter.	Niet geplande werkzaamheden in relatie tot onderhoud dat er op gericht is de technische functionaliteit van de elementen in stand te houden met als doel het object in stand te houden.	<u>dagelijks niet gepland onderhoud</u> Correctief onderhoud storingsonderhoud schade cq. klachten/meldings onderhoud	Correctief onderhoud wordt ook wel een service onderhoud genoemd. De eenduidige term welke wordt gehanteerd is niet planmatig onderhoud. (hierna genoemd NPO).	X	
"Kleine" verbouwingen	Verbouwing met een beperkt complex en ingrijpend karakter waarbij er geen sprake is van een wezenlijke wijziging in ruimtelijke of technische karakter	werkzaamheden aan het interieur waarbij het accent ligt op kleurwijzigingen, wand, vloer- en plafondwerkzaamheden, inventaris. Hierbij behoren het eventuele verplaatsen/wijzigen van niet dragende	mutatieonderhoud nuisvesting	Werkzaamheden vallen buiten de reguliere exploitatie van PO en NPO en zijn onder normale omstandigheden eenmalig van karakter en ontstaan van een (klant) vraggestuurde situatie.		X
Klantwens	(Onderhouds) werkzaamheden vanuit een door klant gestuurde vraggspecificatie (vraaggestuurd onderhoud) gericht op "kleine verbouwingen".	werkzaamheden aan het interieur waarbij het accent ligt op wand, voer- en plafondafwerkingen, elektro- of werktuigbouwkundige aanpassingen en inventaris.	klant gestuurd onderhoud vraaggestuurd onderhoud	Werkzaamheden vallen buiten de reguliere exploitatie van PO en NPO en zijn onder normale omstandigheden eenmalig van karakter in een 50 jarige exploitatietermijn.		X
Verbouw/Renovatie	Een of meerdere technische of organisatorische activiteiten waarbij het uitgangspunt is dat deze eenmalig van karakter zijn in een normale exploitatie termijn van 50 jaar, welke over het algemeen: A) een hoge mate van complexiteit kennen; B) vaak gekoppeld aan een levensduurverlengende ingreep C) veelal een investeringscomponent kent D) waarbij aan een groot aantal verschillende elementen tegelijkertijd planmatig aan één object worden uitgevoerd.	Het geheel van werkzaamheden met als doel aanpassen en/of toevoeging en/of karakter wijziging van het WTBE volgens NEN 2767 aan een element of object.	Groot onderhoud investeringsonderhoud Upgrade onderhoud grote verbouwingen exploitatie/duur verlengend onderhoud	Werkzaamheden vallen buiten de reguliere exploitatie van PO en NPO en zijn onder normale omstandigheden eenmalig van karakter in een 50 jarige exploitatietermijn.		X
Verduurzaming	Het middels projectmatig karakter toepassen van een of meerdere verduurzamende maatregelen in of aan een object met als doel een energetische prestatie verbetering welke leiden tot een verminderd gebruik van fossiele brandstoffen/reductie CO2 uitstoot e.d.	Energetische maatregelen volgens de "Trias Energetica". Maatregelen vanuit een technologische ontwikkeling. Ook levering en afname van duurzaam opgewekte energie valt onder thema verduurzaming	Energie prestatie projecten (EPA) Duurzame investeringen Projectmatige energieprestatie verbetering of CO2 verbetering	Werkzaamheden vallen buiten de reguliere exploitatie van PO en NPO.		X
Prestatiegericht onderhoud	werkzaamheid uitgevoerd volgens een werkmethode van de opdrachtnemer om de te onderhouden elementen, constructies of gebouwen aan de gestelde prestatie-eisen te laten voldoen	van toepassing op PO en NPO	benodigd onderhoud om te voldoen aan de vereiste prestaties	volgens opgegeven afspraken vanuit contract	X	
Prestatie-eis	niveau van functionele, economische, wettelijke en esthetische eigenschappen waaraan element, bouwdeel, constructie of gebouw moet voldoen en daarnaast het niveau van de eigen performance van de opdrachtnemer waaraan moet voldoen.	SLA's, KPI's	van toepassing op alle werkzaamheden	volgens opgegeven afspraken vanuit contract	X	
Responsetijden	De minimum en maximum tijd tussen melding van een storing/klacht en de daadwerkelijke aanvang (start) van de onderhoudsactiviteit(en) (reparatie om storing/klacht te verhelpen).	van toepassing op NPO, SLA's en KPI's	Storingsonderhoud / correctief onderhoud	volgens opgegeven afspraken vanuit contract	X	
Reparatietijd	De maximum tijd waarbinnen de reparatie behoort plaats te vinden en/of de storing behoort te zijn verholpen.	van toepassing op NPO	Storingsonderhoud / correctief onderhoud	volgens opgegeven afspraken vanuit contract	X	
Eindgebruiker	Personen (medewerkers) die gebruik maakt van het gebouw en de functionaliteiten van het gebouw.	Klantbeleving	van toepassing op alle werkzaamheden	volgens opgegeven afspraken vanuit contract	X	
Upgrade	Het opwaarderen van een element naar gewenste conditiescore op basis van NEN 2767, welke lager in conditiescore is gewaardeerd dan deze gewenste conditiescore als benoemd in de uitvraag documenten.	interieur en exterieur elementen alsmede WTBE elementen zoals gewaardeerd in de conditiescore bepaling vanuit NEN 2767. De upgrade per element c.q. activiteit heeft een eenmalig karakter.	Achterstallig onderhoud	werkzaamheden vallen buiten de reguliere exploitatie van PO en NPO en zijn onder normale omstandigheden eenmalig van karakter	X	