

Marktconsultatie

Technisch Beheer en Onderhoud gebouwen Provincie Noord-Holland



1 Inleiding

Voor u ligt het marktconsultatiedocument ten behoeve van het verkrijgen van marktinformatie als input voor een te houden Europese aanbesteding *Technisch Beheer en Onderhoud gebouwen Provincie Noord-Holland*.

De Provincie Noord-Holland (PNH) heeft het voornemen in 2022 een aanbesteding te starten teneinde te komen tot een langdurig maincontract voor het beheer en onderhoud van haar gebouwen. Vooralsnog zal deze opdracht via een niet-openbare Europese procedure worden aanbesteed. Deze marktconsultatie kan leiden tot aanpassing hiervan.

Bij de aanbesteding van deze opdracht wil de provincie veel aandacht genereren voor samenwerkings- en duurzaamheidsaspecten.

1.1 Scope

PNH heeft diverse (kantoor)gebouwen in eigendom en gebruik in Haarlem en Castricum.

De scope omvat circa 7 gebouwen in deze gemeenten met een optie voor steunpuntlocaties elders in de provincie Noord-Holland ten behoeve van de sector Beheer en Uitvoering. Qua disciplines bestaat de scope voornamelijk uit werktuigbouwkundige, sanitaire en elektrotechnische installaties, bouwkundige bouwdelen, gebouwautomatisering en terreininstallaties.

De beoogde scope is divers in typologie van gebouwen (zoals relatief nieuwe gebouwen, monumentale panden en een museum), disciplines (onder meer elektra, installaties, sanitair, gebouwautomatisering, transport, warmte koude opslag, brandveiligheid, bouwkundige zaken, grootkeukenapparatuur en terreintechniek) en diensten (preventief, correctief en vervangend onderhoud, beheeractiviteiten, functionaliteit, energiebeheer en -management, etc.).

De aard van de werkzaamheden betreft naast het preventief, correctief en vervangend onderhoud, ook beheeractiviteiten als monitoring, rapportage, functionele controle, energimanagement, compliance en risicomanagement.

Samenwerking is het centrale uitgangspunt in de beoogde nieuwe situatie teneinde voldoende in control te blijven, de kwaliteit van de dienstverlening hoog te houden en ruimte te houden in het ontwikkelen van de duurzaamheidsambities.

Daarbij wenst PNH tevens met de gekozen onderhoudspartij zo veel mogelijk invulling te geven aan voorgenomen verduurzaming van het vastgoed en te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van ICT.

1.2 Contractvorm

De sector Facility management van de directie Concern Zaken heeft als eigenaar van het contract voor het beheer en onderhoud de afgelopen jaren een maincontract afgesloten dat in 2023 afloopt.

PNH wenst via een Europese aanbesteding wederom een langdurig maincontract aan te gaan voor het Technisch Beheer en Onderhoud. Bij het af te sluiten nieuwe contract hanteert PNH de volgende uitgangspunten:

- Opdrachtgever motiveert Opdrachtnemer tot een optimaal resultaat.
- Wederzijdse verwachtingen zijn in het aanbestedingstraject helder.
- Stuurgrootheden zijn concreet benoemd teneinde de doelstellingen te bereiken.
- Effectief contractmanagement is mogelijk.
- Wijzigingen zijn eenvoudig te verwerken bij situationele en technologische ontwikkelingen.

PNH wenst voldoende in control te zijn ten aanzien van naleving van Wet- en Regelgeving en doelmatig onderhoud. Tegelijkertijd wil PNH een regierol innemen, zonder te veel los te laten. Een prestatiecontract heeft daarom niet de voorkeur. Aan de andere kant is een inspanningscontract waarin alle activiteiten worden voorgeschreven ook niet wenselijk. We zijn daarom benieuwd naar de best passende invulling die marktpartijen voor ogen hebben en voor beide partijen realistisch zal zijn.

