



Marktconsultatie Vastgoed Beheer Systeem

Namens de werkorganisatie BUCH

Inhoudsopgave

1. Inleiding marktconsultatie.....	2
2. Aanleiding marktconsultatie.....	3
3. Doelen van deze marktconsultatie	4
4. Huidige situatie	4
5. Nieuwe situatie	5
6. Keuze voor soort marktconsultatie	6
7. Uitgangspunten, randvoorwaarden en kaders.....	6
8. Werkwijze / Procedure.....	9
9. Planning marktconsultatie.....	10
10. Overige randvoorwaarden	10
11. Vragenlijst.....	11

1. Inleiding marktconsultatie

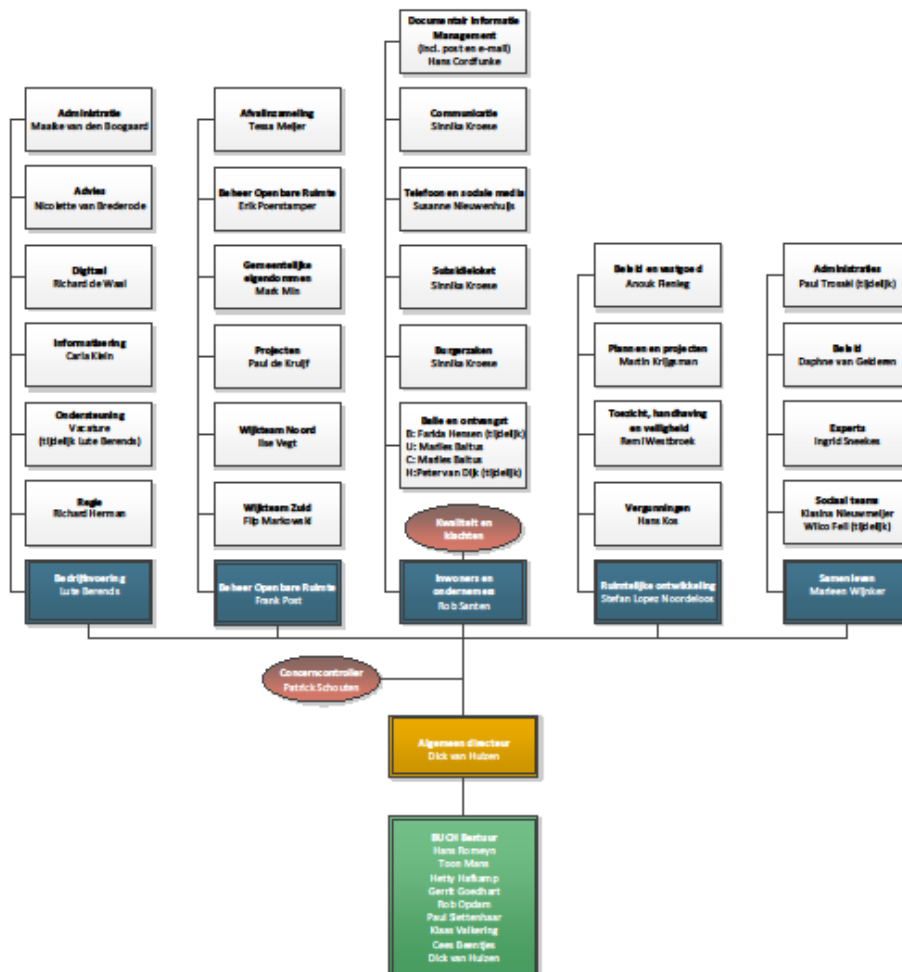
De Gemeenschappelijke Regeling BUCH is een samenwerkingsverband gebaseerd op een ambtelijke fusie van 4 gemeenten, te weten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo. In de Werkorganisatie BUCH, welke sinds 1 januari 2017 van start is gegaan, zijn alle gemeentelijke diensten ondergebracht. De vier gemeenten hebben zo'n 101.000 inwoners als verzorgingsgebied. De organisatie bestaat sinds 2020 uit de volgende vijf domeinen:

- Inwoners en Ondernemers
- Ruimtelijke Ontwikkeling
- Beheer Openbare Ruimte
- Samenleven
- Bedrijfsvoering.

