

Rapportage en samenvatting marktconsultatie

Onderhoud e-installaties

Marktconsultatie met betrekking tot de voorgenomen aanbesteding van e-installaties



Datum: 29 november 2021
Versie: 1.0

Inhoudsopgave

| | | |
|-----------|---|--|
| 1. | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Procesomschrijving | 3 |
| 1.2 | Ontvangen reacties | 3 |
| 2. | Ontvangen reacties | 5 |
| 2.1 | Vragen over dienstverlening | 5 |
| 2.2 | Vragen over perceeldeling | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 2.3 | Vragen over samenwerking met derden | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 2.4 | Vragen over marktontwikkeling | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 2.5 | Toelichtende gesprekken | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 3. | Conclusie en aanbevelingen | 8 |
| 3.1 | Conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de scope van de opdracht | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 3.2 | Conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de perceeldeling. | 8 |
| 3.3 | Conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de samenwerking met derden. | 8 |

1. Inleiding

1.1 Procesomschrijving

1.2 Algemene informatie aanbestedende dienst

Lucas Onderwijs is een dynamische en betrokken stichting voor bijzonder primair en voortgezet onderwijs. Wij werken vanuit de visie dat ieder kind recht heeft op het best denkbare onderwijs om zich te kunnen ontwikkelen tot een zelfbewuste, verantwoordelijke en kansrijke burger. We stellen onze scholen in staat en stimuleren hen dit te bieden binnen de kaders van onze filosofie 'Vrijheid in verbondenheid'.

Het best denkbare onderwijs willen we vormgeven door samen te werken vanuit waarden die zijn ontleend aan de christelijke geloofsgemeenschap. We willen aantrekkelijk onderwijs bieden dat zich onderscheidt door ontwikkeling, aandacht voor kwaliteit, goede zorg voor de medewerkers en solidariteit met kansarmen. Dit doen we in actief partnerschap met de maatschappelijke omgeving en met ruimte voor de diversiteit van al onze scholen. Lucas Onderwijs omvat 46 basisscholen, 7 scholen voor speciaal (basis) onderwijs/ expertisecentra en 26 scholen voor voortgezet onderwijs verdeeld over drie regio's

1.3 Aanleiding voor marktconsultatie

Lucas Onderwijs is voornemens in 2021/2022 een aanbesteding te doen voor onderhoud aan e-installaties.

Lucas Onderwijs hecht grote waarde aan de kennis en kunde van marktpartijen en wil hen raadplegen om eigen ideeën te toetsen nog voordat de aanbesteding start en dus om de kwaliteit van de aanbestedingsdocumentatie en het te doorlopen proces te verbeteren.

De verkregen inzichten en informatie naar aanleiding van de marktconsultatie worden door Lucas Onderwijs gebruikt om een aanbesteding uit te voeren.

Naar verwachting wordt de aanbesteding in december 2021 gepubliceerd.

1.4 Doelstellingen

De doelstelling van de marktconsultatie is toetsen:

- Wat de beste inkoopstrategie is om te volgen.
- Of er voldoende interesse en capaciteit in de markt is voor de opdracht.
- Of de gestelde behoefte leidt tot de optimale oplossing voor de eigen organisatie.
- Wat de mate van gekwalificeerde opdrachtnemers/leveranciers in de markt is.

1.5 Procesgang van de marktconsultatie

Op maandag 15 oktober 2021 heeft Lucas Onderwijs de marktconsultatie gepubliceerd via TenderNed. Marktpartijen zijn tot 2 november 2021, 12.00 uur in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. Reacties dienden te worden ingediend via de berichtenmodule van TenderNed.

Lucas Onderwijs heeft zich het recht voorbehouden om naar aanleiding van de ingediende reacties marktpartijen uit te nodigen om mondeling een aanvullende toelichting te geven op hun antwoorden, indien de ingediende reactie(s) van één of meerdere partijen daartoe aanleiding zouden geven. Indien van deze mogelijkheid gebruik gemaakt zou worden, dan zouden partijen uiterlijk op dinsdag 5 november 2021 hiervan op de hoogte worden gesteld.

1.6 Ontvangen reacties

Marktpartijen kregen gelegenheid tot 2 november 2021, 12.00 uur een reactie in te dienen. Vier partijen hebben een reactie ingediend.

