



Marktconsultatie Facilitaire diensten ten behoeve van het Kadaster

Directie Financiën & Control
Inkoop en contractmanagement

Opdrachtgever : Directie P&O
Auteur : Stefan Tuink
Versie : 1.0
Versiedatum : 12-09-2022

1 Inleiding

Voor u ligt het marktconsultatiedocument inzake Facilitaire diensten ten behoeve van het Kadaster. Het Kadaster is voornemens om in het laatste kwartaal van 2022 een Europese aanbesteding voor Facilitaire diensten te publiceren. De beoogde effectieve ingangsdatum is gesteld op 1 januari 2024.

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 huidige facility contract met de huidige leverancier loopt af op 1 december 2023. In het kader van de aanstaande Europese aanbesteding houdt het Kadaster een marktconsultatie om zich een duidelijk beeld te vormen van de huidige markt voor het uitbesteden van facilitaire diensten bij marktpartijen en om te kijken naar 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 proactieve, meedenkende en meewerkende houding;
- Voortdurende optimalisatie van de dienstverlening;
- Flexibele dienstverlening- anticiperen op onverwachte ontwikkelingen gedurende contractperiode;
- Optimale kwaliteit;
- Sterk output gerichte dienstverlening met ruimte voor ondernemerschap en initiatieven;
- Sterk kostenbewustzijn, gericht op schaal- en kwaliteitsvoordelen;
- Voortdurend innoveren en (bij)sturen op basis van behoefte;
- Continue sturen op Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen;
- Ontzorgen van de facilitaire organisatie, door een duidelijke planning, goede afstemming en coördinatie.

Momenteel zijn de volgende facilitaire diensten ondergebracht in het huidige contract:

- Beveiliging (openen en sluiten van het pand en alarmopvolging);
- BHV-taken;
- Receptie diensten;
- Catering;
- Schoonmaak, waaronder ook glas- en gevelbewassing, dieptereiniging (toiletgroepen en keuken), toetsenborden en schermen, kunst;
- Huismeesterdiensten;
- Plaagdierenbeheersing;
- Binnenbeplanting (huur incl. onderhoud);
- Sanitaire voorzieningen;
- Warme dranken automaten.

Over de afdeling Facilitaire Services:

Facilitaire Services heeft zich als nadrukkelijk doel gesteld de werkprocessen binnen het Kadaster te faciliteren met een afgestemde en goede kwaliteit van dienstverlening, tegen zo laag mogelijke kosten. Daarbij zijn het uitdragen en uitvoeren van het maatschappelijke verantwoord ondernemen (MVO) en innovatie belangrijke kenmerken.

De afdeling Facilitaire Services houdt zich bezig met het besturen en beheersen van de ondersteunende activiteiten ten behoeve van het primaire proces van het Kadaster en de individuele werknemers. De afdeling Facilitaire Services heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld naar een compacte, regie-gestuurde facilitaire organisatie.

Een goede samenwerking met partners in een regie-organisatie is essentieel om deze doelstellingen te bereiken. Dit betekent dat het Kadaster steeds meer taken door marktpartijen laat verrichten om de dienstverlening beter, efficiënter en flexibeler te maken. Dit vanuit de gedachte dat de klanten en de medewerkers zo optimaal mogelijk bediend worden.

In de afdeling Facilitaire Services organisatie is een splitsing doorgevoerd in supply en demand activiteiten met beide een aparte aansturing. De focus richt zich op regie. Uitvoeringstaken worden uitbesteed wanneer de markt dit goedkoper en beter kan. Facilitaire Services wil de taken en verantwoordelijkheden op facilitair gebied, waarbij specifieke Kadasterkennis noodzakelijk is, zelf blijven uitvoeren.

Kadasterlocaties

Het Kadaster heeft momenteel 8 locaties, verspreid over Nederland. In totaal zijn daar zo'n 2.212 (inclusief flexibele werknemers) mensen werkzaam. Op dit moment is de bezettingsgraad door de overgang naar hybride werken aan verandering onderhevig. Het streven is dat alle medewerkers 2 dagen per week op locatie werken, dit is nu nog niet het geval. Het aantal m2 zal mogelijk in de toekomst aangepast worden afhankelijk van de bezettingsgraad.

