

Vraag	Samenvatting van antwoorden
1 Welke kansen en bedreigingen ziet u voor het aanbesteden van beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed?	- Er kunnen bedreigingen ontstaan doordat partijen de gebouwen niet in hun systeem hebben en niet goed op de hoogte zijn van de huidige staat van het vastgoed en het verleden daarvan. Kansen: Als plaatselijke bouwer, met een gespecialiseerde onderhoudstak, de mogelijkheid krijgen om onze knowhow en expertise toe te passen op het gebied van onderhoud, restauratie en reparatie. - Aanbesteden op het gebied van beheer en onderhoud van uw gemeentelijk vastgoed biedt volop kansen. Niet alleen is een dergelijke aanbesteding een middel om uiteenlopende beleidstaken te ondersteunen en te faciliteren, maar hét biedt ook een kans om sturing te geven op de waarde-ontwikkeling en het waardeverloop van uw installaties en vastgoedportefeuille. Belangrijk is de keuze in het type contract, oftewel de contractvorm. - De wijze waarop de aanbesteding in de markt wordt gezet is van belang. De prijs/kwaliteitverhouding, certificeringen en de uitvraag naar referenties en tevredenheids-verklaringen hebben direct invloed op het aantal deelnemende partijen in positieve zin. Een voorselectie (RFI) en of zware referenties zal ervoor zorgdragen dat u installateurs in de arm neemt die kunnen voldoen aan uw vraagstelling. Mensen en processen zijn immers bepalend voor de kwaliteit van de dienstverlening. Daarnaast is het opbouwen van een kansen en risicodossier een onmiskenbaar stuurmiddel die men kan hanteren voor het contract. - Kans : Door de aanbesteding aan een nieuwe partij, ontstaat er een nieuwe kijk op de installaties en mogelijke innovaties voor de gebouwen. - Bedreiging : Bij uitbesteding weinig overzicht van de staat van elektrische installaties in de gebouwen. - Kans is eventueel lagere onderhoudskosten op korte termijn met als bedreiging onderhoud en beheer van mindere kwaliteit met als gevolg meer klachten en kosten voor storingen op de lange termijn. - Kansen: Nieuwe partijen kunnen nieuwe inzichten / adviezen geven ; Meer concurrentie met als gevolg een lagere prijs; betere service voor de gebruikers van de gebouwen - Bedreigingen: Nieuwe partij kwalificeert huidige staat van gebouwen en installaties als onvoldoende wat zal resulteren in hogere investeringen om zaken op niveau te krijgen. - Kans voor het aanbesteden van beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed in partnering.
2 Wat is er volgens u nodig om een dergelijke aanbesteding en opdracht te laten slagen?	- Niet (alleen) op prijs selecteren, maar ook op input van de aannemer om het ‘onderhoud’ financieel haalbaar te houden. En dat op een niveau waarbij de kwaliteit van het vastgoed gewaarborgd blijft. - Belangrijk is deze visie transparant te formuleren en dient inzicht te geven in de gewenste langetermijn-perspectief. Tevens zorgt een goede visie voor de vorming van het contract(management) en geeft het een voedingsbodemp voor de te kiezen strategie voor zowel de Gemeente Katwijk alsmede de opdrachtnemer. - Contractduur. - Een goede samenwerking. - Hoofdzakelijk focussen op kwaliteit i.p.v. kosten dit is op de lange termijn financieel het gunstigst. - Duidelijke scope van de werkzaamheden en omschrijving van de verwachtingen van de gemeente en gebruikers. Ook duidelijk vastleggen hoe om te gaan met tussentijdse vervangingen en projecten op de verschillende locaties. - Hoe denkt de aanbiedende partij deze samenwerking te bewerkstelling en vorm te geven bij uitvoering van het onderhoudscontract voor de gemeente Katwijk. Dit kan uitgevraagd worden via kwalitatieve criteria zoals bijvoorbeeld een Plan van Aanpak.
3 De onderdelen zijn momenteel ingedeeld naar E-, W- en B-onderhoud. Is deze indeling volgens u logisch? Zou u de gemeente een andere indeling aanraden? Zo ja, hoe en vanuit welke motivatie	- De indeling naar de onderdelen E-, W- en B-onderhoud is ons inziens een prima voorstel. Belangrijk is dat de uitvoerende bedrijven in de genoemde disciplines goed met elkaar samenwerken. Op deze wijze verkrijgt men een optimaal resultaat. - Zowel het E- alsmede W onderhoud onder één contract te scharen. Daarmee zorgt u direct voor vermindering van uw administratie-lasten, onderaanneming maar creëert u ook heldere korte communicatiestructuren. Het E- alsmede W-onderhoud hebben nauwe verwantschappen en daarmee kan men ook kiezen voor een gedegen meet- en regeltechniek - Ja, een logische indeling naar specialisme / vakgebied. - Het los aanbesteden lijkt optimale concurrentie tussen de verschillende aanbieders te bevorderen. Maar aan de andere kant moet de gemeente Katwijk het signaleren van diverse acties tijdig zelf uitvoeren en zorgdragen voor de communiceren tussen de verschillende betrokken opdrachtnemers
