



Verslag Marktconsultatie werkomgevingsconcept (WOC)

TenderNed: 429687

In opdracht van: Gemeente Lelystad
Opdrachtgever: C. Blok (Teamleider Huisvesting en facilitair)

Datum: 16-11-2023
Auteur: Projectteam

Inhoud

Inhoud	2
1. Aanleiding	3
2. Hoofdvragen marktconsultatie	3
3. Onderwerpen	4
A. Optimale percelenindeling	4
B. Maximale duurzaamheidswinst.....	7
C. Toepasselijke onderdelen circulair systeem	9
D. Overig	11

1. Aanleiding

De gemeente Lelystad heeft in de periode september 2023 - november 2023 een gesloten marktconsultatie gehouden. Aan deze marktconsultatie hebben 5 van de 6, door de gemeente daartoe uitgenodigde, marktpartijen deelgenomen.

Op basis van informatie ingewonnen in de marktconsultatie is een aantal keuzes gemaakt betreffende de (inrichting van de) Aanbesteding van het werkomgevingsconcept, ook te noemen WOC. Bij elke keuze is aangegeven welke consequentie(s) deze keuze heeft voor de (inrichting van de) Aanbesteding.

Ten behoeve van optimale transparantie en een gelijk speelveld (Engels: level playing field) heeft de gemeente Lelystad ervoor gekozen deze keuzes te documenteren in dit extern verslag van de marktconsultatie dat bij de aanbestedingsdocumenten wordt gevoegd.

Dit document is daarmee een weergave van de relevante bevindingen. Deze zijn geanonimiseerd weergegeven.

2. Hoofdvragen marktconsultatie

Het stadhuis is sinds 'de terugkeer' na de beperkende maatregelen in de Coronaperiode meer en meer een plek geworden voor creativiteit, ontmoeten en samenwerken. Daarnaast maken de ambities en de (strategische) opgaven van Lelystad het ook noodzakelijk dat de inrichting van het stadhuis, de werkomgeving, mee ontwikkelt. We werken steeds meer opgabegericht en in speciale teams. Dat doen we in wisselende samenstelling en het liefst op creatieve manieren. Deze wijze van samenwerking vraagt erom goed gefaciliteerd te worden.

Dit hebben we vorm gegeven onder de noemer WOC. De gemeente Lelystad wil de opdracht voor het realiseren van het WOC inkopen.

Teneinde de Opdracht zo in te kunnen richten opdat de kans op een zo duurzaam mogelijke oplossing maximaal is, zijn 6 marktpartijen bevraagd, waarvan 4 hebben deelgenomen, over de volgende onderwerpen:

- A. Optimale percelenindeling
- B. Maximale duurzaamheidswinst
- C. Toepasselijke onderdelen circulair systeem

3. Onderwerpen

Hierna wordt per onderwerp de analyse en keuze voor de Aanbesteding op hoofdlijnen weergegeven.

A. OPTIMALE PERCELENINDELING

Wat er moet worden ingekocht voor het realiseren van het werkomgevingsconcept is beschreven in de elementenlijst. Voor de invulling van een deel van de inkoopbehoefte beschikt gemeente Lelystad over bestaande overeenkomsten en daarmee valt dat buiten de scope van de aanbesteding. Wat wel in scope is, is in tabel 1 -logisch gegroepeerd-aangegeven.

Elementen	Omschrijving
INTERIEURBOUW	Kastafwerking Verticale houten latten, sokkels, kokerrollen met functie als scheidingswanden Deuren t.p.v. kluisjes Meubel op maat o.a. t.p.v. reproruimte
VLOEREN	Vloertegels verwijderen, hergebruiken en leggen
MEUBILAIR EN LOSSE ELEMENTEN	Leveren van meubilair o.a. belstoelen, salontafels, banken Demonteren huidige meubilair afvoeren/hergebruiken Herstofferen bestaand meubilair o.a. koffietafel, hoge krukken, stoelen
BEPLANTING EN BAKKEN	Beplanting in meubelstukken Beplanting (type hangbeplanting) in bakken van verticale latten Hoge plantenbakken + beplanting nabij bureaus Bestaande plantenbakken nabij repro Losse potten (op wieltjes) incl. beplanting Nieuwe beplanting in bestaande bakken
FOTOBEGANG	Leveren en plaatsen van foto/akoestiek begang