Plaats	Adres	M2	Eigendom / Huur
Groningen	Emmasingel 4	2.293	Huur
Zwolle (Loire en Rhône)	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 (Metrum)	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

Tabel 1: Kadasterlocaties

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 dienen te worden. 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 **19 september 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	12 september 2022
Sluiting indienen vragen	19 september 2022, 12:00 uur
Beantwoording vragen	26 september 2022
Indienen schriftelijke beantwoording	3 oktober 2022, 12:00 uur

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 wenst, zoals beschreven in paragraaf 1.2, een opdrachtnemer te contracteren die een zodanig concept aanbiedt dat deze past bij de genoemde doelstellingen. Welk concept beveelt u aan en waarom?
2. Wat is uw visie in relatie tot een regieorganisatie en de gevraagde dienstverlening?
3. Wat zijn de ontwikkelingen met betrekking tot hybride werken in relatie tot de gevraagde dienstverlening?
4. Welk dienstverleningsconcept en contractvorm is volgens u passend om de beoogde doelstellingen te realiseren?
5. Welke mogelijkheden biedt uw dienstverlening in relatie tot de gewenste situatie, ook in het bijzonder rekening houdend met een sterk fluctuerende kantoorbezetting?
6. Over welke competenties dient het Kadaster te beschikken om invulling te geven aan goed opdrachtgeverschap in relatie tot het model dat u adviseert?
7. 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?
8. Op welke manier realiseert de opdrachtnemer een stabiel personeelsbestand en op welke manier kan het Kadaster daaraan bijdragen?
9. Hoe wenst u als opdrachtnemer beoordeeld te worden op de geleverde dienstverlening, welke systematiek zou u adviseren?

10. Welke kritische succesfactoren(KSF) zijn volgens u bepalend om de projectdoelstellingen te realiseren en welke kritische prestatie indicatoren adviseert u het Kadaster per KSF?
11. Wat is naar uw mening een passende rol-/taakverdeling en samenwerking met het Kadaster?
12. Welke kansen ziet u buiten de omschreven scope?
13. Welke belangrijke trends en ontwikkelingen voorziet u voor de komende jaren?

2. Automatisering / systemen

1. Maakt uw organisatie gebruik van automatisering? Indien ja, wat heeft u van het Kadaster nodig om hierop aan te sluiten?
2. Het Kadaster maakt gebruik van Service Now. Hoe denkt u Service Now te kunnen ontsluiten op uw eigen systemen?
3. Welke informatie en technische zaken dienen voorhanden en/of geïmplementeerd te zijn voor aanbesteding van het model dat u adviseert?
4. Met welk 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 bij uw organisatie en kunt u dit onderbouwen?
3. Hoe denkt u over geografisch opdelen van de opdracht?
4. Welke prijs/kwaliteitverhouding adviseert u en waarom?
5. Welke factoren zijn van uw organisatie van belang in de afweging om al dan niet mee te dingen naar de gunning van de opdracht?
6. Welke looptijd van de overeenkomst is het meest passend en op welke manier is een mogelijke verlenging aan aantoonbare prestaties te koppelen?
7. Welke kansen en risico's ziet u voor het Kadaster met betrekking tot de aanbesteding?
8. Hoe kunt u het Kadaster helpen om ruimte te geven aan lokale ondernemers?
9. Op welke manier kan Social return benut worden bij onderhavige aanbesteding?
10. 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, verpakkingen, terugdringen CO2, circulariteit etc.
11. Hoe ziet u de markt in dit geval in relatie tot de scope en doelstellingen van het Kadaster?



Datum
12-09-2022

Titel
Marktconsultatie onderhoud en beheer

Blad
8 van 8

12. Heeft u voorbeelden van andere opdrachtgevers en waarom zijn dit passende voorbeelden?
13. Heeft u zelf nog opmerkingen of toevoegingen waar het Kadaster niet naar heeft gevraagd?