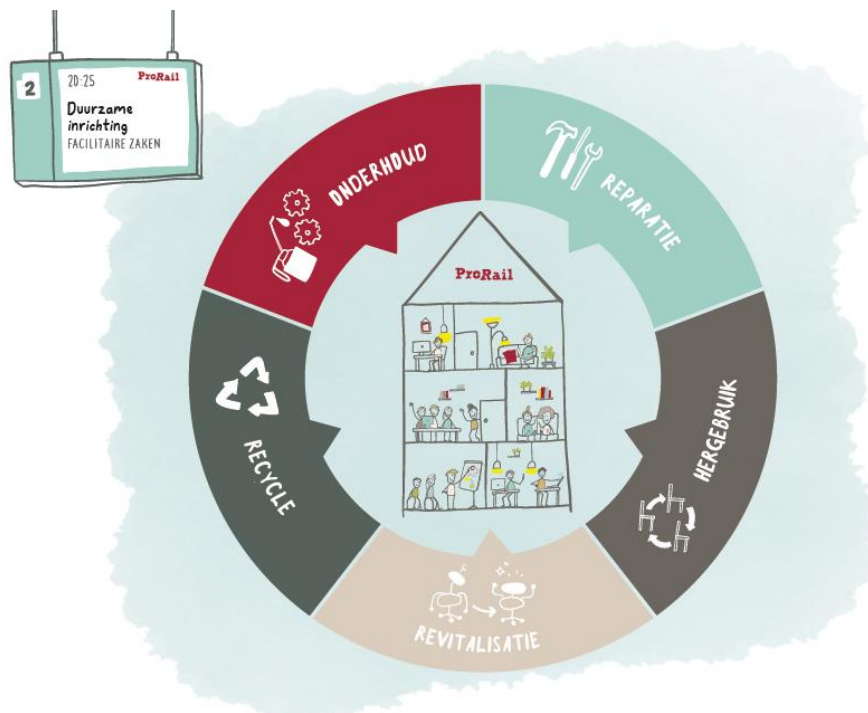


Marktconsultatie

Duurzame kantoorinrichting ProRail



Versie	Definitief
Datum	20-02-2020
Status	Definitief 0.2
TN kenmerk	233553

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Wij zoeken uw ideeën!	3
1.2	ProRail - Onze missie	3
1.3	Onze afdeling	3
1.4	Ambitie werkomgeving	4
1.5	Ambitie inrichting	4
1.6	Toekomstige ontwikkelingen	5
1.7	Onze wens.....	5
2	De opdracht	6
2.1	Aanleiding.....	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Kern van onze vraag.....	7
2.4	Beoogde samenwerking	8
2.5	Voorgenomen contracteringswijze	9
3	Vragen.....	10
4	Procedure van de marktconsultatie.....	12
4.1	Procedure van deze marktconsultatie	12
4.2	Contact	13
4.3	Open en eerlijk.....	13

1 Inleiding

1.1 Wij zoeken uw ideeën!

Voor u ligt de open uitnodiging om ons te adviseren hoe we onze opgave rondom 'duurzame kantoorinrichting' het beste naar de markt kunnen brengen. Wij hechten grote waarde aan uw mening!

ProRail heeft nog niet eerder een vergelijkbare opgave aan de markt voorgelegd en gecontracteerd. Deze marktconsultatie heeft daarom tot doel:

- Verkrijgen van meer inzicht in de markt ter voorbereiding op de voorgenomen aanbesteding van 'duurzame kantoorinrichting ProRail';
- Inspiratie rond de manier waarop ProRail de markt haar vraag kan voorleggen;
- Inspiratie rond onze voorgenomen wijze van aanbesteden en contracteren.

1.2 ProRail - Onze missie

ProRail Verbindt. Verbetert. Verduurzaamt. ProRail is een uniek bedrijf in Nederland; wij verbinden mensen, steden en bedrijven per spoor, nu en in de toekomst. We doen de belofte aan Nederland dat we capaciteit ontwikkelen voor meer mobiliteit in de toekomst, dat we spoormobiliteit zo betrouwbaar mogelijk en zo duurzaam mogelijk maken. Dit betekent voor onze organisatie: als we morgen doen wat we vandaag doen, staat Nederland straks stil: 30% reizigersgroei tot 2030 kan alleen als we blijven ontwikkelen en vernieuwen. Deze toename van verkeer en de maatschappelijke druk om dat tegen redelijke kosten te realiseren, vraagt van ons om technologische vernieuwing in onze logistieke keten en naar de ontwikkeling van bestaande en nieuwe assets. Hiermee zal ook de samenwerking tussen de disciplines in ketenverband moeten verbeteren. Onze medewerkers en die van onze partners zoals vervoerders, aannemers en ingenieursbureaus verwezenlijken samen onze mobiliteitsopgave. Het intensiveren van ketensamenwerking is nodig om capaciteit – nu en in de toekomst – te kunnen realiseren.

Trots zijn we op wat we hebben bereikt, maar we streven iedere dag nóg beter. Dat vraagt van ons allemaal een voortdurende focus op prestatieverbetering, te beginnen bij onze eigen prestaties.

Onze mensen

Er werken ongeveer 4600 mensen bij ProRail. Hiervan is 75% man, 25% vrouw en is het grootste gedeelte HBO/WO (71%) geschoold. In de samenstelling van onze medewerkers zien we een grote vergrijzing ontstaan, bijna 50% van de medewerkers is 50 jaar of ouder. De aankomende jaren richt de arbeidsmarktstrategie zich op het aantrekken van nieuwe technici en ICT'ers en zal de instroom van nieuwe medewerkers verjongen.