De Governance wordt gevormd door vertegenwoordigers van het Bestuur en de Directie. De dagelijkse aansturing wordt gedaan door de Algemeen Directeur. Een organogram ter verduidelijking treft u hieronder aan:

Organogram teams en teamleiders Werkorganisatie BUCH
(per 10 februari 2020)

de **BUCH**



De Werkorganisatie BUCH telt 800 medewerkers aangevuld met externen. De gevraagde oplossing wordt voornamelijk gebruikt binnen het team Vastgoed en Beleid (16 medewerkers).

Het systeem moet de data veilig stellen voor het beheren van de vier gemeentelijke vastgoedportefeuilles. Daarvoor is het nodig om verschillende taken op het gebied van facturatie, indexatie, signalering en rapportages geautomatiseerd (vraag gestuurd) te laten uitvoeren. Het systeem moet specifiek toepasbaar zijn voor het vastgoedbeheer en flexibel zijn.

Op detailniveau moet een vastgoedobject met verschillende onderdelen zoals subobjecten, contracten en relaties vastgelegd worden en voldoende ruimte bieden voor extra gegevens die het vastgoed betreffen.

Voor aansluiting naar overige beschikbare programmatuur binnen de gemeenten willen we een oplossing voor het koppelen met het financieel systeem (Centric - Key2Financiën) in verband met de facturatie, de facturen dienen uit het financieel systeem te komen. Voor de toekomst willen we weten of er mogelijk oplossingen zijn voor een aansluiting met het Zaak/DMS systeem (Decos – JOIN) en de GEO Viewer (van Nedgraphics). Gebruiksgemak is een vereiste om gegevens van het systeem te kunnen raadplegen. De raadpleegfunctie zal worden gebruikt door een ander team of mensen van een andere afdeling (30 mensen).

Bij storingen en problemen van het systeem is het belangrijk dat de ondersteuning en service goed geregeld zijn.

Op het gebied van ICT werkt de Werkorganisatie toe naar een geharmoniseerd applicatielandschap dat wil zeggen: applicaties dienen geschikt te zijn om de zoveel mogelijk geharmoniseerd beleid en werkprocessen van de vier gemeenten te bedienen. Dus een multi-instantie / meer-gemeenten-applicatie die de vier gemeenten faciliteert.

2. Aanleiding marktconsultatie

Binnen onze huidige vastgoedssystemen is ruimte voor verdere harmonisatie. Deze marktconsultatie willen we gebruiken om te onderzoeken welke nieuwe ontwikkelingen op de markt voorhanden zijn.

Het standpunt dat de Werkorganisatie BUCH heeft ingenomen is om meer gebruik te maken van Clouddiensten en Cloud technologie. De visie en ambitie daarbij is Cloud tenzij. Daarbij geldt "100% SaaS", tenzij wetgeving ons dat (nog) verbiedt. Om dat te realiseren wil de Werkorganisatie BUCH zich via een marktverkenning voorbereiden op aanbestedingen. Daaronder valt het leveren van de applicatie, de inrichting en het onderhoud waarbij de werkorganisatie de key user werkzaamheden en (delen van) het functioneel beheer op zich neemt.

3. Doelen van deze marktconsultatie

De informatie die we in deze marktverkenning zoeken, ondersteunt ons bij het formuleren van het eisenpakket voor een definitieve aanbesteding. Met mogelijkheden die onze dienstverlening richting burgers en ondernemers verder optimaliseert en verbetert. Met deze inzichten zijn we in staat een realistische aanbesteding te doen. Daarmee verhogen we de kans op een succesvolle aanbesteding.

