

Openbare marktconsultatie

**Aanbesteding Onderhoud gebouwen
gemeente Tilburg**

Tender: TN 473567

Datum: 24 06 2024

Plaats: Tilburg

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aanbestedende Dienst.

Vertrouwelijkheid

Deze uitgave bevat vertrouwelijke informatie en dient als zodanig te worden behandeld door de ontvanger. De onderhavige uitgave mag uitsluitend gebruikt worden door de ontvanger in het kader van deze aanbestedingsprocedure. Enigerlei overige toepassing is nadrukkelijk niet toegestaan.

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Gemeente Tilburg	4
1.2	Wat wordt in dit document behandeld?	4
2	Marktconsultatie	5
2.1	Aanleiding en doel marktconsultatie	5
3	Procedure marktconsultatie.....	6
3.1	Het proces.....	6
3.2	Spelregels marktconsultatie	6
4	Vraagstelling.....	8

1 Inleiding

1.1 Gemeente Tilburg

De gemeente Tilburg -bestaande uit de stad Tilburg en de naastgelegen dorpen Udenhout, Berkel-Enschot en Biezenmortel- ligt in het Hart van Brabant. Daar is het leven goed en mensen voelen zich er snel thuis.

Als zevende gemeente van Nederland is Tilburg een gemeente van formaat. Nog niet eens zo heel lang geleden was het een plek waar de textielindustrie centraal stond. Nu is het een broedplaats voor creatief en innovatief denken.

De gemeente is volop in ontwikkeling. Tilburgers zijn gewend om samen te werken. Wij sluiten daar als gemeentelijke organisatie op aan. Dat leidt tot nieuwe initiatieven zoals de 'community school' en een persoonlijke aanpak waarmee we inwoners die dat nodig hebben verder op weg helpen.

Ons hoofddoel voor de komende periode is: 'meer voor elkaar'. Samen met inwoners, ondernemers en partners werkt de gemeente Tilburg aan een stad waar mensen gezond en gelukkig kunnen zijn. Voor meer uitgebreide informatie over de gemeente Tilburg verwijzen wij u naar onze website www.tilburg.nl

1.2 Wat wordt in dit document behandeld?

In dit marktconsultatiedocument zal achtereenvolgens dieper worden ingegaan op:

- Het doel van de marktconsultatie;
- De gekozen oplossingsrichting;
- De procedure van de marktconsultatie;
- Voorwaarden met betrekking tot de marktconsultatie.

2 Marktconsultatie

2.1 Aanleiding en doel marktconsultatie

Als eigenaar, verhuurder en gebruiker van circa 160 gebouwen richt de gemeente Tilburg zich op gezonde, veilige, energiezuinige en duurzame gebouwen. Het is van primair belang dat de gebouwen geschikt zijn voor de gebruikers, zodat zij er kunnen sporten, ontmoeten, werken en recreëren. Op deze wijze dragen de gebouwen indirect bij aan het welzijn van de burgers en medewerkers.

De eigenaarsrol van de gemeentegebouwen is binnen de gemeente Tilburg belegd bij de Afdeling Vastgoedbedrijf, bestaande uit een Team Gebouwen en een Team Grond.

Doelstelling van de aanbesteding is om meerdere Opdrachtnemers te contracteren die de gemeente Tilburg van dienst zullen zijn met betrekking tot het onderhouden van de portefeuille permanent verhuurde gebouwen, op basis van conditiescore 3 conform NEN 2767 en de portefeuille te laten voldoen aan wet- en regelgeving. Essentieel hierbij is een beheersbare onderhoudsexploitatie van de gebouwen, waarbij veiligheid en continuïteit worden gewaarborgd. Storingen worden zoveel als mogelijk beperkt en er is sprake van tevreden huurders en gebruikers.

Ter voorbereiding op een mogelijke aanbesteding omtrent het onderhoud van haar gebouwen wenst de gemeente Tilburg de markt te raadplegen, met als doel meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden en onmogelijkheden omtrent het onderwerp. Zodoende hoopt de gemeente in staat te zijn om tot een kwalitatief betere uitvraag te komen voor een feitelijke aanbesteding. Hiertoe vraagt de gemeente Tilburg aan de markt:

- Om mee te denken en mogelijke oplossingen te geven;
- Om innovaties aan te dragen;
- Een partner die het onderhoud goed en betrouwbaar uitvoert;
- De interesse en ervaring van marktpartijen aangaande het project te peilen.