ProRail streeft naar een medewerkersbestand dat een realistische afspiegeling van de samenleving is. Diversiteit naar culturele achtergrond, geslacht en leeftijd staat centraal. Voor mensen met een handicap of beperking willen we extra banen creëren. Daarnaast willen we deze mensen op basis van hun talenten vaker in aanmerking laten komen voor reguliere vacatures. Ook van onze relaties en samenwerkingspartners verwachten we deze visie op diversiteit en werken we samen op dit thema.

1.3 Onze afdeling

Onze facilitaire activiteiten vallen onder de directie HRM. het facilitair bedrijf is verantwoordelijk voor 40 bemenste - veelal eigendom – panden, verspreid over Nederland. Ons vastgoedbestand is erg divers, van kantoorpand tot verkeersleiding post (24-uurslocatie met veel techniek) en van monumentaal tot hypermodern. In totaliteit beheren we ongeveer 85.000 m2 BVO, waarvan 60% in eigendom is en 40% wordt gehuurd. Binnen deze 40 panden bieden we 4500 werkplekken. Dit komt neer op ongeveer een werkplek per medewerker.

De bemenste panden bestaan uit een vijftal type locaties, verspreid over Nederland:

- Hoofdkantoren: twee kantoorpanden gevestigd in Utrecht.
- Regiokantoren: kantoorlocaties gevestigd in Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, Zwolle en Eindhoven.
- Verkeersleidingsposten (VL-Posten): 24-uurslocaties gevestigd in Utrecht, Groningen, Zwolle, Arnhem, Maastricht, Roosendaal, Eindhoven, Zwijndrecht, Rotterdam, Den Haag en Alkmaar.
- Projectlocaties: tijdelijke kantoorlocaties gevestigd op diverse plekken in NL.

- Incidentenbestrijding locaties (ICB): kantoorlocaties met uitrukfunctie ('brandweerstand') gevestigd in Utrecht, Eindhoven, Zwolle en Rotterdam.

1.4 Ambitie werkomgeving

Van strategie naar werkomgeving

Wij hebben als facilitair bedrijf begin dit jaar een vernieuwde ambitie geformuleerd. Het is onze opgave – als facilitaire organisatie - om voor 2024 een passende werkomgeving te realiseren en daarna te behouden. We streven naar efficiënte benutting van onze kantoren (door een hogere bezettingsgraad), een werkomgeving die een inrichtingsconcept kent met een passende verhouding rond onze werkprocessen ontmoeten, interactief samenwerken, kennis delen, geconcentreerd werken, ontspannen, eten en drinken en multifunctioneel gebruik van ruimtes mogelijk maakt. We willen daarnaast dat de werkomgeving bijdraagt aan een open en herkenbare ProRail werkomgeving. Een werkomgeving die bijdraagt aan de ProRail ambities en waar ProRail medewerkers kunnen excelleren. Van het verzorgen van de noodzakelijke basis willen we de komende jaren doorgroeien naar een partner van betekenis in onze ProRail ambities (van productsturing naar waarde gerichte sturing).

ProRail ziet de werkomgeving als interventiemiddel voor realisatiekracht en aantrekkelijk werkgeverschap. We gebruiken de werkomgeving dus als middel om nieuwe werkwijzen te stimuleren. Om dit te bereiken creëren we de komende jaren een werkomgeving die de medewerker ondersteunt om prestaties te laten groeien en daarmee aansluit bij onze strategische ambities. Dit doen we door een diversiteit aan locaties en werkplekken te realiseren die helpend is.

De werkomgeving:

- Verheft ontmoeten en (interactieve) ketensamenwerking tot een vanzelfsprekendheid,
- Visualiseert onze strategische ambities en de voortgang hierop,
- Ademt het beoogde DNA van ProRail en
- Maakt het plezierig om 'in huis' te zijn.

Doorkruisende randvoorwaarden voor de werkomgeving zijn: duurzaamheid, vitaliteit en welzijn, smart building & technologie, hospitality en branding/merkidentiteit.

Deze ambitie wordt momenteel vormgegeven binnen de kaders van het Masterplan Werkomgeving.

1.5 Ambitie inrichting

ProRail ambieert zoals gezegd een inspirerende omgeving met aantrekkelijke voorzieningen die mensen uitdaagt tot nieuwe manieren van samenwerken en legt de basis voor een werkcultuur waarin teams en individuen kunnen excelleren (prestatie ontwikkelcultuur). Als afdeling Facilitaire Zaken (hierna FaZ) hebben wij de ambitie het ontwerp van de kantoorinrichting en de omgang met kantoormeubilair zo te organiseren dat producten, materialen en grondstoffen blijvend inzetbaar zijn. Deze ambitie bestaat dus uit 3 pijlers (ook wel de MT-waarden).

Pijler 1: inspirerende & aantrekkelijke werkomgeving (identiteit & plezier)

Onze definitie van een inspirerende & aantrekkelijke werkomgeving luidt als volgt: een werkomgeving die medewerkers en gasten van ProRail inspireert bij het werk dat ze moeten doen, bijdraagt aan de doelstelling om een aantrekkelijk werkgever te zijn voor huidige en toekomstige generaties en op esthetisch vlak het ProRail DNA uitstraalt.

Pijler 2: functionele werkomgeving (ketensamenwerking & prestatie & ontwikkelcultuur)

Onze definitie van een functionele werkomgeving luidt als volgt:

Een werkomgeving die qua functionaliteit aansluit bij de interactieve wijze van samenwerken in- en tussen de kolommen en past bij de werkcultuur waarin teams en individuen kunnen excelleren (prestatie ontwikkelcultuur). Daarnaast moet deze ergonomisch passend zijn en voldoen aan de geldende wetgeving. Kortom een werkomgeving die werkt.