1.3 Duurzaamheid

PNH wil invulling geven aan de duurzaamheidsambities van de provincie en de duurzaamheidsdoelstelling van de opdracht. Veel informatie over de duurzaamheidsambities kunt u vinden op de website van de PNH, <https://www.noord-holland.nl/>. Hier kunt u in het kader van de beoogde opdracht relevante informatie vinden als:

- Inkoopbeleid 2021-2024: [Inkoop en aanbesteden - Provincie Noord-Holland](#)
- Actieprogramma klimaat: [Actieprogramma Klimaat.pdf](#)
- Actieagenda circulaire economie 2021-2025: [Provincie Noord-Holland wil 1 economie: een circulaire economie - Provincie Noord-Holland](#)

De duurzaamheidsambities zijn te onderscheiden in energie, circulariteit, gezondheid en klimaatadaptatie. PNH wil de kennis en innovatiekracht uit de markt benutten om zo veel mogelijk duurzaamheidsaspecten op te nemen in de opdracht en uitvraag.

1.4 Samenwerking

De komende 5 jaar wil het facilitair management van PNH zich vanuit de hard- en soft-services richten op de methode 'Ondernemend Samenwerken'.

Onder Ondernemend samenwerken wordt verstaan: het vanuit een zakelijk en resultaatgericht perspectief met een beperkt aantal toeleveranciers opbouwen en het proactief blijven onderhouden van een samenwerkingsrelatie. Deze relatie is gebaseerd op wederzijds vertrouwen en op de intentie van uitbesteder en toeleverancier om voor langere tijd met elkaar samen te werken. Hierdoor wordt het mogelijk gezamenlijk te werken aan continu optimalisatie van processen en producten in de gehele voortbrengingsketen. (Prof. van Weele 1997).

1.5 Aanbestedingsprocedure

Om de toekomstige situatie goed in te richten wenst PNH op een goed en zorgvuldige wijze succesvol aan te besteden. Er wordt vooralsnog uitgegaan van een niet-openbare procedure.

2 Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie zal plaatsvinden in twee rondes: eerst een schriftelijke ronde en vervolgens een mondelinge ronde. Bij deze publicatie is een vragenlijst (bijlage 1) gevoegd. Aan geïnteresseerde marktpartijen wordt gevraagd om de vragen kort schriftelijk te beantwoorden. De ingevulde vragenlijst kan via TenderNed teruggestuurd worden (uiterlijk 17 januari 2022 in verband met de voorbereiding van de gesprekken).

Op basis van de schriftelijke reacties nodigt PNH partijen uit waarvan de provincie van mening is dat een individueel en verdiepend gesprek van toegevoegde waarde is. Tijdens het gesprek zal de ingevulde vragenlijst uitgangspunt zijn. Afhankelijk van het aantal reacties wordt bepaald hoeveel partijen uitgenodigd worden voor een verdiepend gesprek.

De provincie heeft de wens diversiteit aan te brengen in de uit te nodigen partijen om een zo breed mogelijk beeld te krijgen van de mening van de markt. Het gaat hierbij o.a. om diversiteit in bedrijfsomvang, type bedrijf en aard van de werkzaamheden.

De individuele gesprekken zullen maximaal een uur duren en zullen afhankelijk van de dan geldende Covid maatregelen plaatsvinden op het kantoor van de provincie (Houtplein 33 te Haarlem) of via Teams. De gesprekken staan gepland op 25 januari 2022. U hoort uiterlijk drie werkdagen voor deze datum of u wordt uitgenodigd voor een verdiepend gesprek. Er volgt dan een definitieve uitnodiging.

Een algemeen verslag van de marktconsultatie zal worden gepubliceerd op TenderNed. In dit verslag wordt een samenvatting op hoofdlijnen gegeven van de algemene reacties op de diverse onderwerpen van de marktconsultatie. Ook zal eventuele aanvullende informatie die door PNH tijdens een gesprek met een marktpartij is verstrekt in de rapportage worden opgenomen.

De schriftelijke en mondelinge bijdragen van marktpartijen en de gespreksverslagen zijn vertrouwelijk van aard omdat deze concurrentiegevoelige informatie kunnen bevatten. Alle informatie in de openbare rapportage wordt geanonimiseerd om de vertrouwelijkheid van de informatie te borgen.

3 Voorwaarden van de marktconsultatie

Ten aanzien van deze marktconsultatie gelden de volgende voorwaarden.

3.1 Instemming marktconsultatiedocument

Deelnemers aan deze marktconsultatie stemmen in met het bepaalde in dit marktconsultatiedocument.