Op 3 november 2021 zijn de reacties door een afvaardiging van de Lucas Onderwijs doorgenomen en besproken. Tijdens dit overleg is vastgesteld dat, ondanks dat de marktconsultatie tot waardevolle inzichten heeft geleid, de antwoorden voldoende duidelijk zijn en geen aanleiding of behoefte gaven voor toelichtende gesprekken met één of meer van de betrokken marktpartijen. Derhalve heeft Lucas Onderwijs ervoor gekozen geen gebruik te maken van de mogelijkheid om toelichtende gesprekken te voeren met één of meer van de betrokken marktpartijen.

2. Ontvangen reacties

2.1 Vragen over dienstverlening

Vraag 1

Is het raadzaam dan wel mogelijk om het uitvoeren van keuringen met betrekking tot NEN 3140 op te nemen in de scope? Zo ja, op welke manier? En zo nee, waarom niet?

In de meeste reacties wordt aanbevolen om de NEN 3140 keuringen mee te nemen in de scope. In de reacties wordt aangegeven dat hier kunde en capaciteit voor is. Daarnaast is het praktisch om de keuringen mee te nemen in de planning voor preventief onderhoud en kan de opdrachtgever hierdoor beter inschatten wat dit met zich mee brengt m.b.t. inzet en extra kosten.

Een andere partij raad aan om de NEN 3140 buiten scope te laten, om onafhankelijkheid, onpartijdigheid en kwaliteit van de installaties te kunnen waarborgen.

Vraag 2

Met betrekking tot de prijsstelling hanteren we een verdeling:

1. Preventief onderhoud (jaarprijs op basis van de Asseslijst per School)
2. Correctief onderhoud (all-in uurtarief)

Voor een goede uitvraag van de prijs horen wij graag van u met welke zaken Stichting Lucas Onderwijs rekening dient te houden met betrekking tot de prijsstelling?

Een verdere splitsing wordt aangeraden door de partijen. Als opdrachtgever wederom geen enkele kosten anders dan arbeid en materiaal op de factuur verwacht (correctief), kan dit leiden tot hogere uurlonen.

Een partij raad aan om in het geval dat de onderhoudswerkzaamheden en keuringen worden gescheiden, rekening te houden voor een juiste verdeling, met de volgende zaken:

- Aantal uit te voeren inspecties en periodiciteit
- De (geografische) locatie van uw installaties
- De technische gegevens van de te inspecteren installaties en bouwkundige tekeningen vergezeld met uw beschikbare asseslijst(en).

Een andere partij geeft aan dat de volgende (technische) gegevens nodig zijn, om tot een goede inschrijving (prijsstelling) te kunnen komen:

- Accurate en actuele asseslijst;
- Taken- en dienstenbeschrijving;
- Gewenste overleg- en rapportagestructuur;
- Onderhoud historie gegevens;
- Tekeningen.

Aanvullend geeft deze partij aan de volgende circulaire- en duurzaamheid concepten op het gebied van gebouwenbeheer te zien:

- Verbeteren energielabel;
- Verbetering van energie-efficiency;
- Verlaging van de CO2 footprint;
- Duurzaam Meer Jaren Onderhouds Plan (DMJOP);
- Vervangen verlichting naar LED;
- Hergebruik van materialen (circulariteit).

Vraag 3

De indexering zal gelijk aan de prijsstelling verdeeld worden in preventief en correctief onderhoud. Daarbij wordt de volgende indexering voorgesteld:

1. Preventief onderhoud

Opdrachtnemer mag voor het Preventieve Onderhoud voor de totale aanneemsom per School een indexeringsverzoek indienen. De totale aanneemsom wordt gesplitst in een 40/60% procent verhouding:

- In totaal mag 40% van de totale aanneemsom per School geïndexeerd worden met de Materiaalindex Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 1991, volgens een n.t.b. rekenmethode.
- In totaal mag 60% van de totale aanneemsom per object geïndexeerd worden op basis van de CBS index Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen, reeks 2010=100, volgens de daarvoor geldende categorie namelijk F Bouwnijverheid en volgens een n.t.b. rekenmethode.

2. Correctief onderhoud (all-in uurtarief)

De geoffreerde uurtarieven worden bijgesteld op basis van de CBS index Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen, reeks 2010=100, volgens de daarvoor geldende categorie namelijk F Bouwnijverheid en volgens een n.t.b. rekenmethode.

De prijsindexering mag worden toegepast als Opdrachtnemer aan een te bepalen performance voldoet, bijvoorbeeld het preventief onderhoud is tijdig uitgevoerd en alle rapporten zijn tijdig ontvangen. Welke meetmethodiek kan worden toegepast om deze performance te meten?