Pijler 3: duurzame werkomgeving (verduurzaamt)

Onze definitie van een circulaire werkomgeving luidt als volgt: inkoop, gebruik en einde gebruiksperiode zijn op een dusdanige wijze georganiseerd is dat producten, materialen en grondstoffen blijvend inzetbaar zijn en hun waarde behouden.

De focus voor dit document ligt op een integraal concept voor 'Inrichting': ontwerp & advies, meubelmanagement, meubilair, inrichtingselementen, intern groen, bewegwijzering, kunst, vergadermiddelen.

1.6 Toekomstige ontwikkelingen

Op norm brengen van de standaard werkplek

De meest urgente behoefte betreft het- zo circulair mogelijk - op norm brengen en daarna in stand houden van de huidige 3.000 standaard kantoorwerkplekken (bestaande uit een bureau en een bureaustoel). Om eerder in te kunnen spelen op de urgente klantvraag en de beleving hierbij én tegelijkertijd voor het grootste gedeelte te voldoen aan ARBO-regelgeving, revitaliseren we komende periode alvast een klein deel van de standaard bureaustoelen. Dit is gebaseerd op de klantbeleving, hier liggen geen specifieke ARBO-rapportages aan ten grondslag.

Masterplan Werkomgeving

Zoals eerder beschreven wordt er momenteel aan een Masterplan Werkomgeving gewerkt. Dit masterplan vraagt om o.a. een andere indeling en andere inrichting van onze kantoorpanden. Het is de bedoeling dat onze panden in de toekomst conform het Masterplan Werkomgeving worden ingericht.

Andere manier van samenwerken

Vanaf begin dit jaar gaat een aantal afdelingen binnen ProRail op een andere manier samenwerken. Dit betekent dat er aanpassingen gedaan moeten worden in verschillende kantoorpanden, zowel qua indeling als inrichting. Onze kantoorpanden in Zwolle en Eindhoven worden dit jaar als eerste ingericht volgens de nieuwe inzichten. Andere locaties volgen later.

Verkeersleiding van de toekomst

Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar de ideale werkplek van de treindienstleiders (Werkplek van de toekomst).

Onze vastgoedstrategie

Onze lange termijn vastgoedstrategie beoogt om de komende jaren te groeien naar een viertal geconcentreerde grotere locaties centraal gelegen in het land (Amsterdam, Rotterdam, Zwolle en Eindhoven), zogenoemde 'hubs'. Met één centrale hub in Utrecht. Door het concentreren van mensen in een hub ontstaat meer 'natuurlijke' verbinding en ontstaat ook volume om mooie werk- en dienstverleningsconcepten te ontwikkelen. Deze ontwikkeling heeft uiteraard invloed op onze kantoorinrichting. De te ontwikkelen dienstverleningsconcepten moeten aanpasbaar zijn aan het lange termijnperspectief – ontwikkeling in de komende 5 tot 10 jaar afhankelijk van financiële investeringsruimte – maar ook voor de tussengelegen overbruggingsperiode.

1.7 Onze wens

FaZ wenst een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen van ProRail door met kantoorinrichting (zichtbaar) een invulling te geven aan duurzaamheid en circulariteit. Verder willen we graag als afdeling meer ontzorgd worden (groei naar een regie-organisatie) en daadwerkelijk 'samenwerken' met partijen die voor FaZ diensten/producten verzorgen.

Wij zoeken een samenwerkingspartner die voor een lange periode op een zo duurzaam mogelijke wijze de kantoorinrichting realiseert waarbij invulling wordt gegeven aan onze ambities en hierin meegroeit met onze afdeling.

2 De opdracht

2.1 Aanleiding

De huidige contracten lopen af en/of bieden onvoldoende ruimte om op integrale wijze invulling te geven aan de vernieuwde ambities voor een duurzame kantoorinrichting. Daarnaast is het de wens om op korte termijn het bestaande standaard werkplekmeubilair (bureau en stoel) te revitaliseren. Dit is gedateerd en voldoet vaak niet aan de door ProRail gewenste NPR-norm. Het huidige type bureau leidt ertoe dat er geen optimaal gebruik gemaakt kan worden van de aanwezige kantoor m2. Ook wordt er geen meubelmanagement toegepast waardoor we niet inzichtelijk hebben wat de status is van het huidige meubilair en wat waar staat.

Dit is voor FaZ aanleiding om op zoek te gaan naar een samenwerkingspartner die op een integrale en zo duurzaam mogelijk wijze onze kantoorinrichting kan realiseren.

2.2 Huidige situatie

Het huidige werkconcept

Op zes locaties (van de 40) wordt flexwerken toegepast volgens het 'Anders Werken' concept. Dit is een eerste invulling van een kantoorconcept, conform een huisstijlhandboek. Deze versie van het huisstijlhandboek is gebaseerd op de werkomgeving zoals in 2017 gerealiseerd voor één van onze locaties in Amsterdam. Het huidige huisstijlhandboek laat echter te veel ruimte voor interpretatie vanuit ontwerp- en interieuradvies. Op dit moment hebben we ontwerp- en adviesdiensten niet structureel belegd bij een ontwerpende partij. In de praktijk resulteert dit in een diversiteit aan stijlen binnen verschillende afdelingen en locaties. Er is geen totaalconcept.

Huidig kantoormeubilair

De standaard bureaustoel in onze werkomgeving is de HAG H05, model 5300 (medium rugleuning) en model 5500 (hoge rugleuning). Beide modellen zijn met armleuningen. Op vrijwel de meeste locaties is het bureau type steelcase Tenaro en Activa aanwezig in de elektrische of handmatig verstelbare vorm. Voor de 24-uurslocaties is er ander werkplekmeubilair speciaal ontwikkeld voor ProRail. De standaard stoel voor de 24-uurs werkplek is de BMA Axia Focus 24/7 en de RH Logis 400 24/7. Het huidige bureau van de 24-uurs werkplek is voor ProRail speciaal ontwikkeld.