2.2 Kaders en uitgangspunten

De gemeente Tilburg hanteert aangaande een mogelijke aanbesteding voor het onderhoud van de gebouwen de volgende uitgangspunten:

- Vooralsnog gaat de gemeente Tilburg uit van een overeenkomst met een beoogde looptijd van minimaal 4 tot maximaal 5 jaar;
- De gemeente Tilburg heeft de intentie om de uitvoering en verantwoordelijkheid van de opdracht bij meerdere contractpartners te leggen.
- Omdat de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid in beweging zijn, zoekt de gemeente Tilburg partners die nieuwe ontwikkelingen toepassen (in hun eigen bedrijfsvoering) om daarmee tot een efficiëntere oplossing te komen;
- De gemeente Tilburg zoekt naar partners die proactief advies uitbrengen, voldoende kennis hebben om kwaliteit te garanderen en die communicatief sterk met de klant zijn.
- De opdracht wordt verdeeld in 4 percelen. Het opdelen van de opdracht in percelen verhoogt de marktwerking, waarbij ook kleinere ondernemingen kunnen inschrijven. Bij de vragen hieronder wordt meer informatie geven over de voorgenomen perceelindeling.
- Per perceel heeft de gemeente de mogelijkheid met 1 contractant een overeenkomst te sluiten.

Tot slot gaat gemeente Tilburg voor de dienst in beginsel uit van een maximum budget op jaarbasis van (gemiddeld) € 12 tot 15 miljoen voor alle percelen gezamenlijk.

3 Procedure marktconsultatie

3.1 Het proces

Het proces voor deze marktconsultatie ziet er als volgt uit:

- De gemeente Tilburg heeft deze marktconsultatie op 24 juni 2024 opengesteld middels publicatie op TenderNed;
- Aan geïnteresseerde partijen wordt verzocht om aan de hand van de ontvangen informatie de antwoorden op de vragen uit hoofdstuk 4 voor te bereiden en deze te verwoorden in een reactiedocument (format separaat te downloaden via TenderNed);
- De beantwoording van deze marktconsultatie dient, in PDF per e-mail/via TenderNed te worden ingediend onder vermelding van ['Aanbesteding Onderhoud Maatschappelijk Vastgoed']. Deelnemer draagt zelf de verantwoordelijkheid om te verifiëren of zijn e-mailberichten (tijdig) zijn ontvangen door de gemeente Tilburg;
- Indienen van dit reactiedocument dient te gebeuren uiterlijk 8 juli 2024, 12:00 uur via TenderNed/aanbestedingen@tilburg.nl;
- Het projectteam, dat voor deze marktconsultatie is ingericht, bestudeert en evalueert na de marktconsultatieronde de ontvangen reactiedocumenten;
- De resultaten van de marktconsultatie worden gebruikt als inbreng voor een adviesdocument aan het managementteam van de betrokken afdelingen. Dit document geeft het managementteam advies op welke wijze de gemeente het beste de aanbesteding voor het onderhoud van het maatschappelijk vastgoed kan uitvoeren. Dit interne document wordt niet ter beschikking gesteld aan de deelnemers van de marktconsultatie. Het managementteam neemt hiermee een beslissing of en op welke manier de aanbesteding of aanbestedingen gaan plaatsvinden;
- Het verslag van de beantwoording marktconsultatie met de zo veel mogelijk geanonimiseerde antwoorden wordt, binnen 10 weken na de deadline voor het indienen van het reactiedocument, gepubliceerd op TenderNed.

3.2 Spelregels marktconsultatie

Ten einde marktpartijen gelijk te behandelen en geen risico's te lopen bij een eventueel toekomstige aanbesteding, gelden de volgende spelregels:

- Een marktconsultatie is zowel voor de gemeente Tilburg als voor de deelnemende marktpartijen vrijblijvend;
- Partijen kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente Tilburg ontleen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Partijen die deelnemen aan deze marktconsultatie worden niet bevoorrecht in mogelijke vervolgtrajecten, evenmin worden zij op enige wijze uitgesloten in mogelijke vervolgtrajecten;
- De gemeente Tilburg is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het onderwerp waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- De informatie die wordt verstrekt gedurende de marktconsultatie kan afwijken van de informatie die in een later stadium wordt verstrekt voor een mogelijke aanbestedingsprocedure;
- Het staat de gemeente Tilburg vrij om de marktconsultatie – om welke reden dan ook - te beëindigen;
- De gemeente Tilburg bepaalt zelf wat zij met de ontvangen informatie doet. Op de gemeente rust geen verplichting om te motiveren waarom zij bepaalde informatie wel of niet heeft verwerkt in de aanbestedingsdocumenten;
- Door deel te nemen aan deze marktconsultatie gaat de marktpartij akkoord met het feit dat de aangeleverde informatie, geheel of gedeeltelijk maar in ieder geval zo veel mogelijk geanonimiseerd, wordt opgenomen in een verslag van de beantwoording marktconsultatie waarbij zo veel mogelijk wordt getracht geen informatie op te nemen die direct aan een individuele deelnemer is te verbinden;
- Gemeente Tilburg spant zich in om concurrentiegevoelige informatie zoveel mogelijk te anonimiseren of, als hiermee het level playing field verstoord wordt, niet op te nemen. Echter, indien naar mening van de gemeente hiermee het level playing field verstoord zou worden of enig andere wettelijke verplichting de

gemeente dwingt tot openbaarmaking, is de gemeente verplicht de concurrentiegevoelige informatie te delen. Deelnemers aan de marktconsultatie dienen hier terdege rekening mee te houden;

- De marktconsultatie vindt schriftelijk plaats.
- Eventuele kosten voor deelname aan deze consultatie worden niet vergoed.
- De gemeente Tilburg sluit aan bij de Handreiking Marktconsultatie zoals opgesteld door PIANOo, het Expertisecentrum Aanbesteden.

4 Vraagstelling

Met deze marktconsultatie wil de gemeente Tilburg graag antwoorden krijgen op onderstaande vragen.

Wij verzoeken u om bij de beantwoording van de vragen rekening te houden met de onderwerpen, kaders en uitgangspunten die in hoofdstuk 2 zijn aangedragen.

Voor de beantwoording vragen wij u gebruik te maken van het reactiedocument. Deze wordt separaat digitaal (in Excel-format) beschikbaar gesteld via TenderNed.

Contract en juridische voorwaarden

1. Opdrachtgever overweegt een raamovereenkomst aan te gaan voor een periode van 4 jaar of 5 jaar. Aan welke vaste periode en verlengingsopties geeft u de voorkeur en waarom? De verlengingsopties zouden kunnen zijn, 3+1, 3+2 of bijvoorbeeld 4+1 jaar.
2. Hoe staat u tegenover een eenzijdige verlenging van de raamovereenkomst, waarbij alleen Opdrachtgever beslist of de overeenkomst wordt verlengd?
3. Zijn er onderdelen uit de inkoopvoorwaarden https://www.tilburg.nl/fileadmin/files/Gemeente/bestuur/aanbestedingen/Algemene_Inkoopvoorwaarden_voor_Leveringen_en_Diensten_Gemeente_Tilburg_mei_2019_.pdf die u in de regel niet accepteert of alleen onder bepaalde voorwaarden?
4. Opdrachtgever overweegt een zogenaamde wachtkamerovereenkomst van toepassing te verklaren op deze opdracht, voor ieder perceel. In geval van ontbinding van een overeenkomst wordt de leverancier die in de wachtkamer zich bevindt naar voren geschoven om voor het resterende deel van de opdracht deze uit te voeren. Op deze wijze wordt voorkomen dat Opdrachtgever met een acuut probleem opgezadeld zit. Hoe kijkt u aan tegen een dergelijke regeling en verbindt u hier voorwaarden aan voor deelname, zo ja welke en waarom?
5. Hoe kijkt u aan tegen het afsluiten van een verzekering voor gevolgschade door Opdrachtnemer? Bijvoorbeeld indien een pand, zoals een poppodium tijdelijk gesloten moet worden door een toerekenbare fout van de Opdrachtnemer.
6. Wat is uw ervaring met contractaansturing en samenwerken o.b.v. KPI's, corrigerende maatregelen (waaronder boetes of bonussen) en daarover te voeren evaluatiegesprekken? Wanneer doen wij het als opdrachtgever in de samenwerking op dit nieuwe contract goed (op het gebied van contactmanagement/-sturing, systemen, processen en communicatie? Hoe houden we de samenwerking in dit contract optimaal met elkaar?