Er wordt voorgesteld om met KPI's te werken. Bijvoorbeeld:

- Percentage First time right;
- Functioneel hersteltijd (het behalen van);
- Percentage beschikbaarheid van de installaties;
- Duidelijke kwartaalrapportages met bijbehorende adviezen.

Er wordt voorgesteld om KPI's als hefboom te gebruiken en te werken met een bonus/malus regeling of een zogenoemde 'performance bonus' na het behalen van een bepaalde score. Deze performance bonus stimuleert partijen extra als organisatie om de beoogde kwalitatieve dienstverlening te bieden en de gewenste resultaten te behalen.

Andere partijen geven aan niet de prestaties aan de indexering te willen hangen.

Met betrekking tot de voorgestelde 40/60 verhouding wordt er aangegeven dat de ervaring leert dat er een groter deel uit arbeid bestaat dan 60%.

Vraag 4

Onze contracten lopen momenteel per schooljaar. Het onderhoud wordt vaak per kalenderjaar gepland. Heeft het uw voorkeur dat de contracten ook per kalenderjaar verlopen of is dit geen probleem voor uw interne organisatie?

Partijen geven aan dat hun voorkeur uitgaat naar een contract per kalenderjaar in verband met de financiële administratie. Een contract per schooljaar is mogelijk maar heeft niet de voorkeur.

Vraag 5

Welke overige aandachtspunten wenst u aan Lucas Onderwijs mee te geven bij de voorbereiding en uitvoering van een Europese aanbesteding?

- Er wordt aangeraden om de opdracht op te splitsen in percelen. Maar ook adviseert een partij de uitvraag nauwkeurig te bekijken vanuit de drie verschillende invalshoeken (te weten onderhoud, inspectie en combinatiebedrijven) voor het maken van de keuze om de opdracht wel of niet te clusteren.
- Geef opdrachtnemer gelegenheid de assetlijst te controleren via een 0-meting of conditiemeting.
- Een looptijd van meer dan 4 jaar is wenselijk om tot goed partnership te komen.
- Er wordt gevraagd of er duidelijk aangegeven kan worden of er beperkingen zijn met betrekking tot de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden tijdens schooltijden/overdag, aangezien het om een onderwijsomgeving gaat.
- Er wordt aangeraden om kwaliteit zwaar mee te laten tellen en referenties op te vragen.
- Er wordt aangeraden om haalbare duurzaamheidscriteria op te nemen.

3. Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de verkregen inzichten uit de reacties van de deelnemende partijen komt de projectgroep tot onderstaande conclusies en aanbevelingen. De conclusies en aanbevelingen worden weergegeven per onderwerp. De reacties ten aanzien van marktontwikkelingen en adviezen ten aanzien van de aanbestedingsprocedure worden op waarde beoordeeld en, indien relevant, gebruikt voor de verdere invulling van de aanbesteding.

3.1 Conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de NEN 3140

Lucas Onderwijs vindt onafhankelijke keuringen erg belangrijk. Lucas Onderwijs heeft in overweging genomen om elke partij een perceel te keuren anders dan het perceel die een partij in onderhoud heeft. Gezien de mogelijke gevoeligheid om concullega's elkaars werk te keuren, is besloten om keuringen uit te laten voeren door een onafhankelijke partij.

3.2 Conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de prijsstelling

Enkele marktpartijen stellen voor om de prijsonderdelen te splitsen. Lucas Onderwijs kiest ervoor om met één uurtarief te werken, om de facturen overzichtelijk te houden. Echter zal Lucas Onderwijs duidelijk vermelden welke aspecten in het uurtarief verwerkt dienen te worden, om onduidelijkheid te voorkomen.

3.3 Conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de indexering

Het voorstel van marktpartijen om met KPI's te werken neemt Lucas Onderwijs aan. Echter zal Lucas Onderwijs de KPI's niet koppelen aan de indexering.

De verhouding tussen materiaal en arbeid past Lucas Onderwijs aan.

3.4 Conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de looptijd per kalenderjaar of schooljaar

De voorkeur gaat uit naar een contract per kalenderjaar in verband met de financiële administratie. Dit past ook in de financiële administratie van Lucas onderwijs. De looptijd van de overeenkomst zal hierop aangepast worden.

3.5 Conclusies en aanbevelingen ten aanzien van overige aandachtspunten

Verdere aanbevelingen die Lucas Onderwijs zal meenemen in de aanbesteding zijn:

- Partijen stimuleren door de maximale looptijd bij goede prestaties te zetten op 9,5 jaar en op deze manier aan een goede samenwerking te kunnen bouwen.
- Sturen op kwaliteit door middel van KPI's.