Tabel 1 Elementen in scope

Onderstaande perceelindelingen zijn voorgelegd met de vraag welke de voorkeursvariant van marktpartij is:

Variant	Samenstelling percelen
1	Perceel 1: alle elementen
2	Perceel 1: Interieurbouw / Vloeren / Meubilair losse elementen / Fotobegang Perceel 2: Beplanting en bakken
3	Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobegang Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer
4	Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobegang Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer
5	Perceel 1: Interieurbouw Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer Perceel 4: Meubilair en losse elementen / Fotobegang

Ook is de vraag gesteld in welk Perceel het element 'Fotobegang' het beste ondergebracht kan worden.

Ook is de vraag gesteld 'Wat levert u zelf en voor welke onderdelen schakelt u derden in?'.

Analyse

- | Variant | Samenstelling percelen | Aantal keer genoemd als voorkeursvariant |
|---------|---|--|
| 1 | Perceel 1: alle elementen | 2 |
| 2 | Perceel 1: Interieurbouw / Vloeren / Meubilair losse elementen / Fotobehang
Perceel 2: Beplanting en bakken | 3 ¹ |
| 3 | Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobehang
Perceel 2: Beplanting en bakken
Perceel 3: Vloer | |
| 4 | Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobehang
Perceel 2: Beplanting en bakken
Perceel 3: Vloer | |
| 5 | Perceel 1: Interieurbouw
Perceel 2: Beplanting en bakken
Perceel 3: Vloer
Perceel 4: Meubilair en losse elementen / Fotobehang | 1 |
- Ten aanzien van het element 'Fotobehang' wordt 4x aangegeven dat dit het beste kan worden gecombineerd met het element 'Interieurbouw' en 1x met het element 'Vloeren'
- Op de vraag of marktpartij zou inschrijven op variant 1 is 4x met 'ja' en 1x 'nee' geantwoord
- De vraag op welke percelen marktpartij niet zou inschrijven in geval van de opdracht een combinatie van meerdere losse percelen is, zijn de volgende antwoorden ontvangen:
 - Op perceel Vloer: 2x
 - Op perceel Interieurbouw: 1x
 - Op perceel Beplanting en bakken: 3x
 - Op element Fotobehang: 2x

Elementen	Aantal maal antwoord dat marktpartij levert,			
	Niet	Volledig zelf	Zelf + derden	Volledig derden
INTERIEURBOUW	1	2	1	1
VLOEREN	1	2	1	1
MEUBILAIR EN LOSSE ELEMENTEN		3	1	
BEPLANTING EN BAKKEN	1	1	1	2
FOTOBEBANG	1	2	1	1

Keuze Aanbesteding

¹ 1 marktpartij heeft aangegeven dat zowel variant 1 als 2 als voorkeursvariant zou kunnen. Om die reden is de som van het aantal antwoorden hoger dan 5.

- Gemeente kiest voor variant 1, zijnde 1 perceel voor alle elementen. Hoewel deze variant 1x minder is genoemd dan variant 2, is hiervoor gekozen met de volgende argumentatie:
 - 4 van de 5 deelnemende marktpartijen zou inschrijven op variant 1;
 - variant 1 leidt tot 1 contactpartij, met naar verwachting de laagste coördinatie inzet voor gemeente;
 - het is voor de meerderheid van de betrokken marktpartijen gebruikelijk om voor opdrachten als de onderhavige samen te werken met gespecialiseerde derden ('Samenwerken is de standaard in een circulaire economie').