Huidige contracten

Er zijn met een groot aantal marktpartijen contracten rondom producten en diensten ten aanzien van de kantoorinrichting zijn ('single service' contractering). Contracten worden niet integraal op bedrijfsvoering niveau (FaZ, HR en ICT) maar versnipperd binnen de organisatie beheerd. Veel operationele beheerstaken hierin voert FaZ in eigen beheer uit.

Spend

Binnen de totale categorie kantoorinrichting is vanaf 2014 tot 2019 ongeveer € 5.700.000,- uitgegeven. In onderstaande grafiek is een weergave gemaakt van de verdeling van dit bedrag. Daarbij vermeld dat we beperkt geïnvesteerd hebben de afgelopen jaren, met enkele locaties / ruimtes als uitzondering.



2.3 Kern van onze vraag

Wij zoeken een samenwerkingspartner die voor een lange periode op een zo duurzaam mogelijke wijze de kantoorinrichting realiseert waarbij invulling wordt gegeven aan onze ambities (en hierin meegroeit met FaZ). De meest urgente behoefte betreft het- zo circulair mogelijk en bij voorkeur binnen 2 jaar- op norm brengen en daarna in stand houden van de huidige 3.000 standaard kantoorwerkplekken (bestaande uit een bureau en een bureaustoel).

Gekozen benadering opdracht

Bij de verkenning van onze behoefte en de markt zijn er diverse scenario's afgewogen. Er is gekozen voor één vraag richting de markt, om hiermee invulling te geven aan onze wens voor een duurzame kantoorinrichting. Dit scenario sluit het beste aan bij onze duurzame ambities, geeft de meeste toegevoegde waarde voor onze collega's, is het meest passend binnen het regiemodel en ontzorging van FaZ en levert volgens ons het beste verdienmodel voor de markt.

Kern van onze vraag hierbij is

- Duurzame ambities: we wensen invulling te geven aan onze ambities ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit in de werkomgeving en wenst hier een samenwerkingspartner voor te vinden, in plaats van het selecteren van een leverancier voor een detailoplossing.
- Samenwerking: we wensen een samenwerkingspartner te contracteren die de bewaker van de ambitie en het werkplekconcept is, meubelmanagement (conditieniveau c.q. levensduur) verzorgt en eindverantwoordelijkheid draagt voor invulling van de concepten.
- Optimale impact duurzaamheid en 'circulaire exposure': FaZ heeft een voorbeeldfunctie waar het gaat om het zichtbaar maken van duurzaamheid binnen ProRail voor onze gasten en medewerkers in de panden. Doordat de vraag niet op één dienst of product zit, maar op de gehele keten binnen het verzorgen van de werkomgeving, kan FaZ samen met de samenwerkingspartner een grotere impact realiseren.
- Ontzorging: door de vraag meer integraal (en met een hogere 'knip') naar de markt te verleggen wordt onze afdeling ontzorgd en levert dit een bijdrage in de groei van FaZ naar een regieorganisatie. Aansturing is op ambitie en concept, het beheer wordt overzichtelijker.
- Blijven verrassen: we willen verrast blijven worden door de kantoorinrichting van de werkomgeving, bv door het rouleren van meubilair (intern/extern). Duurzaam blijven consumeren.

Scope

Wij hebben onze dienstverlening binnen ProRail in een aantal categorieën opgedeeld. Onderdeel hiervan betreft de kantoorinrichting binnen de werkomgeving. Binnen deze categorie 'Werkomgeving- kantoorinrichting'- vallen de volgende producten en diensten:

Producten/diensten	Toelichting
Ontwerp en interieuradvies	Ontwerp en inrichting van ruimtes conform richtlijnen Masterplan Werkomgeving en stijlgidsen van ProRail. Advies voor interieur en benutten van de ruimten, conform wettelijke normen en bepalingen.
Meubelmanagement	Het registreren en beheren van het (kantoor)meubilair en overige producten binnen kantoorinrichting.
Meubilair	Levering en onderhoud van verschillende soorten meubilair: • Standaard werkplek, bestaat uit een bureau en bureaustoel • Werkplek voor 24-uurslocatie (de 24-uurswerkplek) • Vergadermeubilair • Specials (bv. ARBO meubilair en mindervaliden) • Overig meubilair (tafels, stoelen, banken, etc.)
Inrichtingselementen	Levering en onderhoud van inrichtingselementen, zoals: • Verplaatsbare (akoestische)wanden • Kapstokken • Kasten • Lockers • Klokken • Staande lampen, lampenkappen en tafellampen • Inrichtingselementen voor o.a. receptie en ontvangst • Fitnessapparatuur, dartboard, tafeltennistafel, etc.
Interne groenvoorziening	Levering en onderhoud van interne groenvoorziening, zoals: • Planten inclusief verzorging • Kunstbloemen • Groene wanden en waterornamenten • Kerstbomen
Bewegwijzering	Conform huisstijl van ProRail onze panden voorzien van bewegwijzering, zoals: • Ruimtenummers, bewegwijzering, maar ook folies op ramen en (glazen)deuren op de vergaderruimten c.q. hoofdingang.
Kunst	Adviseren over kunst in de panden, op de hoogte zijn van trends & ontwikkelingen. Onze panden (conform huisstijl ProRail) voorzien van kunst, zoals: • Schilderijen • Kunstobjecten • Fotografie • Andere kunst
Vergadermiddelen	Levering en onderhoud van vergadermiddelen, zoals: • Flipboards, whiteboards incl. schrijfbenodigdheden, etc.