3.2 Gelijkheid van informatie

De marktconsultatie is uitsluitend bedoeld om informatie te ontvangen van potentiële gegadigden/geïnteresseerde partijen. Op acquisitie wordt geen prijs gesteld. De marktconsultatie is dus niet bedoeld om deze (mogelijke) potentiële gegadigden te voorzien van informatie. Alle deelnemers ontvangen dezelfde informatie, te weten het voorliggende marktconsultatiedocument met bijlage. Het is niet de bedoeling om tijdens de marktconsultatie aanvullende of andere informatie te verstrekken. Mocht tijdens de marktconsultatie toch wezenlijke informatie worden verstrekt, dan zal Deze informatie zo snel mogelijk op schrift worden gesteld en via TenderNed aan alle geïnteresseerde partijen worden verstrekt (als bijlage bij het marktconsultatiedocument) teneinde een level playing field te waarborgen voor alle partijen. Het marktconsultatiedocument met bijlage, het geanonimiseerde algemene verslag van de antwoord(richting)en op de gestelde vragen c.q. de schriftelijke terugkoppeling van PNH naar aanleiding van de marktconsultatie zullen tijdens de aanbestedingsprocedure onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumentatie.

3.3 Positie marktconsultatie

De marktconsultatie maakt geen deel uit van de aanbestedingsprocedure en beïnvloedt op geen enkele wijze de kansen en mogelijkheden voor deelname aan de aanbestedingsprocedure. De marktconsultatie geeft ook op geen enkele wijze een overeenkomst of juridische binding tussen de provincie Noord-Holland en de deelnemende partijen. Het staat de provincie vrij om de marktconsultatie om de haar moverende reden(en) op ieder moment te beëindigen. Het marktconsultatiedocument bevat louter voorlopige gegevens waaraan derhalve geen rechten kunnen worden ontleend.

3.4 Vertrouwelijkheid

Gelet op de aard en omvang van de marktconsultatie en in het verlengde hiervan de aanbestedingsprocedure, is de informatie die tijdens de marktconsultatie door alle partijen wordt verstrekt in uitgangspunt openbaar, in die zin dat:

1. De provincie Noord-Holland is gerechtigd om deze informatie, waarvan verslagen worden opgesteld, te betrekken bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten en te gebruiken in de ambtelijke en bestuurlijke discussies die gevoerd worden bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure;
2. Deze informatie kan worden gebruikt voor een terugkoppeling aan de deelnemers in de vorm van een algemeen, geanonimiseerd verslag van de antwoord(richting)en, welk verslag openbaar zal worden gemaakt in de aanbestedingsdocumentatie tenzij gegadigde expliciet heeft aangegeven dat zijn informatie op geen enkele wijze openbaar mag worden gemaakt.

3.5 Terugkoppeling

Na afloop van de marktconsultatie wordt een beknopt geanonimiseerd verslag op TenderNed gepubliceerd.

3.6 Taal

De marktconsultatie vindt plaats in de Nederlandse taal.

3.7 Kosten

Eventuele kosten voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed.

3.8 Voorbehoud

De provincie Noord-Holland 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.

Bijlage 1: Vragen t.b.v. Marktconsultatie Technisch Beheer en Onderhoud kantoorgebouwen Provincie Noord-Holland

Graag zouden wij, voor zover mogelijk, de antwoorden op onderstaande vragen schriftelijk ontvangen. De vragen zijn ingedeeld per onderwerp en worden voorafgegaan door een algemene opmerking.

1. Scope

PNH vraagt zich af of er in de markt partijen of samenwerkingsvormen beschikbaar zijn die de brede scope, disciplines en dienstverlening kunnen invullen in één contract.

- 1.1. In hoeverre is deze brede uitvraag voor uw bedrijf het Technisch Beheer en Onderhoud van de (kantoor)gebouwen van de Provincie Noord-Holland interessant?
- 1.2. Hoe ziet u vanuit het perspectief van bouwkundig onderhoud de integratie van monumentale gebouwen en relatief nieuwe gebouwen?
- 1.3. Welke mogelijkheden op het gebied van Gebouwautomatisering/ICT zijn volgens u realistisch op te nemen in de scope? Denk daarbij bijvoorbeeld aan Internet of Things, sensing, Big Data, monitoring, gebruik van QR-codes en toepassing van ICT/FMIS-systemen alsmede energiebewakings- en energiemanagementsystemen (EBS- en EMS) bij de opdrachtnemer?
- 1.4. Welke risico's en kansen ziet u ten aanzien van de uitvraag van de omschreven opdracht en doelstellingen?

