

Verslag Marktconsultatie

Technisch Beheer en Onderhoud gebouwen Provincie Noord-Holland



Inleiding

Dit verslag bevat een algemene samenvatting van de antwoorden op de gestelde vragen in de marktconsultatie ten behoeve van het Technisch Beheer en Onderhoud gebouwen Provincie Noord-Holland.

Er zijn 8 reacties ontvangen van met name grotere landelijke technisch dienstverleners. Alle partijen hebben een terugkoppeling gekregen en zijn bedankt voor hun inspanning. Voor zover nodig zijn op 25 januari 2022 verdiepende gesprekken gevoerd.

In deze gesprekken zijn de volgende vervolgvragen aan de orde gekomen:

1. Prijsvorming. Hoe kunnen we de prijsvorming concreter maken?
2. Innovatie. Hoe kunnen we innovatieve activiteiten in de aanbesteding opnemen?
3. Risicobeheersing. Welke risico's zijn er specifiek te benoemen en hoe kunnen we deze mitigeren?
4. Duurzaamheid. Hoe kunnen we duurzaamheid concreter opnemen? Hoe kunnen we dit vorm geven in samenwerking?

Voor zover van toepassing en relevant zijn de antwoorden op deze vragen ondergebracht bij de oorspronkelijke vragen. Onderstaand wordt per vraag een beknopte samenvatting gegeven van de ontvangen antwoorden.

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?

Beknopte samenvatting antwoorden:

De brede uitvraag uitgaande van één contract met daarin opgenomen alle gebouwen en omschreven disciplines is interessant voor de respondenten. Sommigen zien graag een verdeling in percelen installatietechniek en bouwkunde.

- 1.2. Hoe ziet u vanuit het perspectief van bouwkundig onderhoud de integratie van monumentale gebouwen en relatief nieuwe gebouwen?

Beknopte samenvatting antwoorden:

Integratie is mogelijk, maar geadviseerd wordt de eisen ten aanzien van monumentale gebouwen specifiek te benoemen

- 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?

Beknopte samenvatting antwoorden:

Opname in de scope is mogelijk bij concrete actuele verplichtingen zoals EBS- en EMS en bestaande toepassingen zoals ICT/FMIS-systemen. Toekomstige ontwikkelingen en nog niet concreet aanwezige toepassingen zijn minder geschikt om op te nemen in de scope.

- 1.4. Welke risico's en kansen ziet u ten aanzien van de uitvraag van de omschreven opdracht en doelstellingen?

Beknpte samenvatting antwoorden:

Voornaamste risico's schuilen in een niet eenduidige uitvraag en miscommunicatie in de aanbesteding. Ook wordt door respondenten gemeld dat opdrachtgevers zelf vaak niet voldoende op de nieuwe situatie zijn voorbereid.

De meeste kansen worden gezien in herijking van de contractuele afspraken en deze weer goed vastleggen. Tevens worden kansen gezien op het gebied van samenwerking en duurzaamheid.

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?

Beknpte samenvatting antwoorden:

Ofschoon enkele respondenten de voorkeur hebben voor een prestatiecontract zijn de meest partijen content met een inspanningscontract waarbij tevens verantwoordelijkheden worden belegd bij de opdrachtnemer (een soort inspanningscontract-plus). Tevens wordt geadviseerd om een groeimodel te hanteren waarbij na het eerste jaar meer verantwoordelijkheden bij de opdrachtnemer kunnen worden belegd.

- 2.2. Wat is uw ervaring met en mening over de inzet van een bonus/malusregeling?

Beknpte samenvatting antwoorden:

Praktisch alle respondenten zijn geen voorstander van een bonus/malusregeling, tenzij deze in onderling overleg wordt bepaald.

- 2.3. Wat is uw ervaring met en mening over het werken met een financieel open boek?

Beknpte samenvatting antwoorden:

Praktisch alle respondenten zijn positief over het werken met een financieel open boek. Dit dient dan wel duidelijk gespecificeerd te worden. Tevens kleven er risico's aan als te veel administratieve belasting en een opdrachtgever die zich te veel met de inzet van mensen en uitvoering bemoeit.

- 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.

Beknpte samenvatting antwoorden:

Respondenten adviseren concrete eisen in de selectiefase op te nemen en duidelijke, aparte eisen in het contract te verwoorden.

- 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?

Beknpte samenvatting antwoorden:

Respondenten zien oplossingen bijvoorbeeld in opdrachtgevers waarvoor mensen graag willen werken.

2.6. Wat is uw mening ten aanzien van het voorschrijven van verplichte onderaannemers?

Beknopte samenvatting antwoorden:

Respondenten hebben geen moeite met verplichte onderaannemers. Men ziet wel een nadeel in de prijsvorming omdat marktwerking niet aan de orde is. Men geeft daarom de voorkeur om de keuze zo veel mogelijk aan de markt over te laten. Wel is het gewenst om bestaande onderaannemers en de assets waarvoor zij worden ingezet vooraf te benoemen.

3. Duurzaamheid

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

Algemene beknopte samenvatting antwoorden op het gebied van duurzaamheid:

Op het gebied van circulariteit, gezondheid en klimaatadaptatie zijn er veel ontwikkelingen, mogelijkheden en kansen, maar is het vinden van een goede uitvoering moeilijk. Een goede samenwerking lijkt de beste oplossing om duurzaamheidsdoelstellingen, gebruikerswensen en wederzijdse ambities in te vullen. Ervaringseisen kunnen worden meegenomen in het aanbestedingstraject

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?