De vragenstukken die wij met deze marktverkenning willen onderzoeken zijn gericht op het:

- verkrijgen van inzicht in huidige trends, mogelijkheden en praktijkervaringen van marktpartijen;
- inzicht in de in de markt verkrijgbare oplossingen, indien mogelijk voorzien van een kostenindicatie;
- te weten komen welke informatie marktpartijen minimaal nodig hebben om een goed voorstel te kunnen doen;
- te weten komen hoe de samenwerking met de toekomstige dienstverlener het beste kan worden vormgegeven;
- inzicht in welke oplossingen het best / meest bijdragen aan de uitgangspunten.
- kunnen opstellen van een projectplan voor de uitvoering van de implementatie en de in gebruik name.

Met als doel:

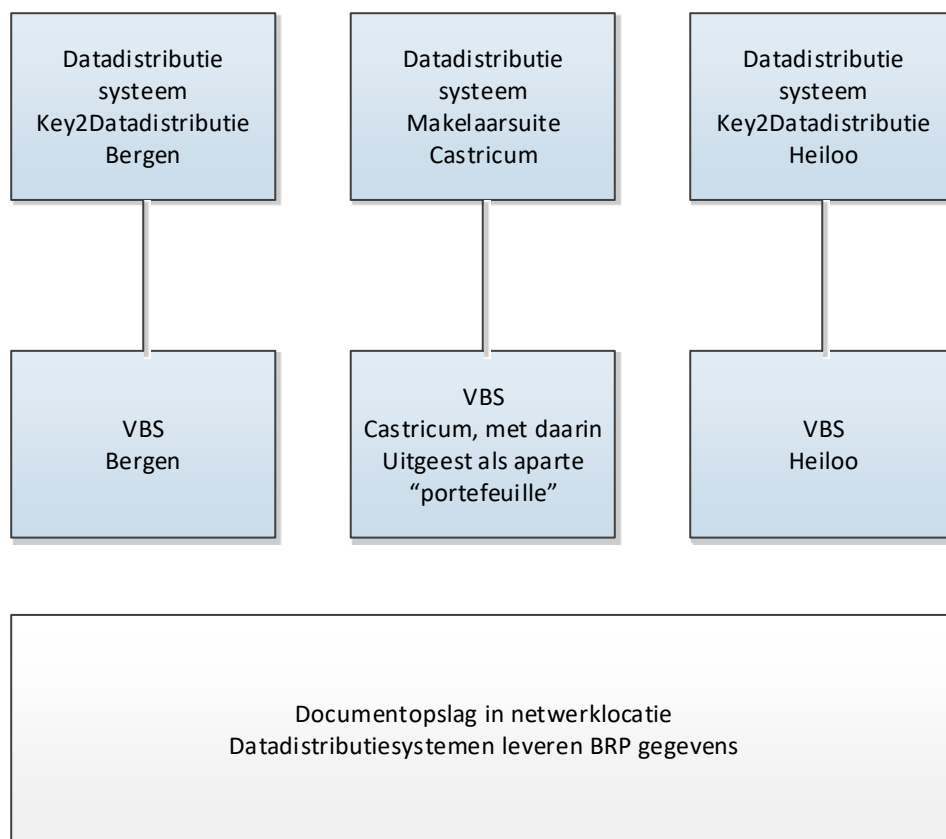
- hoogwaardige diensten en producten te verkrijgen tegen de beste prijs-kwaliteitverhouding;
- Sneller te kunnen inspelen op de veranderende maatschappelijke vraag;
- een zo hoog mogelijk niveau van ontzorging;
- flexibiliteit bij implementatie en uitvoering van de diensten en producten;
- tevreden eindgebruikers;
- te komen tot een aanbesteding waar we streven naar een (raam)overeenkomst met een dienstverlener. Dit voor een periode van minimaal 4 jaar met een mogelijkheid deze maximaal 6 maal te verlengen met een jaar.