4 Wat is een interessante/verstandige	- Het aantal gebouwen geeft al nagenoeg aan wat de omvang zou kunnen zijn.

Vraag	Samenvatting van antwoorden
	schaalgrootte en perceelindeling voor een dergelijke opdracht (aantal gebouwen, m2's BVO, financiële omvang/jaar, etc.)? Waarom adviseert u deze indeling? - De omvang van de percelen, aantal m2 en BVO dienen in onze optiek niets uit te maken qua indeling. Ons ervaring is dat één van de onderdelen die in de praktijk problemen oplevert, de vaststelling van werken, producten en/of diensten belemmert en ingekocht moeten orden. Ons advies is dus om één geheel aan te besteden. Het bouwkundig los van de E+W onderdelen. - Alle genoemde gebouwen liggen allemaal in de gemeente Katwijk en redelijk gemakkelijk bereikbaar en toegankelijk voor de uit te voeren werkzaamheden. - Gezien de schaalgrootte lijkt het ons niet interessant of verstandig dit te splitsen. - Indeling in 2 tot 3 delen per perceel. Op deze wijze zijn de percelen nog interessant en ook groot genoeg voor alle marktpartijen. Ook de wat grotere service bedrijven. Maar is de gemeente ook niet afhankelijk van 1 partij per perceel. Mocht er dan iets gebeuren met die ene partij kan met terug vallen op een andere partij. Adviseren wel alle percelen op gelijke wijze op te splitsen. Zodat per deel een zelfde E, W en B partij loopt. - Advies om de percelen niet in te delen naar E-, W- en B- onderhoud maar naar aantal gebouwen.
5	Op welke wijze zou u samen willen werken met de gemeente? Hoe ziet u de verschillende rollen en op welke wijze zou u afstemming willen hebben met de gemeente? - Samenwerking zien wij als co-makership. De rol opdrachtgever-uitvoerder zien wij veel breder. Samen 'verantwoordelijk' voor het goed onderhouden van de gebouwen zien wij als een juiste invulling hiervan. - Een heldere structuur met zo min mogelijk aanspreekpunten, zodat de lijnen kort blijven - Belangrijk is dat voor beide partijen de communicatiestructuur en lijnen vooraf bepaald zijn. Pro-activiteit kunt u vanuit ons verwachten echter verwachten wij ook inbreng van de Gemeente Katwijk op zowel strategisch, operationeel alsmede tactisch niveau. Operationele aspecten en het organisatorisch aspecten dienen dus voor beide partijen goed te worden neergezet. - Korte communicatie lijnen en persoonlijk contact. - Samenwerken in een volledig partnership, hierin zijn beide partijen verantwoordelijk voor het succesvol uitvoeren van het Technisch Beheer
6	Hoe zou u willen omgaan met klachten en storingen? Welk servicelevel met betrekking tot gebouwonderhoud (aanrijtijden, etc.) is volgens u mogelijk? Voert u dergelijke werkzaamheden zelf uit of organiseert/coördineert u deze door middel van onderaannemers? - 24/7 storingsdienst, waarbij de werkzaamheden worden uitgevoerd door eigen medewerkers. In de eigen machinale werkplaats worden kozijnen, deuren en ramen vervaardigd of onderdelen hiervan voor bijvoorbeeld houtrot of schadeherstel na brand of inbraak. Mochten er werkzaamheden moeten worden uitgevoerd die op een ander gebied liggen dan bouwkundig, dan coördineren wij (indien gewenst) ook deze werkzaamheden. - Alle werkzaamheden worden in eigen beheer uitgevoerd. De responstijden en servicelevel is afhankelijk van de aard van de melding. - Het servicelevel wordt bepaald op basis van urgentiebepaling.