B. MAXIMALE DUURZAAMHEIDSWINST

Dezelfde perceelindelingen zijn voorgelegd met de vraag in welke variant de meeste duurzaamheidswinst volgens marktpartij te verwachten is:

Variant	Samenstelling percelen
1	Perceel 1: alle elementen
2	Perceel 1: Interieurbouw / Vloeren / Meubilair losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken
3	Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer
4	Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer
5	Perceel 1: Interieurbouw Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer Perceel 4: Meubilair en losse elementen / Fotobehang

Analyse

Variant	Samenstelling percelen	Aantal keer genoemd als variant met meeste duurzaamheidswinst
1	Perceel 1: alle elementen	2
2	Perceel 1: Interieurbouw / Vloeren / Meubilair losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken	2
3	Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer	
4	Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer	
5	Perceel 1: Interieurbouw Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer Perceel 4: Meubilair en losse elementen / Fotobehang	1

•	Variant	Samenstelling percelen	Argumentatie meeste duurzaamheidswinst
	1	Perceel 1: alle elementen	- de mogelijkheid om optimaal gebruik te kunnen maken van de reststromen/duurzame inrichtingselementen etcetera - de partij die de regie in handen heeft kan vanuit een helicopterview de juiste combinaties leggen
	2	Perceel 1: Interieurbouw / Vloeren / Meubilair losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken	- één leverancier alle onderdelen op elkaar kan afstemmen - één leverancier die verantwoordelijk is voor producten met een lange afschrijvingstermijn. Als al deze producten in één samenhangend geheel kunnen worden aangeboden en geleverd, kunnen interieur combinaties worden gemaakt die esthetisch voor langere tijd houdbaar zijn. Dit voorkomt tussentijds vervanging van meubilair.
	3	Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer	
	4	Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer	
	5	Perceel 1: Interieurbouw Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer Perceel 4: Meubilair en losse elementen / Fotobehang	in elke discipline mogelijk om op duurzaamheid te sturen. De gemeente kan per onderdeel de meest duurzame partij contracteren.
Keuze Aanbesteding - Gemeente kiest voor variant 1, zijnde 1 perceel voor alle elementen, met de volgende argumentatie: - variant 1 en 2 zijn even vaak genoemd als de variant met de meeste duurzaamheidswinst; - de genoemde argumenten bij variant 2 gelden nog sterker bij variant 1; aangezien ook de beplanting en bakken kunnen worden meegenomen in de helicopterview om de juiste combinaties te leggen; - gemeente wil de meest duurzame oplossing contracteren en niet per se de meest duurzame partij.			

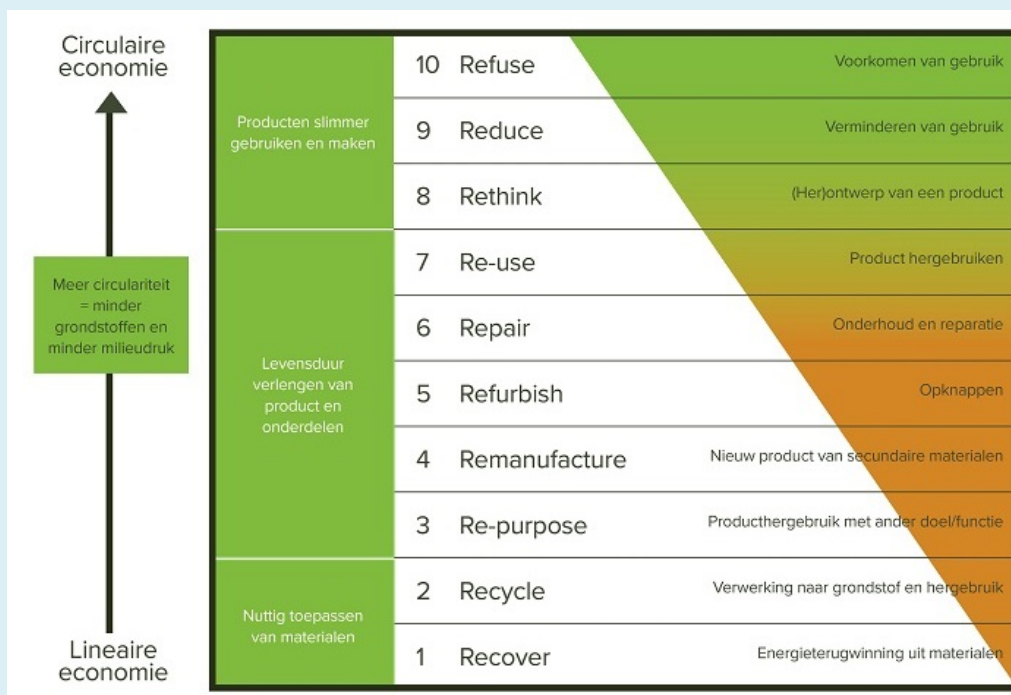
C. TOEPASSELIJKE ONDERDELEN CIRCULAIR SYSTEEM

