



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf

Contact

Jan Kwint

Tel. 06-20009933
jan.kwint@rijksoverheid.nl

Datum
maart 2020
Ons kenmerk
MC2019.RK01 U

TenderNed nr: 238481

Uitwerking Marktconsultatie

**Uitwerking reactie op vragen ten behoeve van de
marktconsultatie met betrekking tot het project:**

**‘Raamovereenkomst onderhoud klimaatinstallaties op
Defensie locaties’**

Inhoud

1. Introductie.....	3
2. Verslag consultatie.....	4
3. Opbrengst en acties RVB.....	6

Rijksvastgoedbedrijf

Datum
maart 2020

1. Introductie

Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) heeft in oktober 2019 een schriftelijke marktconsultatie georganiseerd via Tendered over de opdracht voor het onderhoud aan de klimaatinstallaties in het kader van het bundelingsprogramma Defensie.

Datum
maart 2020

Het RVB is enthousiast dat tien bedrijven de moeite hebben genomen om een uitgebreide inhoudelijke reactie te geven. Deze reacties zijn op hoofdlijnen opgenomen in dit document. Deze tien bedrijven zijn maar een beperkt aantal van het totaal aantal marktpartijen welke de opdrachten in het kader van de marktconsultatie kunnen uitvoeren.

2. Verslag consultatie

Rijksvastgoedbedrijf

De belangrijkste conclusies uit de marktconsultatie zijn:

Datum
maart 2020

1. De scope van de opdracht als geheel wordt als interessant gezien. Met name door het toevoegen van projectmatige werkzaamheden wordt de scope nog interessanter. Daarnaast wordt het RVB als betrouwbare opdrachtgever gezien.
2. Er zijn tijdens de marktconsultatie een aantal vragen gesteld met betrekking tot de mogelijke onderverdeling in percelen van de betreffende installaties. Dit levert een uiteenlopend beeld op. Aan de ene kant geven veel partijen aan dat zij de totale scope van de installaties in onderhoud kunnen nemen, waarbij voor een aantal (specialistische) installaties onderaannemers ingeschakeld moeten worden. Aan de andere kant wordt aangegeven dat er een voorkeur is om een andere samenvoeging te maken van de verschillende installatietypes. Hierbij worden de volgende samenvoegingen genoemd:
 - verwarmingsinstallaties als bundel;
 - koelinstallaties, luchtbehandeling en bodemenergie als bundel;
 - gebouw gebonden installaties als bundel;
 - niet-gebouw gebonden installaties als bundel;
 - tevens zijn natte koeltorens, aardgasdistributiesystemen, bodemenergiesystemen, stoomketels en warmtekrachtkoppelingen benoemt om separaat in de markt te zetten.
3. Met betrekking tot de financiële omvang van de percelen geven de respondenten een gemiddelde grootte aan te kunnen van €1 miljoen tot €2 miljoen per jaar? Een aantal partijen kan een grotere omvang aan.
4. De voorkeur gaat uit naar een lange looptijd van de overeenkomst, om op die manier de investering in de administratieve processen over meerdere jaren te kunnen verspreiden. De partijen zouden bij voorkeur een initiële looptijd minimaal vier tot vijf jaar willen met daarnaast de mogelijkheid om de overeenkomst te verlengen tot maximaal tien jaar.
5. Een groot aantal van de respondenten kan het gehele werkveld van het onderhoud aan de betreffende installaties zelf in onderhoud nemen. De meeste partijen werken hierbij dan wel met onderaannemers om ook de meer specialistische installaties te onderhouden. Bijna alle partijen geven er de voorkeur aan om niet te werken als onderaannemer bij deze opdracht, omdat zij eindverantwoordelijkheid willen dragen.
6. De opzet van het prijzenmodel is in basis goed, mits deze ook voorzien wordt van een opgave voor een opslag voor werken buiten kantoortijden. Het uitvragen van prijzen voor een aantal componenten behoort tot de mogelijkheid volgens een aantal partijen. Het aantal uit te vragen componenten in deze fase zal echter beperkt zijn. Er zijn een aantal partijen die aanvullende uitvoeringskosten en/ of kosten voor administratieve afhandeling van de opdrachten op het prijzenblad inzichtelijk willen afprijzen.