7	Welk advies geeft u de gemeente met betrekking tot eisen en gunningcriteria bij het aanbesteden van een dergelijke opdracht? Te denken valt aan kwalitatieve criteria of aan certificering van marktpartijen met betrekking tot kwaliteit, beroepsbekwaamheid en/of veiligheid. - Kwaliteit (vakmanschap), VCA-certificering, kennis van de gebouwen. - Nadruk op kwaliteit, bijvoorbeeld 60% kwaliteit en 40% prijs. - Het installatiebedrijf moet in bezit zijn van de benodigde certificeringen voor specialisme. - 24 uren service. - Vastgestelde tarieven / transparantie. - Reactietijd werkzaamheden / storingen - Marktpartijen met een eigen service- en onderhoudsafdeling en voldoende ervaring op het gebied van beheer en onderhoud
8	Welke gewichten moeten wij verbinden aan de gunningscriteria in een Beste PKV- aanbesteding en welke zouden volgens u het meest van toepassing moeten zijn - Uiteraard blijft de prijs heel belangrijk, maar soms kunnen bijvoorbeeld extra kosten als investering, op langere termijn geld besparen door de keuze van bepaalde materialen en/of de wijze waarop iets wordt uitgevoerd. Dus duurzamer op langere termijn belangrijker dan goedkoop op korte termijn. Dit bezien in het licht van Total Cost of Ownership (TCO). - Veel gewicht verbinden aan kwaliteit. - Kwaliteit 60% Prijs 40%

	Vraag	Samenvatting van antwoorden
9	Op welke informatie baseert u bij voorkeur uw inschrijvingssom? Bijvoorbeeld een cartotheek, onderhoudsrecepten, gebouwinformatie, nulmeting etc.	- Onze voorkeur zou uitgaan naar een nulmeting en/of cartotheek. - De cartotheek is bij uitstek de beste manier om te komen tot een juiste prijsvorming. Onderhoudsrecepten kunnen daar een onderdeel van zijn. - Nulmeting vooraf - Cartotheek, onderhoudsrecepten, gebouwinformatie en nulmeting.
10	Zou u willen deelnemen aan deze aanbesteding en zo ja, in welke vorm: hoofdaannemer, combinant of onderaannemer, indien deze opdracht ook daadwerkelijk wordt aanbesteed? Kunt u uw reactie toelichten?	- Wij zouden graag mee willen doen met de aanbesteding en zouden het ook heel graag willen uitvoeren. - Hoofdaannemer (meerdere keren benoemd)
11	Wat zijn volgens u reëel te hanteren response- en oplostijden bij urgent, niet urgent onderhoud?	- Bij opdracht volgt er direct reactie, wordt de prioriteit aangegeven en kan er in overleg spoedig tot de werkzaamheden worden overgegaan. - Response- en oplostijden dienen realistisch te worden opgesteld. Ons voorstel is om een responstijd van binnen 60 minuten ter plaatse te stellen haalbaar. Bij niet urgente reponse kan dit bijvoorbeeld 8 uur zijn. Echter moet men rekening houden dat een storing ten aller eerste veiliggesteld moet worden. Dit is een significant verschil tussen oplossen binnen maximaal 4 uur. - Belangrijk is om de definitie van respons- en oplostijd weer te geven in codes en een onderscheid te maken in correctief en curatief. - Urgent onderhoud: 4 uur - Incident wordt direct opgelost zonder dat de monteur terug hoeft te komen. - Niet urgent onderhoud 8-72 uur (wordt in overleg afgesproken per incident)
12	Op welke wijze denkt u invulling te kunnen geven aan de thema's zoals: Duurzaamheid; Innovatie; Social Return	- Wij kunnen invulling geven op het gebied van duurzaamheid en innovatie door vroegtijdig met elkaar in gesprek te gaan en mee te denken wat de beste en juiste manier van uitvoeren is. Social Return moet in goed overleg gaan, omdat helaas niet ieder project daar geschikt voor is. Wij staan daar uiteraard wel voor open. - Duurzaamheidsdoelstellingen: energie uitgaven nu en waar is besparing mogelijk? - Duurzaamheid: zonnepaneelinstallaties - LED - verlichting en oplaadpunten t.b.v. elektrisch vervoer - SRol: scholing en opleiding - Duurzaamheid en innovatie zullen een van de prestatie indicatoren moeten zijn van het contract. - Social return is iets wat binnen onze organisatie een van de basis waarde is
13	Is er nog informatie nodig die de gemeente niet heeft gevraagd, maar wel als relevant wordt beschouwd ?	- Of de ervaring en referenties beschikbaar zijn om deze werkzaamheden uit te kunnen voeren. Dat de contractant de vaklieden volgens het Bouw-CAO uitbetaald en een verklaring omtrent het gedrag (VOG-verklaring) kan verstrekken. - Veiligheid van werknemers en opdrachtgevers worden gewaarborgd. Asbestvraagstellingen komt in ons vakgebied veelal terug. Dit dient men te ondervangen in de aanbesteding. - Daadwerkelijke onderhoudscontract in termen van contractvorm, contractduur, bonus/malus regeling e.d.