



---

## **Marktconsultatie Duurzaam onderhoud en beheer ten behoeve van het Kadaster**

---

**Directie Financiën & Control**  
**Inkoop Services**

Opdrachtgever : Directie P&O  
Auteur : Michel Hartman  
Versie : 1.0  
Versiedatum : 03-02-2022

## 1 Inleiding

Voor u ligt het marktconsultatiedocument inzake 'Duurzaam onderhoud en beheer' ten behoeve van het Kadaster. Het Kadaster is voornemens om in het eerste kwartaal van 2022 een Europese aanbesteding voor Duurzaam onderhoud en beheer te publiceren. De beoogde effectieve ingangsdatum is gesteld op 01 januari 2023.

### 1.1 Het Kadaster

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers, hierna te noemen "het Kadaster", registreert en verstrekt gegevens over de ligging van vastgoed in Nederland en de rechten die daar bij horen, zoals eigendom en hypotheek. Dat geldt ook voor schepen, luchtvaartuigen en (ondergrondse) netwerken. Onze wettelijke taak zorgt voor rechtszekerheid: het is voor iedereen duidelijk wie welke rechten heeft. Samen met andere overheden zorgen we ervoor dat de geografische informatie van Nederland goed te raadplegen is.

Sinds 1994 is het Kadaster een zelfstandig bestuursorgaan. We voeren onze taken zelfstandig uit. De eindverantwoordelijkheid is in handen van de Minister van Binnenlandse Zaken. Deze verleent goedkeuring aan het meerjarenbeleidsplan, de jaarrekening en de hoogte van de tarieven.

Voor nadere informatie over het Kadaster verwijzen wij naar de website van het Kadaster

<http://www.kadaster.nl/>

### 1.2 Achtergrond en doelstelling

Het Kadaster is geografisch georganiseerd en wel over acht huur- en eigendomspanden in Nederland. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op zowel de panden in eigendom als onderdelen van de panden die gehuurd worden.

Het betreft de volgende locaties:

<b>Plaats</b>	<b>Adres</b>	<b>M2</b>	<b>Eigendom / Huur</b>
Groningen	Emmasingel 4	2.293	Huur
Zwolle	Koggelaan 59	8.410	Huur
Eindhoven	Kennedyplein 101	2.075	Huur
Amsterdam	Naritaweg 3	2.117	Huur
Rotterdam	George Hintzenweg 77	3.022	Huur
Arnhem	Mr. E.N. van Kleffensstraat 8	6.482	Eigendom
Apeldoorn De Grift	Hofstraat 110	9.397	Eigendom
Apeldoorn De Brug	Laan van Westenenk 701	8.956	Eigendom

Voor de panden in eigendom betreft de scope het volledige beheer en onderhoud, de panden die worden gehuurd geldt alleen het onderhoud aan de eigen beveiligings- en toegangsinstallatie.

Uitgangspunt is en blijft dat de drie eigendomspanden volledig worden onderhouden en beheerd door een nader te contracteren partij en de huurpanden primair dienen te worden onderhouden op het toegang systeem en klein onderhoud. Het huidige onderhoud en beheer hiervoor is belegd onder contract bij Engie. Dit contract loopt eind 1 januari 2023 af. Het Kadaster heroverweegt de manier waarop het onderhoud en beheer is

verzorgd. Het Kadaster onderzoekt of deze situatie en werkwijze in de toekomst gehandhaafd blijft of niet, en welke vormen van onderhoud en beheer haalbaar en/of wenselijk zijn.

In het kader van de aanstaande Europese aanbesteding houdt het Kadaster deze marktconsultatie om een duidelijk beeld te vormen over de huidige markt van onderhoud en beheer, de marktpartijen en de toekomstige mogelijkheden en beperkingen. De uit te vragen marktpartijen dienen primair de behoefte van het Kadaster te vervullen, maar daarbij wil het Kadaster niet voorbij gaan aan wat de marktpartijen kunnen bieden en wat in de markt daarin gebruikelijk is.

Marktpartijen worden gevraagd om het Kadaster te adviseren bij het verfijnen van haar kennis en visie. Hierbij dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met wat in dit document wordt gesteld. Indien u aanvullende onderwerpen aan de orde wilt stellen, staat het Kadaster daar natuurlijk voor open. Mede op basis van uw antwoorden, ideeën en suggesties zal het Kadaster in het kader van de voorbereiding haar eigen visie ontwikkelen. Dit moet leiden tot een strategie die tegemoetkomt aan de eisen en wensen van het Kadaster en die tegelijkertijd recht doet aan wat leveranciers kunnen leveren.