Buiten scope project kantoorinrichting

Vooralsnog vallen de volgende producten en diensten buiten de scope van deze aanbesteding: gebouw gebonden verlichting, witgoed en grootkeuken apparatuur, ICT-middelen en accessoires. AV-middelen zoals (beeld)schermen en beamers vallen vooralsnog buiten scope van kantoorinrichting. In de toekomst hebben we wellicht wel de ambitie om het beheer en onderhoud van de AV-middelen aan de scope toe te voegen.

2.4 Beoogde samenwerking

Eén inkoopvraag

Om de gevraagde duurzame ambities te kunnen verwezenlijken, de eindverantwoordelijkheid van invulling van de concepten te kunnen dragen en de gevraagde samenwerkingspartner te zijn heeft de samenwerkingspartner ook daadwerkelijk invloed in de keten nodig. Indien de in paragraaf 2.3.1 genoemde producten en diensten in verschillende opdrachten op de markt worden gezet, neemt deze invloed in de gehele keten af. Om deze reden worden deze producten en diensten in één opdracht op de markt gezet. Onderstaand een **nadere motivatie op het niet verder opdelen van de opdracht**:

- **Brede markt:** er zijn veel spelers actief in de markt van (kantoor)inrichting. Zowel grote landelijke leveranciers, regionale leveranciers als ook MKB (naar verwachting wel de middelgrote organisaties). Kleine(re) leveranciers binnen het MKB zullen naar verwachting niet of beperkt in staat zijn om de

gehele scope aan producten/diensten conform onze vraag uit te voeren, óók niet als de opdracht vergaand wordt opgedeeld. Deze partijen zullen echter in een consortium juist wél kans maken.

- **Markt – samenwerking:** FaZ wenst invulling te geven aan haar ambities- onder andere ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit - in de werkomgeving en wenst hier een samenwerkingspartner voor te vinden, in plaats van het selecteren van een leverancier voor een detailoplossing. Deze partner wordt de bewaker van de ambitie en het werkplekconcept en beheert dit (meubelmanagement, conditieniveau c.q. levensduur). Deze manier van integrale samenwerking in de keten kan aantoonbare meerwaarde leveren en past in de Code Verantwoord marktgedrag.
- **Organisatie - ontzorging** door de vraag meer integraal (en met een hogere 'knip') naar de markt te verleggen wordt FaZ ontzorgd en levert dit een bijdrage in de groei van FaZ naar een regieorganisatie. Hiermee wordt het aantal contracten en aanspreekpunten voor FaZ gereduceerd en wordt er een beheersbaar contract gerealiseerd. Indien wordt gekozen van een opdeling van de opdracht 'kantoorinrichting' houdt dit al snel 4 tot 12 (afhankelijk van de opdeling) separate contracten in. Dit zou ten koste gaan van de beheersbaarheid contract en uniformiteit in de uitvoering.
- **Mate van samenhang- de keten:** er is sprake van een sterke mate van samenhang tussen de onderdelen van de scope; een ontwerp van een nieuw in te richten kantoorruimte komt tot stand met details vanuit de keten en kan daarna ook direct worden ingevuld; van vloerafwerking tot akoestische wandbekleding, verlichting, kunst, etc. Mogelijk komt er geen nieuwe levering aan te pas maar wordt er – op basis van de duurzame ambitie- ingericht op basis van herinzet bestaand of herinzet gerevitaliseerd meubilair (wat inzichtelijk is vanuit het meubelmanagementsysteem). Waarna het geleverde direct in beheer kan worden genomen (via meubelmanagement).
- **Samenhang- integrale benadering:** doordat de vraag niet op één dienst of product ziet, maar op de gehele keten binnen het verzorgen van de werkomgeving, kan FaZ samen met de samenwerkingspartner een grotere impact op circulariteit realiseren (en dit zichtbaar maken binnen ProRail).

Samenwerking met nieuwe contractpartij

ProRail wenst de duurzame kantoorinrichting vorm te geven met een externe partij, een 'duurzame partner'. Ook rekening houdend met het stakeholdersveld en de belanghebbenden wordt er een samenwerkingsprincipe opgesteld, waarin de uitgangspunten voor de samenwerking zijn benoemd. Dit wordt vervolgens uitgewerkt in gedragsregels, taken/rollen/verantwoordelijkheden, een communicatiematrix en een KPI-dashboard.

2.5 Voorgenomen contracteringswijze

Samen met de markt

Passend bij de wens om een samenwerkingspartner te contracteren is de insteek om het inkoopproces van ProRail en de markt 'samen' te maken. Om dat te doen voorzien we contact op verschillende wijze en momenten in het proces, waaronder de marktconsultatie, de publicatie van onze vraag, een kick-off, een beeldvormend locatiebezoek, vragenronden, eventueel presentatie/gebruikerstesten en na een succesvolle afronding uiteraard een feestelijke start om daarna samen te gaan werken.

Contractvorm en contractduur

Wij wensen een samenwerking voor langere tijd aan te gaan, waarbij we starten met het revitaliseren van de circa 3.000 standaard werkplekken en daarna stapsgewijs – rekening houdend met organisatieontwikkelingen ProRail en onze lange termijn huisvestingsstrategie – steeds verdergaand invulling kunnen geven aan de duurzame kantoorinrichting. Op dit moment denken wij aan een maximale periode van (na verlengopties) 8 jaar, met heldere KPI's om onze samenwerking wederzijds te kunnen bespreken.