4. Huidige situatie

De verschillende vastgoedportefeuilles worden op dit moment geautomatiseerd beheerd. Voor de komende jaren is een nieuw systeem noodzakelijk doordat het huidige pakket niet meer wordt ondersteund en de wensen voor het pakket functioneel zijn veranderd. Het huidige pakket voldoet onvoldoende aan de wens van gebruiksvriendelijkheid (niet intuïtief). Mede daardoor is het gebruik van het pakket tot nu toe alleen in gebruik bij de mensen die er dagelijks mee moeten werken.

Op dit moment werken de verschillende gemeenten met meerdere lokale (on-premise) installaties van het Vastgoed Beheer Systeem van Metafoor.

Op dit moment zijn de Vastgoed Beheer Systemen (VBS) nog gekoppeld aan “eigen” datadistributiesystemen daarnaast zijn ze niet gekoppeld aan Zaak/DMS-systemen ook wordt nog geen gebruik gemaakt van GEO-informatie.

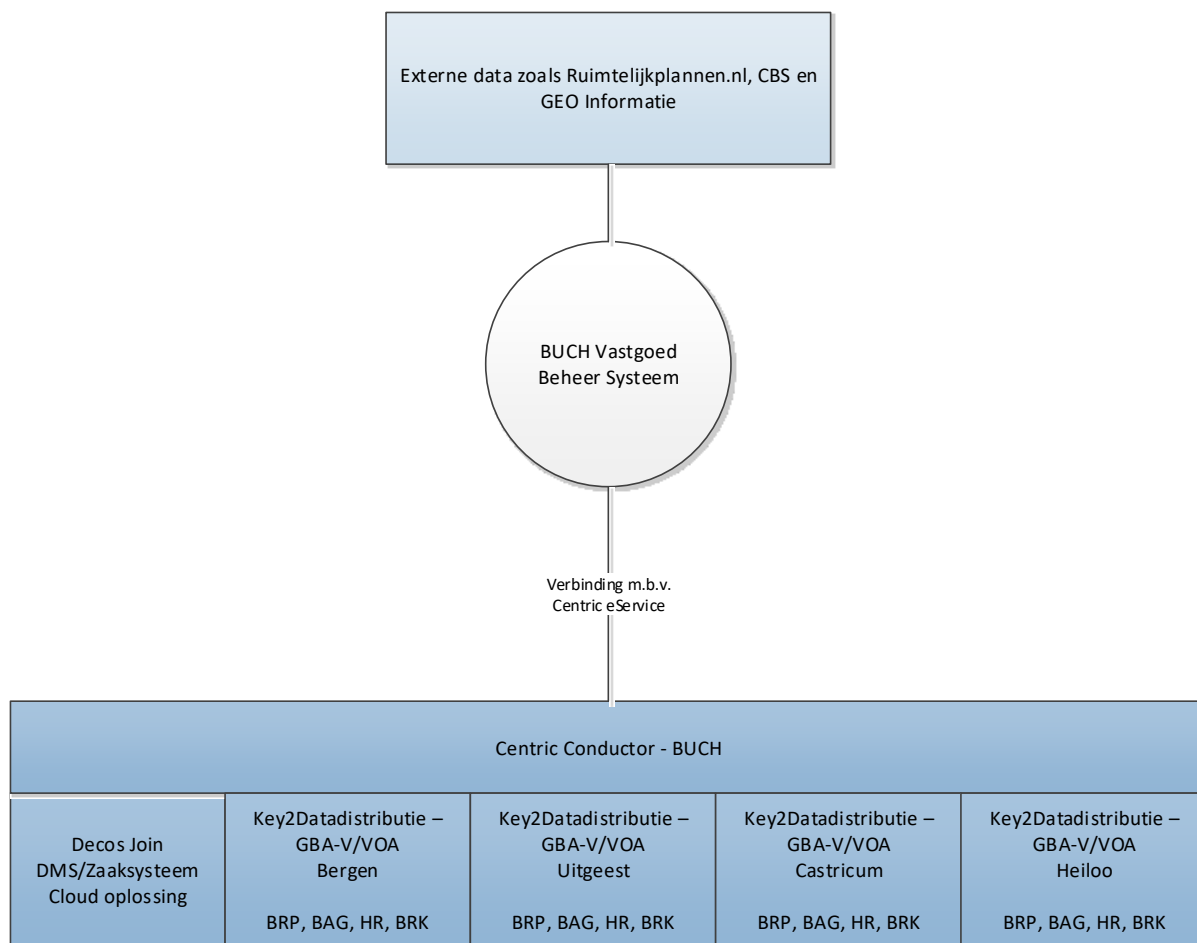


5. Nieuwe situatie

Voor het nieuwe systeem zijn we op zoek naar een softwarepakket dat beter aansluit aan onze wens van inzichtelijkheid en gebruiksvriendelijkheid voor wat betreft het raadplegen van de data betreffende het vastgoed van de gemeenten. Daardoor zou het ook gemakkelijker te gebruiken zijn voor medewerkers die niet dagelijks/wekelijks gebruik maken van het systeem.

Voor de toekomst willen wij mogelijk nog meer aansluiting met overige interne gemeentelijke pakketten zoals een meerjarig onderhoudssysteem gemeentelijk vastgoed (O-prognose van Spacewell).