Projectdoelstellingen van het Kadaster zijn o.a.:

- Een pro actieve, meedenkende, meewerkende houding, partner in business en strategische samenwerking;
- Sterk output gerichte dienstverlening met ruimte voor ondernemerschap en initiatieven;
- Sterk kostenbewustzijn, gericht op schaal- en kwaliteitsvoordelen;
- Voortdurend innoveren van de dienstverlening en (bij)sturen op basis van behoefte;
- Continue bijdrage leveren aan Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen;
- Ontzorgen van de facilitaire organisatie, door een duidelijke planning, goede afstemming en coördinatie;
- Borging en optimalisatie van een bedrijfszekere werking van de installaties op de korte- en de lange termijn;
- Met de installaties borgen van een comfort niveau van de verschillende gebruikers;
- Terugdringen van het gebruik van energie voor de klimatisering van verschillende bouwdelen;
- Verduurzamen van de gebouwen volgens de visie (op duurzaamheid) van de opdrachtgever;
- Het toepassen van Smart Building technologie die het beste aansluit bij de doelstellingen van een data gedreven organisatie als het Kadaster.

### 1.3 Randvoorwaarden marktconsultatie

- Deze marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van partijen in het kader van een eventueel uit te voeren vervolgtraject. Evenmin zullen bij de marktconsultatie betrokken partijen op enige wijze worden uitgesloten van eventuele participatie in een mogelijk vervolgtraject;
- Marktpartijen komen door deel te nemen aan de marktverkenning niet in een bevoordeelde of benadeelde positie op het moment van een mogelijk vervolgtraject;
- Deelnemers aan de marktconsultatie kunnen geen rechten ontlenen aan deelname aan de marktconsultatie of aan enige informatie die tijdens de marktconsultatie wordt verstrekt;
- Deelnemers aan deze marktconsultatie kunnen geen rekening sturen of anderszins aanspraak maken op een (geldelijke of andere) vergoeding voor hun bijdrage aan de consultatie;
- De informatie uit de marktconsultatie zal gebruikt worden om de doelstellingen en eisen aan te scherpen van een mogelijk vervolgtraject;
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het eventuele vervolgtraject, zoals bijvoorbeeld een door het Kadaster nader uit te werken programma van eisen;
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de eventuele aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende marktpartijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende marktpartijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt het Kadaster hiervan gevrijwaard door de deze deelnemende marktpartij(en);
- Het Kadaster is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waar de marktconsultatie betrekking op heeft;
- Het Kadaster behoudt zich het recht voor:
  - 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.
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven marktpartijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee is aangegeven welke procedure gevolgd wordt bij deze marktconsultatie. In hoofdstuk drie staan de vragen beschreven welke wij graag aan de marktpartijen willen voorleggen.

## 2 Procedure

### 2.1 Marktconsultatie

Deze marktconsultatie bestaat uit een schriftelijke vragenlijst (hoofdstuk 3) die door marktpartijen beantwoord kan worden middels de bijgevoegde bijlage 'Beantwoording vragenlijst – Duurzaam onderhoud en beheer'. Wij verzoeken u de beantwoording in de Nederlandse taal te doen. Tevens verzoeken wij u de vragen kort en bondig te beantwoorden en in uw beantwoording geen gebruik te maken van doorverwijzingen via 'links'.

Indien er na het indienen van de schriftelijke beantwoording aanvullende vragen zijn, zullen deze worden toegestuurd aan alle partijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie. Het Kadaster behoudt zich het recht voor een mondelinge toelichting te vragen naar aanleiding van de ingediende beantwoording. Indien dit van toepassing is zal hierover contact met u worden opgenomen.

### 2.2 Vragen

Indien u vragen heeft over deze marktconsultatie kunt u deze stellen. Deze vragen dienen uiterlijk **14 februari 2022 om 12:00 uur**, gesteld te zijn via de berichtenmodule van TenderNed. Wij zullen deze vragen beantwoorden en geanonimiseerd volgens planning op TenderNed publiceren.

### 2.3 Planning

De onderstaande planning geeft inzicht hoe het Kadaster het tijdpad van marktconsultatie heeft uitgezet en welke activiteiten hierin plaatsvinden.

Activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	03 februari 2022
Sluiting indienen vragen	<b>14 februari 2022, 12.00 uur</b>
Beantwoording vragen	17 februari 2022
Indienen schriftelijke beantwoording	<b>24 februari 2022, 12.00 uur</b>

### 2.4 Uiterste datum voor aanlevering van de beantwoording

Wij verzoeken u de beantwoording digitaal via de berichtenmodule van TenderNed aan te leveren volgens de planning zoals vermeld in paragraaf 2.3.

### 2.5 Tot slot

Het deelnemen aan de marktconsultatie is voor zowel deelnemers, als het Kadaster vrijblijvend. Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het Kadaster ontleen. Het Kadaster wil benadrukken dat het (deels) deelnemen of niet deelnemen aan, noch het beantwoorden of het niet-beantwoorden van deze marktconsultatie van invloed is op uw deelname aan een toekomstige aanbesteding en beoordeling van uw inschrijving. We hopen natuurlijk dat u van harte mee wilt werken aan deze consultatie.