Beknopte samenvatting antwoorden:

De duurzaamheidsaspecten op het gebied van energie zijn concreet in het PvE op te nemen, zoals Energiemonitoring- en bewakingssystemen (EMS/EBS), Gebouwbeheersystemen (GBS), outputspecificaties, functionele controles e.d. Het opnemen van normen voor outputspecificaties of percentages om bijvoorbeeld energie te besparen is niet zinvol vanwege te grote onzekerheden. Beter is het dan samen op te trekken om verbeterdoelstellingen te bereiken.

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?

Beknopte samenvatting antwoorden:

LCC/TCO berekeningen en het gebruik van de R-ladder zijn goed toe te passen, mits specifiek omschreven en afgekaderd. Het materialenpaspoort is in de bestaande bouw mee te nemen wanneer het bij de nieuwbouw of bij renovatieprojecten wordt opgenomen. Ook op dit onderwerp is de markt volop in ontwikkeling. Opdrachtgever en opdrachtnemer kunnen samen ambiëren om koploper te zijn en de nieuwste ontwikkelingen en methodieken te implementeren.

3.3. Gezondheid

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

Beknopte samenvatting antwoorden:

Hierover wordt meegegeven om gebruikersperceptie, bijvoorbeeld in combinatie met het PvE gezonde kantoren en specifieke KPI's te hanteren.

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.

Beknopte samenvatting antwoorden:

Het is lastig om in een vroeg stadium concreet te zijn. Hier ligt een mooie samenwerkingsuitdaging. In het PvE kan wel opgenomen worden om jaarlijks een verbetervoorstel uit te werken.

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?

Beknopte samenvatting antwoorden:

Dit is een initiatief en verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. De markt kan daarbij ondersteunen. In het aanbestedingstraject (met name selectiefase) kunnen wel eisen gesteld worden teneinde met een goede partij de toekomst in te gaan.

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?

Beknopte samenvatting antwoorden:

De samenwerkingsvorm Ondernemend Samenwerken (OS) wordt positief beoordeeld, ofschoon een enkele partij het begrip verward met ketensamenwerking aan opdrachtnemende kant.

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

Beknopte samenvatting antwoorden:

Activiteiten die niet eenduidig toebedeeld kunnen worden aan opdrachtnemers zijn het meest geschikt. Zie bijvoorbeeld de onderwerpen in het hoofdstuk Duurzaamheid.

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

Beknopte samenvatting antwoorden:

Ofschoon de werelden van hard- en soft-services verschillend zijn wordt toegevoegde waarde gezien in het afstemmen van de planbare onderhoudsbehoefte. Bijvoorbeeld als de bezetting van een ruimte wordt gemeten, kan daarop het schoonmaakbeleid worden aangepast.

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

Beknopte samenvatting antwoorden:

Partijen zijn bereid hun expertise te delen, uitgaande van een langdurige samenwerking en continuïteit in de dienstverlening.

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

Beknopte samenvatting antwoorden:

Om OS succesvol te maken dienen de organisatiestructuur, inhoud en samenwerkingsactiviteiten duidelijk omschreven te zijn. Tevens dient er voldoende tijd, middelen en geld beschikbaar te worden gesteld door alle partijen. Daarnaast is het van belang dat de opdrachtgever consequent is in doelen, ambitie en sturing.

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?

Beknopte samenvatting antwoorden:

Respondenten willen graag zo veel mogelijk dialoog om goed aan te sluiten op de klantvraag. De Niet Openbare Procedure blijft de meest voor de hand liggende optie om aan te besteden. Om de risico's in prijsvorming te mitigeren is in ieder geval goede aanbestedingsinformatie, een heldere assetlijst/scope en goede communicatie nodig. Geef ook duidelijk aan hoe de opdrachtgever is georganiseerd en wat belangrijk wordt gevonden. De dialoog kan worden ingevuld met een presentatie en schouw op locatie en door middel van vraag-en-antwoord met Nota's van Inlichtingen. Maar naast de schriftelijke dialoog wordt intermenselijke communicatie eveneens gewenst om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten.

- 5.2. Wat zijn in uw ogen goede EMVI criteria?

Beknopte samenvatting antwoorden:

De voorkeur gaat uit naar een goede EMVI, waarbij overwegend een prijs/kwaliteit verhouding wordt gemeld van 30/70. Implementatiekosten als aparte post opnemen.

- 5.3. Hoe kijkt u aan tegen het meegeven van minimum en maximum bedragen betreffende de prijsinschrijving?

Beknopte samenvatting antwoorden:

Minimum/maximum bedragen zijn niet wenselijk omdat dit vaak tot strategisch inschrijven leidt. Het is echter OK wanneer de bedragen marktconform en goed gekozen zijn. Te lage maximumbedragen zijn onwenselijk.

- 5.4. Hoe kan omgegaan worden met de kosten voor opstart en implementatie van het nieuwe contract?

Beknopte samenvatting antwoorden:

Kosten voor opstart en implementatie kunnen het best worden opgenomen in een aparte post.