In de nieuwe situatie willen we gebruik maken van een geharmoniseerd BUCH Vastgoed Beheer Systeem, bij voorkeur als Cloud/SaaS oplossing. We willen daarbij optimaal gebruik maken van beschikbare gegevens. Onderstaand plaatje biedt een niet uitputtend overzicht van gegevens en systemen waarvan we denken profijt te hebben. Een aantal hiervan zijn onontbeerlijk zoals de BRP en de BAG, maar andere zijn wellicht niet noodzakelijk. Daarover horen we ook graag uw ervaring. Houd er rekening mee dat de BUCH werkt namens de gemeenten en daarom bijvoorbeeld ook vier BRP en vier BAG registraties beheert. Uw oplossing zou kunnen koppelen via onze ESB, maar bijvoorbeeld ook naar landelijke voorzieningen. Ook hierover horen we graag uw ervaringen. Koppelingen van Cloud/SaaS oplossingen naar onze ESB worden tot stand gebracht met behulp van een Centric eService. Centric verzorgt daarmee de routing en de dienstverlening van deze koppeling.



(*) De koppeling met Decos/Join en de Geo-viewer zal optioneel worden uitgevraagd.

6. Keuze voor soort marktconsultatie

De werkorganisatie kiest er voor om een zogenaamde open marktconsultatie te organiseren. Hierbij wordt deze marktconsultatie bekendgemaakt op TenderNed zodat geïnteresseerde marktpartijen hiervan kennis kunnen nemen. De reden dat gekozen is voor deze vorm van marktconsultatie, is dat we hiermee zoveel mogelijk input vanuit de markt willen verkrijgen.

Daarnaast heeft de werkorganisatie voor een combinatie van een schriftelijke en mondelinge marktconsultatie gekozen, laatste in de vorm van een presentatie om daarmee informatie te verkrijgen over de meer complexe onderdelen van de opdracht.

7. Uitgangspunten, randvoorwaarden en kaders.

Van belang is dat het dagelijks vastgoedbeheer/ de vastgoedadministratie op een efficiënte manier wordt uitgevoerd en dat managementrapportages op een eenvoudige wijze kunnen worden verstrekt uit het systeem.