Het Kadaster behandelt alle informatie die in het kader van deze marktconsultatie door marktpartijen wordt verstrekt als vertrouwelijk, tenzij de marktpartij zelf aangeeft dat (een deel van) die informatie openbaar gemaakt kan worden.

U wordt vriendelijk bedankt voor uw bereidwilligheid en inzet om uw inzichten en informatie met het Kadaster te delen in het kader van deze consultatie.

### **3 Vragen**

Onderstaande vragen stelt het Kadaster om opvolging te geven aan de doelstellingen zoals genoemd onder 1.2. Achtergrond en doelstellingen.

De vragen zijn gesteld vanuit de inhoud (dienstverlening en contractvorm), systemen (informatiebehoefte- en systemen) en het inkoopproces.

#### **1. Dienstverlening en contractvorm**

1. Het Kadaster overweegt om haar duurzame meerjaren onderhoudsplan (DMJOP) onderdeel uit te laten maken van de aanbesteding.  
Dus naast het preventief en correctief onderhoud zal zij ook haar geplande investeringen bij beoogd opdrachtnemer neer willen leggen.  
Hoe kijkt u, als potentieel opdrachtnemer, aan tegen deze overweging, kunt u motiveren waarom het DMJOP juist niet of wel onderdeel zou moeten uitmaken van deze aanbesteding?  
Waar zitten voor u hierin de risico's? Waar zit voor het Kadaster het risico en/of risico's?
2. Het Kadaster wenst een opdrachtnemer te contracteren die een zodanig concept aanbiedt dat deze past binnen een zogenaamde regieorganisatie, welk concept beveelt u aan en waarom?
3. Wat is uw visie op preventief en correctief onderhoud in relatie tot een regieorganisatie?
4. Wat zijn de ontwikkelingen met betrekking tot preventief onderhoud en correctief onderhoud?
5. Welk dienstverleningsconcept en contractvorm is volgens u passend om de beoogde doelstellingen te realiseren?
6. Welke mogelijkheden biedt uw dienstverlening in relatie tot de gewenste situatie, ook in het bijzonder ten aanzien van de vervangingen naar aanleiding van een verduurzamingsroutekaart (looptijd ca. 10 jaar of langer)? Hoe borgt u de kennis in relatie tot ontwikkelingen op dit thema voor nu en in de toekomst?
7. Over welke competenties dient het Kadaster te beschikken om invulling te geven aan goed opdrachtgeverschap in relatie tot het model dat u adviseert?
8. Op welke manier kan het Kadaster het beste sturing geven aan de uitnutting van het contract en op welke manier vindt dan afrekening van de diensten plaats?
9. Op welke manier realiseert de opdrachtnemer een stabiel personeelsbestand en op welke manier kan het Kadaster daaraan bijdragen?
10. Hoe wenst u als opdrachtnemer beoordeeld te worden op de geleverde dienstverlening, welke systematiek zou u adviseren?



Datum  
03-02-2022

Titel  
Marktconsultatie Duurzaam onderhoud en beheer

Blad  
7 van 7

11. Het Kadaster denkt aan het opstellen van de juiste KPI's en/of SLA's (als voorbeeld), wat adviseert u het Kadaster?
12. Wat is uw visie op klimaatbeheer in relatie tot bijvoorbeeld slimme ventilatie en trends en ontwikkelingen als gevolg van o.a. Covid maar ook een gezonde werkomgeving?
13. Wat is naar uw mening een passende rol-/taakverdeling en samenwerking met het Kadaster?
14. Welke kansen ziet u buiten de omschreven scope?

## **2. Informatiebehoefte en -systemen**

1. Welke informatie en technische zaken dienen voorhanden en/of geïmplementeerd te zijn voor aanbesteding van het model dat u adviseert?
2. Met welk assetmanagement/beheersysteem heeft uw organisatie goede ervaringen en welke modules van dergelijke systemen zijn minimaal benodigd, voor nu en in de toekomst?

## **3. Inkoop en aanbesteden**

1. Welke aanbestedingsprocedure past voor onderhavige opdracht en op welke manier heeft u voldoende kans om uw toegevoegde waarde te tonen?
2. Welke eventuele perceelindeling past het beste en met welke reden?
3. Welke factoren zijn van uw organisatie van belang in de afweging om al dan niet mee te dingen naar de gunning van de opdracht (bid/no bid)?
4. Welke keurmerken, certificering en anderszins zijn gangbaar in uw markt en waaraan voldoet uw organisatie?
5. Welke looptijd van de overeenkomst is het meest passend en op welke manier is een mogelijke verlenging aan aantoonbare prestaties te koppelen?
6. Welke kansen en risico's ziet u voor het Kadaster met betrekking tot de aanbesteding?
7. Op welke manier kan Social return benut worden bij onderhavige aanbesteding?
8. Wat zouden kansen en/of toepassingen kunnen zijn in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen in relatie tot de beoogde opdracht? Denk aan inzet personeel, terugdringen CO2, circulariteit etc.