2. Contractvorm

PNH vraagt zich af welke contractvorm het best passend is onder de gegeven uitgangspunten, waarbij het contract robuust genoeg moet zijn om jaren mee te kunnen en tegelijkertijd voldoende ruimte biedt om flexibel in te spelen op veranderingen en mogelijke innovaties.

- 2.1. Welke passende contractvorm zou volgens u het best gehanteerd kunnen worden op basis van de beschreven uitgangspunten?
- 2.2. Wat is uw ervaring met en mening over de inzet van een bonus/malusregeling?
- 2.3. Wat is uw ervaring met en mening over het werken met een financieel open boek?
- 2.4. Een van de panden betreft een Top-100 rijksmonument met een kwetsbaar interieur ensemble. Hoe kunnen we in onze aanbesteding opnemen dat het technisch beheer en onderhoud met voldoende zorg wordt uitgevoerd met behoud van erfgoed, interieur en kunst? Denk bijvoorbeeld aan mogelijke selectie- en/ gunningscriteria, contracteisen en specialistische kennis.
- 2.5. De beschikbaarheid van vakbekwame mensen staat steeds vaker onder druk. Op welke wijze kan de opdrachtgever helpen met de uitdaging om voldoende kwalitatief technisch personeel aan te trekken?
- 2.6. Wat is uw mening ten aanzien van het voorschrijven van verplichte onderaannemers?

3. Duurzaamheid

PNH vraagt zich af hoe en welke verduurzamingsaspecten, verbetervoorstellen en innovaties kunnen worden opgenomen in het contract, zodat deze daadwerkelijk worden gerealiseerd.

3.1. Energie:

Welke specifieke eisen kunnen gesteld worden met betrekking tot het verlagen van het werkelijk energiegebruik, bijvoorbeeld door middel van een dashboard voor energiemonitoring op gebouwniveau en een dashboard voor sub-bemetering?

3.2. Circulariteit

In hoeverre kan circulariteit worden opgenomen in een technisch beheer en onderhoud contract om het gebruik van primaire grondstoffen te verminderen, bijvoorbeeld door toepassing van een materialenpaspoort, gebruik van de R-ladder of LCC/TCO berekeningen?

3.3. Gezondheid

In hoeverre kan gezondheid door middel van comfort of gezond binnenklimaat worden opgenomen in een technisch beheer en onderhoud contract?

3.4. Klimaatadaptatie

Welke kansen ziet u ten aanzien van het opnemen van klimaatadaptatie-aspecten in een technisch beheer en onderhoud contract? Denk in dit geval bijvoorbeeld aan wateroverlast, warmere zomers en ecologische footprints.

3.5. Certificeringen en andere raamwerken

In hoeverre kunnen certificeringen als Breeam in-Use, Well en kaders/raamwerken als Paris Proof of Sustainable Development Goals worden opgenomen in een technisch beheer en onderhoud contract?

4. Samenwerking

PNH vraagt zich af in hoeverre de markt in staat is succesvol invulling te geven aan 'Ondernemend Samenwerken'.

4.1. In hoeverre bent u bekend met 'Ondernemend Samenwerken' en ziet u deze methode als passend om invulling te geven aan de genoemde ambities en doelstellingen?

4.2. Welke activiteiten zijn volgens u het meest geschikt om in samenwerking uit te voeren?

4.3. Welke toegevoegde waarde ziet u bij samenwerking van hard- en soft-services?

4.4. Wat wil uw organisatie 'halen en brengen' in de samenwerking?

4.5. Welke middelen moeten beschikbaar zijn om de samenwerking tot een succes te maken?

5. Aanbestedingsprocedure

PNH vraagt zich af wat de beste wijze van aanbesteden is voor deze opdracht.

- 5.1. Wat is uw visie op de gekozen procedure en welke elementen vindt u hierin belangrijk?
- 5.2. Wat zijn in uw ogen goede EMVI criteria?
- 5.3. Hoe kijkt u aan tegen het meegeven van minimum en maximum bedragen betreffende de prijsinschrijving?
- 5.4. Hoe kan omgegaan worden met de kosten voor opstart en implementatie van het nieuwe contract?