- De oplossing blijft actuele basisgegevens gebruiken.
- De Cloudomgeving is multi-tenant ingericht:
 - De Data van de aan de GR werkorganisatie BUCH deelnemende gemeenten is identificeerbaar en bij exit van een gemeente te ontvlechten),
 - maar tevens ingericht op zo efficiënt mogelijk beheer.
- De Cloudpartij anticipeert op de landelijke ontwikkelingen zoals Common Ground.
- Data slaan wij op binnen Europese grenzen en volgen de Europese regelgeving.
- De BUCH werkorganisatie is en blijft eigenaar van de data. Data is voor de BUCH werkorganisatie toegankelijk en beschikbaar.
- U heeft ervaring met privacy en security vereisten van cloud oplossingen voor gemeenten en u kunt deze ervaring borgen door aan te tonen dat uw oplossing voldoet aan de AVG, BIO en ISO 27001 of ISAE 3402 type 2 certificering.

Randvoorwaarden:

Onderstaand leest u de randvoorwaarden die van toepassing zijn op deze Marktconsultatie. Door deelname aan deze Marktconsultatie gaat u onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden zoals vermeld in dit Marktconsultatiedocument. Hieronder staan uitgangspunten en randvoorwaarden opgesomd:

- De BUCH neemt bij het doorlopen van deze Marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012.
- Dit Marktconsultatiedocument is uitsluitend bestemd voor Marktconsultatie doeleinden;
- De Marktconsultatie is geen onderdeel van de mogelijke aanbesteding maar een consultatieronde;
- Deze Marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden c.q. geïnteresseerden Ondernemers in het kader van een voorgenomen inkooptraject;
- Ondernemers die niet meedoen aan de Marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijk inkooptraject. Evenmin zijn Ondernemers die deelnemen aan de Marktconsultatie op enige wijze bevoorrecht van een eventuele deelname aan een inkooptraject.
- Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de Marktconsultatie) kunnen aan deze Marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de BUCH ontlelen;
- Deelname aan deze Marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Deelnemende Ondernemers stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door de BUCH nader uit te werken programma van eisen;
- Verstrekte informatie in het kader van de Marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende partijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
- De voertaal tijdens deze Marktconsultatie is Nederlands;

- De BUCH is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de Marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de Marktconsultatie betrekking heeft;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende partijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt de BUCH hiervan gevrijwaard door de deze deelnemende partij(en);
- Aan de door u gegeven antwoorden op de gestelde vragen zal door de BUCH geen waardeoordeel gehangen worden;
- De BUCH behoudt zich het recht voor:
 - o De planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - o Het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
 - o Deze Marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.

Kaders.

- Algemene verordening Gegevensbescherming (AVG)
- Wet basisregistratie Personen (WBRP)
- Vigerende wetgeving lokale overheden

Algemeen

In vorenstaande is de vraagstelling voor de marktverkenning nader uitgewerkt zodat de hieraan deelnemende partijen deze schriftelijk kunnen beantwoorden. Daarnaast kunnen de deelnemende partijen (ieder afzonderlijk) uitgenodigd worden voor een sessie om de vragen en antwoorden te bespreken en nader toe te lichten.

Informatieverzameling

Een marktverkenning is nog geen formeel onderdeel van een eventueel aanbestedingsproces. De marktverkenning en daaruit verkregen antwoorden kunnen wel belangrijke input vormen in de keuze óf een aanbestedingsprocedure gestart wordt. Ook draagt het bij aan het opstellen van een duidelijke vraagstelling in een eventueel aanbestedingsdocument.

Voor de goede orde geven wij aan dat deze marktverkenning alleen bedoeld is als een vrijblijvend verkennend onderzoek en er geen vergoeding van eventuele kosten m.b.t. de deelname hieraan wordt uitgekeerd. Wij stellen uw deelname op prijs echter bent u niet verplicht uw medewerking te verlenen of (alle) vragen te beantwoorden. De marktverkenning is voor betrokkenen vrijblijvend. De uitkomsten van de marktverkenning zullen op TenderNed worden gepubliceerd.