Aanbestedingsprocedure

Gelet op de financiële waarde van de opdracht (ruim boven de drempel van € 428.000 voor een Dienst) dient deze opdracht Europees te worden aanbesteed. De onderdelen in scope van de opdracht zijn vaker uitgevraagde inkoopopdrachten en kunnen goed worden gespecificeerd (grotendeels functioneel en deels technisch). We kunnen hiermee stellen dat de complexiteit van onze vraag – per onderdeel van de scope - 'gemiddeld' is, in een markt met vele aanbieders en een naar inschatting gemiddelde volwassenheid. Op basis van de huidige inzichten komen de Niet openbare, Concurrentiegericht dialogo en Mededingings procedure met onderhandeling in aanmerking. De selectie van een samenwerkingspartner die de aankomende (8) jaar op een zo duurzaam mogelijke wijze de (kantoor)inrichting realiseert waarbij invulling wordt gegeven aan onze duurzame ambities van onze een integrale vraag, kan aanleiding zijn om een proces 'op maat' te maken. De procedure zal worden vastgesteld na de marktconsultatie.

3 Vragen

De marktconsultatie bestaat uit twee stappen schriftelijk: het beantwoorden van de vragen en in gesprek met (een deel van) de marktpartijen die hebben gereageerd. Indien u interesse heeft vragen wij u om de volgende informatie schriftelijk aan te leveren. Wij hechten grote waarde aan uw mening!

1. **Graag leren wij u iets beter kennen!** Kunt u – kort - een antwoord geven op de volgende vragen?
 - a) Uw organisatie naam (contactpersoon, hoofdkantoor, aantal medewerkers, uw branche/beroepsgroep (internationaal, Nationaal, MKB, overig?))
 - b) Wat is uw dienstverlening en waar (regio/land) biedt u dit aan? Kunt u hierbij specifiek inzoomen op uw (merk)lijnen en de mate waarin u in staat bent om dit onafhankelijk te leveren?
 - c) Wat is uw visie, missie en ambitie?
2. **Trends en ontwikkelingen in uw branche**
Kunt u ons kort (bijvoorbeeld bullit gewijs) de (top 5) actuele en belangrijkste ontwikkelingen binnen uw branche en beroepsgroep (inhoudelijk en/of op gebied van wet- en regelgeving)?
3. **De inkoopopdracht**
Het selecteren van een samenwerkingspartner zien wij als één integrale inkoopvraag die als één opdracht naar de markt wordt gebracht. Kunt u een antwoord geven op de volgende vragen?
 - a) Hoe kijkt u naar de uitvraag van de producten en diensten onder de categorie 'kantoorinrichting' in de vorm van één inkoopopdracht?
 - b) Kunt u hierbij specifiek ingaan op de relatie tussen de onderwerpen van de opdracht (de gewenste scope versus aanbod binnen de branche) en de mate van samenhang tussen producten/diensten?
 - c) Hoe kijkt u naar deze inkoopvraag in relatie tot verdienmodellen in de branche?
 - d) Welke voor-, - en nadelen ziet u bij deze inkoopvraag?
 - e) Wat zijn wat u betreft de meest kritische succesfactoren bij deze inkoopvraag?
 - f) Zijn er randvoorwaarden die wat u betreft ingevuld zouden moeten worden bij deze inkoopvraag?
 - g) Welke zwaarwegende risico's ziet u bij deze inkoopvraag en op welke wijze zouden deze beheerst kunnen worden?
 - h) Wat zijn wat u betreft de belangrijkste organisatorische gevolgen en risico's van deze inkoopvraag voor zowel ProRail als de samenwerkingspartner ten opzichte van de situatie waarin de verschillende producten en diensten onafhankelijk van elkaar worden ingekocht?
4. **Mogelijke samenwerking markt voor de inkoopvraag**
Om de onderdelen van de scope van de inkoopvraag in te vullen zijn meerdere samenwerkingsmogelijkheden vanuit de markt mogelijk. Consortiumvorming lijkt ProRail de meest voor de hand liggende samenwerkingsvorm, omdat ProRail verwacht dat de meest optimale samenwerking tot stand komt door experts in de branche die zelf de samenwerking opzoeken om ProRail te ondersteunen bij het vervullen van haar ambities voor een duurzame kantoorinrichting.
 - a) Hoe kijkt u naar het vormen van een consortium met andere marktpartijen om ProRail de komende jaren te ondersteunen bij een duurzame kantoorinrichting?
 - b) Welke andere relevante mogelijkheden ziet u om (een deel van de) inkoopopdracht succesvol uit te voeren? Te denken aan onder meer (maar niet uitsluitend) onderaanneming, opdracht voorafgaand opdelen in percelen naar onderdeel van de scope, etc.)
 - c) Indien u van mening bent dat de opdracht in percelen opgedeeld dient te worden, hoe wordt dan een succesvolle samenwerking gewaarborgd met de andere contractpartners met name met het oog op de doelstellingen en ambities als genoemd in hoofdstuk 2?
 - d) Welke voor-, - en nadelen, kritische succesfactoren, randvoorwaarden en risico's ziet u bij de mogelijke samenwerking, zowel in de inkoopfase maar ook daarna tijdens de contractperiode? Kunt u dit toelichten zowel voor een consortium als mogelijk andere vormen die u van toepassing acht?
5. **De contractduur**
Op dit moment denken wij aan een maximale periode van (na verlengopties) 8 jaar, met heldere KPI's om onze samenwerking wederzijds te kunnen bespreken.
 - a) Ziet u reden om dit korter of langer te maken en zo ja, waarom (bijvoorbeeld in verband met benodigde investeringen e.d.)?
 - b) Wat ziet u als de meest wezenlijke KPI's binnen deze samenwerkingsperiode?