Perceel indeling

7. Opdrachtgever overweegt een indeling in 4 percelen. Het gaat om een indeling op basis van primaire gebouw gebonden activiteiten zoals Welzijn (multifunctionele accommodaties en wijkcentra en buitensport), Eigen Huisvesting en Parkeren (bijv. Stadhuis, Stadswinkel en parkeergarage Stappegoor) Binnensport (bijv. Ireen Wüst ijsbaan, sportcomplexen Drieburcht en T-kwadraat), Cultuur (zoals Schouwburg, popcentrum013, de LocHal en het Textielmuseum). In sommige percelen bevinden zich ook Rijksmonumenten. Gemiddeld gaat het om grofweg 40 gebouwen per perceel. Hoe kijkt u aan tegen een perceelindeling op basis van deze afweging? Of ziet u liever een andere indeling, welke dan en waarom?
8. Binnen de percelen worden de storingsmeldingen (afzonderlijk) door de opdrachtnemer opgenomen, bewaakt, afgehandeld en bewaard in het systeem Axxerion van opdrachtgever. Wat vindt u hiervan?

Conditioneel inkopen

9. Opdrachtgever overweegt als harde eis op te nemen in de aanbestedingsleidraad dat het niet mogelijk is om meer dan 2 percelen gegund te krijgen, waarbij ook nog als bijzondere aanvullende

voorwaarde geldt dat Binnensport en Cultuur niet bij dezelfde partij worden ondergebracht. Hoe kijkt u aan tegen deze eisen en waarom?

Toetsing aan marktconformiteit

10. Opdrachtgever wenst de vrijheid te behouden tijdens de uitvoering om de verstrekte offerte met onderbouwing te (laten) toetsen op marktconformiteit. Indien hieruit volgt dat de offerte niet marktconform is treden partijen in overleg. Ook bestaat dan de mogelijkheid dat opdrachtgever bij een derde een offerte opvraagt om door die derde het werk te laten uitvoeren. Wat vindt u van deze procedure en onder welke voorwaarden bent u bereid deze te accepteren? Heeft u wellicht een ander voorstel voor de situatie dat een Opdrachtnemer binnen een perceel (stelselmatig) geen marktconforme prijzen hanteert? Welke adviezen heeft u voor Opdrachtgever in dit kader om deze gedurende de gehele duur van de overeenkomst 100% en naar tevredenheid te bedienen?
11. Tijdens de uitvoering van de overeenkomst kan het gebeuren dat er een mismatch is tussen de kwaliteitseisen die gelden voor de hoofdaannemer en de in te zetten onderaannemer(s). Voor Opdrachtgever is dit onwenselijk. Welke waarborgen en garanties kunt u in de aanbesteding en tijdens de uitvoering geven om dit te voorkomen?

Overige vragen

12. Opdrachtgever voorziet in een overgangsfase waarbij de implementatie van de opdracht zal plaatsvinden. Welke minimale periode acht u realistisch en welke activiteiten vinden dan plaats vanuit uw zijde en welke niet? Welke informatie en ondersteuning dient u tijdens deze overgangsfase te krijgen vanuit Opdrachtgever of de huidige leverancier?
13. Hoe kijkt u aan tegen de coördinatie (dus het constateren en organiseren van garantiekwesties) die nog binnen de garantietermijn vallen van het werk van de huidige leverancier?
14. Welke input, medewerking of informatie, verwacht u bij implementatie en overdracht van de huidige leverancier én van Opdrachtgever?
15. Welke ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid/klimaatneutraliteit zijn of worden doorgevoerd in het kader van een duurzame bedrijfsvoering binnen uw organisatie?
16. Wat zijn voor u beweegredenen om wel of niet deel te nemen aan de aanbesteding?
17. Op welke wijze zouden wij naar uw mening het onderscheidend vermogen in deze nieuwe aanbesteding kunnen uitvragen, zodanig dat dit door de aanbiedende partijen kan worden aangetoond (bijvoorbeeld op het vlak van gunningscriteria)?
18. Wilt u verder nog input geven aan Opdrachtgever die u van wezenlijk belang acht voor een evenwichtige en duidelijke aanbestedingsprocedure?