8. Werkwijze / Procedure

De marktverkenning wordt op TenderNed gepubliceerd. Partijen wordt gevraagd schriftelijk te reageren op de gestelde vragen. Werkorganisatie BUCH kan er voor kiezen om een of meerder partijen uit te nodigen voor een nadere mondelinge toelichting op de gegeven antwoorden.

Ter waarborging van een gelijk speelveld onder marktpartijen zal een beknopte geanonimiseerde samenvatting met de uitkomsten van de marktverkenning worden gepubliceerd. Ten behoeve van het opstellen van de samenvatting kan tijdens eventuele toelichtingssessies opnameapparatuur ingezet worden.

Concurrentiegevoelige of geheime bedrijfsinformatie wordt niet gepubliceerd. Om dit te waarborgen dient u, indien u niet wenst dat bepaalde informatie (geanonimiseerd) bekend wordt gesteld, dit expliciet en onomwonden bij het desbetreffende antwoord te vermelden. Werkorganisatie BUCH vertrouwt er op dat u zeer selectief te werk gaat met betrekking tot het aanmerken van concurrentiegevoelige of geheime bedrijfsinformatie en dat niet alle antwoorden (informatie) als zodanig wordt aangemerkt. In het belang van de marktverkenning zal Werkorganisatie BUCH zich het recht voorbehouden met u in gesprek te treden over informatie die door u als concurrentiegevoelig of geheim is aangemerkt.

Door deelname aan deze marktverkenning geven marktpartijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de gestelde voorwaarden aangaande de informatieverzameling.

Planning beantwoording vragenlijst marktverkenning & toelichtingssessie

Bevestiging deelname aan marktverkenning

Uw bevestiging van deelname aan deze marktverkenning (vragenlijst) zien wij graag.

Datum beantwoording vragenlijst

De antwoorden op de gestelde vragen zien wij graag via de berichtenmodule van TenderNed (Zie daarvoor onderstaande planning).

Vragen stellen (beantwoording via Nota van inlichtingen)

Mocht u naar aanleiding van de beschrijving en vragenlijst een toelichting wensen dan kunt u die vragen stellen. (Zie daarvoor onderstaande planning).

Datum toelichtingssessie

Onze intentie is maximaal 5 partijen uit te nodigen voor een toelichtingssessie via Microsoft Teams om de door ons gestelde vragen en uw antwoorden te bespreken en uit te diepen. Daarvoor wordt in overleg met u een passende datum en tijdstip gepland conform de planning hieronder.

Namens de Werkorganisatie de BUCH nemen aan de toelichtingssessie in ieder geval deel: Projectleider, I&A adviseur(s), medewerker Vastgoed, Inkoopadviseur die tevens contactpersoon is voor marktpartijen. (RobvanEwijk@debuch.nl)

9. Planning marktconsultatie

Planning Activiteit	Streefdatum	Door
Publicatie marktverkenning TenderNed	Dinsdag 9 juni 2020	Werkorganisatie de BUCH
Vragen stellen marktpartijen	Dinsdag 16 juni 2020 uiterlijk tot 12.00 uur	Marktpartij
Publicatie beantwoording gestelde vragen	Maandag 22 juni 2019	Werkorganisatie de BUCH
Insturen beantwoording vragen marktconsultatie	Maandag 29 juni 2020 uiterlijk 12.00 uur	Marktpartij
Verwerking beantwoording	Maandag 29 juni tot maandag 6 juli 2020	Werkorganisatie de BUCH
Uitnodiging Toelichtingssessie	Maandag 6 juli 2020	Werkorganisatie de BUCH
Toelichtingssessie *	Maandag 13 en dinsdag 14 juli 2020	Werkorganisatie de BUCH
Publicatie verslag markt	Eind juli 2020	Werkorganisatie de BUCH

*Voor de presentatie is 1,5 uur tijd ingepland.