6. Eigendom materialen

Bij de invulling van ambities voor onze duurzame kantoorinrichting is het mogelijk dat het eigendom van materialen relevant wordt. Op dit moment is alle kantoorinrichting binnen de scope in eigendom van ProRail. Een groot deel hiervan (in elk geval de standaard werkplekken) voldoet niet meer aan de functionele en esthetische eisen en wensen. Nu verwachten wij dat (onder andere vanuit budgettaire overweging) dat ook in de toekomst de kantoorinrichting in eigendom ProRail zal zijn. Echter willen wij graag alle mogelijkheden verkennen om optimaal invulling te kunnen geven aan een duurzame kantoorinrichting, bijvoorbeeld door constructies als 'zitten as a service' als een (toekomstige) mogelijkheid.

- a) Hoe kijkt u naar het eigendom van materialen? Wat speelt er op dit onderwerp binnen de branche, wat zijn (on)mogelijkheden?
- b) Welke ervaringen zijn er binnen uw branche met dienstverleningsconcepten waarbij in het kader van kantoorinrichting geen producten in eigendom worden geleverd aan de afnemer, maar waarbij de afnemer producten huurt of lease ('zitten as a service')? Vindt u dergelijke constructies kansrijk voor uw onderneming (ook als u geen ervaring hebt met dergelijke constructies)? Waarom wel of waarom niet?
- c) Zijn er in uw branche andere relevante constructies waarbij het eigendom van de geleverde kantoorinrichting een centrale rol speelt met het oog op het realiseren van een hoger niveau van circulariteit? Te denken bijvoorbeeld aan constructies waarbij de leverancier aan het eind van de contractperiode de geleverde producten in eigendom overneemt van de afnemer? Vindt u dergelijke constructies kansrijk voor uw onderneming (ook als u geen ervaring hebt met dergelijke constructies)? Waarom wel of waarom niet?
- d) Hoe kijkt u hierbij naar langere termijn? Bijvoorbeeld wanneer de contractperiode voorbij is en ProRail de producten/diensten uit scope moet heraanbesteden conform vigerende wet, - en regelgeving?
- e) Hoe kijkt u naar eigendom in relatie tot ons huidige – en toekomstige- meubilairbestand gezien het feit dat we blijvend willen inspireren in de werkomgeving en aanpassingen binnen afschrijvingstermijnen (voor zover nog relevant) mogelijk willen maken binnen acceptabele financiële en duurzame grenzen?

7. Prijsstelling en flexibiliteit

Zoals geschetst is de meest urgente wens dat de standaard werkplek gerevitaliseerd wordt. De aanpassingen daarna om tot een duurzame kantoorinrichting te komen zijn sterk afhankelijk van de organisatieontwikkelingen (en de lange termijn huisvestingsstrategie hierbij). Dat houdt in dat niet alle vragen, de omvang daarvan en de snelheid waarin de duurzame kantoorinrichting gerealiseerd kan worden exact kan worden geduid bij de inkoopvraag en de aanvang van de samenwerking. Uitgangspunt hierin is dat de scope van de opdracht niet wijzigt.

- a) Hoe kunnen we in de inkoopfase realistische tarieven vaststellen voor onderdelen die we nu nog niet in de samenwerking voorzien? En hoe gaan we om met de 'marktconformiteit' van deze tarieven gedurende de gehele contractperiode?
- b) Hoe kijkt u hiernaar in relatie tot uw verdienmodel?
- c) Hoe wendbaar bent u als organisatie hierin? Welke randvoorwaarden en risico's ziet u voor de gewenste flexibiliteit?

8. De inkoopprocedure

De selectie van een samenwerkingspartner die voor langere periode op een zo duurzaam mogelijke wijze de (kantoor)inrichting realiseert en waarbij invulling wordt gegeven aan onze duurzame ambities van een integrale vraag vraagt om een inkoopproces op maat. Uiteraard neemt ProRail hierbij de vigerende wet,- en regelgeving in acht, maar zoeken we graag naar manieren om zoveel als mogelijk samen met de markt te doen.

Op basis van de huidige inzichten komen de Niet openbare, Concurrentiegericht dialogo en Mededinging procedure met onderhandeling in aanmerking.

- a) Welke inkoopprocedure acht u het meest passend? Kunt u toelichten waarom, welke voor,- en nadelen u hierbij ziet, welke randvoorwaarden moeten worden ingevuld en welke risico's u ziet?
- b) Wat ziet u als de meest onderscheidende elementen, waarbinnen we deze inkoopprocedure rekening mee moeten houden (bijvoorbeeld in gunningsmethodiek, gunningscriteria, verhouding kwaliteit/prijs, etc)

9. Zijn er nog andere zaken die u ProRail wenst mee te geven?

We hebben getracht u een zo volledig mogelijk beeld van onze wensen mee te geven en trachten een hierbij zo passend mogelijke uitvraag voor op te stellen. Uw antwoorden op de door ons gestelde vragen gaan ons daar zeker bij helpen!

4 Procedure van de marktconsultatie

4.1 Procedure van deze marktconsultatie

Deze marktconsultatie is gepubliceerd op (onder andere) TenderNed als open marktconsultatie. Dit houdt in dat alle partijen in de markt de gelegenheid krijgen om te reageren. De marktconsultatie bestaat uit twee stappen:

1. Schriftelijk: het beantwoorden van de vragen (zie hoofdstuk 3);
2. In gesprek met (een deel van) de marktpartijen die hebben gereageerd (in een plenaire sessie bij ProRail).

Onderstaand is het proces van de marktconsultatie inclusief een planning opgenomen. In de paragrafen daaropvolgend worden de stappen nader toegelicht.