Dezelfde perceelindelingen zijn voorgelegd met de vraag in welke variant welke onderdelen van een circulair systeem het best passend zijn.

Variant	Samenstelling percelen
1	Perceel 1: alle elementen
2	Perceel 1: Interieurbouw / Vloeren / Meubilair losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken
3	Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer
4	Perceel 1: Interieurbouw / Meubilair en losse elementen / Fotobehang Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer
5	Perceel 1: Interieurbouw Perceel 2: Beplanting en bakken Perceel 3: Vloer Perceel 4: Meubilair en losse elementen / Fotobehang

Analyse

- In de reacties van deelnemende marktpartijen zijn diverse van de strategieën genoemd uit het 10R model.



•

10R Strategie	Elementen (aantal keer genoemd als mogelijke strategie; soms in andere bewoordingen; hier is een vertaalslag weergegeven t.b.v. de analyse)				
	INTERIEURBOUW	VLOEREN	MEUBILAIR EN LOSSE ELEMENTEN	BEPLANTING EN BAKKEN	FOTOBEGANG
10 Refuse					
9 Reduce					
8 Rethink	1		1		
7 Re-use	2	1	3	2	1
6 Repair			1		
5 Refurbish	3		4		
4 Remanufacture	1	1		2	
3 Re-purpose					
2 Recycle	1	1	1		
1 Recover	1	1	1	1	

- Ten aanzien van de beplanting is gemeld dat lokaal gekweekte planten duurzamer zijn dan niet lokaal gekweekte planten
- Bij meubilair en losse elementen is herinzet en refurbished meubilair het meest duurzaam
- Bij vloeren is aandacht voor second life materiaal aan de orde: er zijn steeds meer partijen gespecialiseerd in hergebruik van bestaand tapijt
- Bij interieurbouw: toepassen zoveel als mogelijk monostromen
- Bij interieurbouw, vloeren, losse elementen, bakken: hergebruiken afvalstromen van gemeente
- Bij vloeren is gemeld dat bepaalde materialen in vloerafwerkingen beschikbaar zijn die fijnstof opnemen uit de lucht in kantoren

Keuze Aanbesteding

- In het Programma van Eisen wordt per element een trede op de R-ladder geëist voor een bepaald percentage van de omvang van dat element.
- In de Gunningscriteria wordt o.b.v. tredes van de R-ladder gescoord.

D. OVERIG

De vraag is gesteld hoe deelnemende marktpartijen zich onderscheiden en welke informatie eventueel nog vermeldingswaardig is.

Analyse

- Diverse marktpartijen maken melding van sociaal ondernemen door inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt
- Aandacht wordt gevraagd voor duurzaam hergebruik van producten en materialen
- Registeren van gebruikte materialen; bijvoorbeeld door middel van product sheets waardoor ook inzicht in toekomstig hergebruik gefaciliteerd wordt
- Diverse marktpartijen maken melding van een circulaire hub.

Keuze Aanbesteding

- Sociaal ondernemen: In de leidraad zijn geen specifieke geschiktheidseisen opgenomen die zien op certificering inzake sociaal ondernemen. Wel zal naast de bijzondere uitvoeringsvoorwaarde van 5% social return een gunningscriterium voor de hoogte van het percentage worden toegepast
- Meetbaarheid: de meetbaarheid van de mate van circulariteit wordt als gunningscriterium toegepast
- In het Programma van Eisen wordt per element een trede op de R-ladder geëist voor een bepaald percentage van de omvang van dat element
- In de Gunningscriteria wordt o.b.v. tredes van de R-ladder gescoord.