10. Overige randvoorwaarden

De informatie die wordt verstrekt gedurende de marktconsultatie kan afwijken van de informatie die in een later stadium wordt verstrekt ten behoeve van een mogelijke aanbestedingsprocedure. De werkorganisatie zal desgevraagd de door marktpartijen verstrekte informatie vertrouwelijk behandelen.

Door deelname aan deze marktconsultatie stemt u er mee in dat de door u verstrekte informatie door de werkorganisatie mag worden gebruikt in (de voorbereiding van) het vervolgtraject. Tevens verklaart de deelnemende marktpartij akkoord te zijn met alle genoemde voorwaarden.

11. Vragenlijst

Algemeen

1. Kunt u een kort en bondige profielschets geven van uw onderneming, waarbij u aandacht geeft aan uw dienstenportfolio?
2. Innovatie en dienstverlening zijn belangrijke aandachtspunten bij de BUCH. Hoe geeft u hier invulling aan?
3. Hoe is de gebruiksvriendelijkheid van het systeem vormgegeven?
4. Hoe is de service- en ondersteuningsdienstverlening ingericht?
5. Wat ziet u als uw Unique Selling Point(s)?
6. Wat is uw visie op de gevraagde dienstverlening voor de komende 5 jaar en welke trends ziet u?

Oplossingsrichting

7. Welke mogelijkheden ziet u voor het optimaal inzetten van gegevens en het koppelen met andere systemen voor het vastgoed beheer (zie hoofdstuk 5)?
8. Werkorganisatie de BUCH wenst gebruik te gaan maken van de gegevens en de systemen zoals aangegeven in hoofdstuk 5.
 - a) Wat zijn daarbij de randvoorwaarden en risico's voor zowel Werkorganisatie de BUCH als voor een leverancier?
 - b) Welke lessons learned en kansen ziet u daarbij voor de Werkorganisatie de BUCH?
 - c) Hoe ziet u de scheiding van de verantwoordelijkheden tussen uw oplossing en de BUCH gebruikers en beheerders?

Aanbesteding

9. Hoe kunnen wij mogelijkheden tot innovatie gedurende de looptijd van de aanbesteding en implementatie / overgang het beste meenemen in de opdracht?
10. Wat zijn indicatief de eenmalige kosten van de aangeboden oplossing en wat zijn de bijbehorende jaarlijkse kosten waar we rekening mee dienen te houden bij de te houden aanbesteding? Ook ten aanzien van de gewenste koppelingen voor de andere systemen (apart aangegeven).
11. Welke informatie heeft u minimaal nodig om een goede aanbieding te doen?

Functionele vraag

12. Het systeem dient intuïtief te zijn, gelet op het aantal verschillende gebruikers die soms ook maar beperkt gebruik maken van het systeem waarbij ook tijd kan zitten tussen het gebruik moment. Bij een toekomstige aanbesteding willen wij ook als gunningscriterium de gebruiksvriendelijkheid meenemen. Hoe denkt u dat wij dit het beste kunnen doen?

Overige vragen

13. Kunt u een globale tijdlijn en fasering aangeven komende tot implementatie en realisatie van de oplossing?
14. Welke vragen ten aanzien van het vigerend informatieveiligheid- en privacy niveau beveelt u ons aan op te nemen in het definitief aanbestedingsdocument?
15. Hoe ziet naar uw oordeel de SLA, DVO en/of DAP eruit?
16. Naast de vragenlijst zullen we voorafgaand aan de presentaties use-cases inbrengen teneinde een goed beeld te krijgen van de oplossingsrichting die de leverancier als beste vindt voor de Werkorganisatie de BUCH. Wij horen graag uw mening en aanpak hierover.
17. Van welke basisregistratie en overige gegevensbestanden maakt uw oplossing gebruik?
18. Hoe zorgt uw oplossing voor een optimale informatievoorziening voor team Vastgoed en Beleid?
19. Welke capaciteit vanuit de BUCH is nodig zowel tijdens de implementatie als gedurende de looptijd van de overeenkomst?