Tabel 1 Stappen marktconsultatie

Fase	Omschrijving	Wie	Methode	Uiterlijke datum
1	Aankondiging marktconsultatie en verstrekken marktconsultatiedocument	ProRail	TenderNed	20 februari 2020
2	Schriftelijke beantwoording van de vragen (zie H3). Voorafgaand aan de sessie op locatie vragen wij u een schriftelijke reactie op de door ProRail gestelde vragen.	Deelnemers	Via TenderNed of per email aan stephanie.steffers@prorail.nl	10 maart 10:00 uur
3	Aanmelding marktconsultatie. Partijen dienen zich via TenderNed vooraf aan te melden als gegadigde voor deelname aan de marktconsultatie. Hierbij vermeld u of u alleen schriftelijk deel wilt nemen of ook aanwezig bent bij de plenaire sessie op locatie. <i>(Op basis van het aantal aanmeldingen en de haalbaarheid in het tijdsbestek van twee sessies op één dag kan er worden overwogen om de planning aan te passen)</i>	Geïnteresseerde marktpartijen	Aanmelden via TenderNed of per email aan stephanie.steffers@prorail.nl	16 maart 10:00 uur
4	Consultatie sessie (plenair)	Deelnemers en ProRail	ProRail, locatie 'de Inktpot', aan Moreelsepark 3 te Utrecht	25 maart 2020 (tussen 09.30-14.00 uur)
5	Mogelijkheid tot indienen aanvullende of gewijzigde inzichten ten opzichte van hetgeen besproken is tijdens de consultatie sessie.	Deelnemers	Via TenderNed of per email aan stephanie.steffers@prorail.nl	26 maart 10:00 uur
6	Verstrekken gespreksverslag consultatie aan aanwezigen marktpartijen	ProRail	E-mail	Week 14 2020
7	Publicatie schriftelijke samenvatting marktconsultatie	ProRail	TenderNed	Week 15 2020

Verstrekking marktsconsultatiedocument

Op 20-02 is dit marktconsultatiedocument ter beschikking gesteld. Dit document dient als basis voor de verdere afstemming met marktpartijen.

Schriftelijke beantwoording van vragen

In hoofdstuk 3 zijn de vragen van voor de marktconsultatie opgenomen. Wij vragen u om deze vragen schriftelijk te beantwoorden (bij voorkeur op beknopte wijze en in een bewerkbaar word document). Antwoorden kunnen verzonden worden via TenderNed en indien dit niet mogelijk is voor u via: stephanie.steffers@prorail.nl.

Aanmelden consultatie

Er vindt een plenaire sessie plaats (bij voorkeur één sessie maar indien een groot aantal aanwezige deelnemers twee sessies). Voorwaarde voor deelname aan deze sessie is dat u een volledige schriftelijke reactie heeft ingediend. U kunt tot genoemde tijdstip en datum aangeven of u wel of niet deel wilt nemen aan deze sessie. Wij laten zo spoedig mogelijk het exacte tijdstip weten waarop u wordt verwacht. Indien u hier aan deel wilt nemen, horen wij graag wie we vanuit uw organisatie mogen verwachten (bij voorkeur max. 2 personen), zodat wij de bezoekers aan kunnen melden bij de receptie.

Plenaire consultatie

Vanwege het feit dat we iedere geïnteresseerde partij in de gelegenheid willen stellen om zijn bevindingen in alle openheid te delen en onszelf in de gelegenheid te stellen om openstaande issues nog verder met u uit te diepen organiseren wij een plenaire sessie.

Globale indeling van deze sessie zal zijn:

- Korte kennismaking
- Bevindingen schriftelijke reacties
- Discussie
- W.v.t.t.k.

Na afloop van dit gesprek heeft u tot de genoemde datum de gelegenheid om eventuele aanvullende of gewijzigde inzichten schriftelijk in te dienen. Van de totale consultatie wordt per vraag samengevat wat de verschillende geïnteresseerde marktpartijen hebben aangegeven. In deze samenvatting wordt informatie geanonimiseerd en concurrentiegevoelige informatie (u dient bij de beantwoording zelf aan te geven wat u als concurrentiegevoelige informatie beschouwt) wordt achterwege gelaten. De samenvatting wordt uiterlijk op de genoemde datum aan u beschikbaar gesteld.

4.2 Contact

Voor vragen over en aanmelden voor deze marktconsultatie kunt contact opnemen via de berichtenmodule van Tendered of per email met: Stephanie Steffers via stephanie.steffers@prorail.nl.

4.3 Open en eerlijk

- Deelnemen aan de marktconsultatie is geheel vrijwillig en zal niet leiden tot enige voorrechten in een aanbesteding. Evenzo zal niet deelnemen in de marktconsultatie niet leiden tot uitsluiting van een eventuele aanbesteding.
- Door uw deelname aan deze marktconsultatie stemt u er mee in dat de door u verstrekte informatie door ProRail mag worden gebruikt in (de voorbereiding van) de nieuwe sourcingsstrategie en/of aanbesteding. Door u verstrekte commerciële (cijfermatige) informatie zal door ProRail vertrouwelijk worden behandeld.
- ProRail hecht veel waarde aan een transparant proces. Nadrukkelijk is het niet de bedoeling om deelnemende marktpartijen aan de marktconsultatie te bevoordelen of niet-deelnemende partijen op achterstand te plaatsen. Vanuit dit perspectief zal aan alle potentiële inschrijvers een samenvattend verslag van de marktconsultatie – via Tendered- ter beschikking worden gesteld. Ook deze informatie wordt geanonimiseerd.
- Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten ontlenen. Indien tot aanbesteding wordt overgegaan dan behoudt ProRail zich het recht voor om de in dit document gecommuniceerde keuzes aan te passen op basis van de uit de marktconsultatie verkregen inzichten.
- ProRail behoudt zich het recht voor deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.
- Eventuele kosten voor de deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed.
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.