7. Met betrekking tot duurzaamheid en circulariteit geven partijen aan dat er mogelijkheden zijn om bij onderhoud circulaire materialen/ componenten in te zetten (refurbisch). Daarnaast kan worden ingezet om energiebesparing, zonder comfort te verliezen. Bij (deel)vervanging kunnen eveneens duurzamere alternatieven inzichtelijk gemaakt worden.
8. De administratieve last van deze opdrachten worden met name in de opstartfase als hoog ervaren. Er wordt veel gevraagd van de aannemers op het gebied van de aan te leveren documenten. Gedurende de looptijd van de opdracht wordt dat minder. Er worden een aantal suggesties gedaan om dit te verminderen. Zo zou het op elkaar afstemmen van de administratieve processen voordeel kunnen opleveren voor marktpartijen en het RVB. Daarnaast wordt de suggestie gedaan dat de aannemer zelf de componentenlijst mag updaten en koppelingen tussen (IT) systemen van de aannemer en het RVB te realiseren.
9. Er worden een aantal aandachtspunten gegeven in de voorbereidingsfase van de aanbesteding voor het RVB. De belangrijkste punten zijn dat de informatieverstrekking van de installaties zo zorgvuldig mogelijk moet zijn. Dit voorkomt in de uitvoering behoorlijk wat problemen. Daarnaast wordt ook aangegeven dat er voldoende tijd moet zijn om de overeenkomst te implementeren, zodat de uitvoering van de werkzaamheden vanaf de start van de opdracht goed verloopt. Tot slot wordt ook aangegeven dat kwaliteit een belangrijk aspect moet zijn in het gunningsmodel van de opdracht.

Rijksvastgoedbedrijf

Datum
maart 2020

3. Opbrengst en acties RVB

Rijksvastgoedbedrijf

Het RVB heeft naar aanleiding van de reacties de volgende acties (niet limitatief) ondernomen:

Datum
maart 2020

- Gezien de samenhang van de verschillende installaties en de wijze waarop het RVB is ingericht, wordt gekozen voor een indeling in percelen op RVB regio. Alle installatietypes zijn hierbij samengevoegd. Er is voor gekozen om de regio's Noord-West, Oost en Zuid op te delen in twee regionale sub-percelen. De opdracht wordt op een later moment dus in acht percelen aanbesteed.
- De opdracht wordt in een vroeg stadium aangekondigd op TenderNed middels een vooraankondiging. Op die manier hebben marktpartijen meer tijd om samenwerkingsverbanden te zoeken. Daarnaast worden de verschillende brancheorganisaties geïnformeerd over de aanbesteding. Op die manier moeten zo veel mogelijk ondernemingen geïnformeerd worden over de aanbesteding van de opdracht.
- De financiële omvang van de percelen is door de indeling met sub-percelen meer gevarieerd, zodat de omvang van de percelen beter aansluit bij de wensen uit de markt.
- Er is gekozen voor een zo lang mogelijke implementatie periode van de raamovereenkomst. Op die manier kunnen processen goed toegelicht en geïmplementeerd worden. Daarnaast is er voldoende ruimte om aandachtspunten te signaleren en te verbeteren.
- Voor de gunning van de opdracht is gekozen voor de beste prijs kwaliteitverhouding. Hierbij krijgen kwaliteitsaspecten een hoog gewicht, zodat inschrijvers zich op kwalitatieve aspecten beter kunnen onderscheiden.
- Circulariteit en duurzaamheid krijgen een belangrijke rol binnen de opdracht. Hiermee wil het RVB een stap zetten in de verduurzaming van de installaties.
- De (voor)aankondiging van de opdracht voor het onderhoud aan de klimaatinstallaties op Defensie locaties wordt in april of mei 2020 gepubliceerd op TenderNed. Het TenderNed kenmerk van de aanbesteding voor de betreffende aanbesteding is dan: 256108.