



Marktconsultatie
Liftonderhoud, 2024-VGU-038
Gemeente Utrecht
19 november 2024

1 Introductie

De gemeente Utrecht (verder: de gemeente) voert een marktconsultatie uit voor het onderhoud van liften, heffers en trapliften. De gemeente wil zich, mede op basis van de door u verstrekte informatie, een goed beeld vormen van de best passende contractsvorm. Ook wil de gemeente graag bezien of de huidige contractvorm nog wel de meest optimale onderhoudsvorm is.

1.1 Situatie

De vastgoedorganisatie van de gemeente beheert het maatschappelijk vastgoed. De gemeente heeft het onderhoud aan haar transportinstallaties momenteel onderbracht in zes overeenkomsten met diverse partijen. De liften en heffers in de twee grootste gebouwen van de gemeente (Stadskantoor en Tivoli Vredenburg) zijn ondergebracht in twee all-in overeenkomsten voor de gehele levensduur van de installaties. Het onderhoud aan de roltrappen en het onderhoud aan de gevelonderhoudsinstallaties zijn beide ook ondergebracht in twee separate overeenkomsten. Tenslotte heeft de gemeente nog twee overeenkomsten voor het onderhouden van alle overige liften, heffers en trapliften. Deze installaties betreffen het onderhoud van 77 warenwet liften en machinerichtlijn installaties verdeeld over 2 percelen. Deze percelen zijn ingedeeld op vastgoedportefeuilles. Door ontwikkeling van nieuwe panden en sloop/verkoop van bestaande panden, fluctueert het aantal enigszins per jaar. De marktconsultatie heeft betrekking op deze twee overeenkomsten.

1.2 Doelstelling marktconsultatie

De gemeente laat momenteel het gehele onderhoud, preventief, correctief en planmatig uitvoeren door twee onderhoudsbedrijven. Beide contracten expireren op 31 december 2025. De gemeente heeft de mogelijkheid de contracten éénmalig te verlengen voor de duur van drie jaar. In de raamovereenkomsten zijn diverse prestaties en inspanningen vastgelegd waar de opdrachtnemers aan moeten voldoen. De werkinstructie van de oude overeenkomst is als bijlage toegevoegd.

De gemeente werkt al jaren met prestatiecontracten voor de transportinstallaties. Door de gewijzigde marktomstandigheden wil de gemeente graag bezien of een dergelijke contractvorm nog wel de juiste is, of dat andere contractvormen wellicht beter aansluiten bij de mogelijkheden van de markt en de behoeftes van de gemeente. We zien in de markt ook een tendens van contractvormen met een langere looptijd en soms ook met DBM (design, build, maintain) vormen. De gemeente is op zoek naar een contractvorm waar de kwaliteit, veiligheid en beschikbaar van de installaties gegarandeerd is. De installaties moeten functioneren met zo min mogelijk storingen. Alle transportinstallaties hebben momenteel minimaal conditieniveau 3 of beter op componentniveau en aan dat niveau wil de gemeente niet tornen.

1.3 Planning

In onderstaande tabel is de planning opgenomen. Indien u vragen heeft omtrent onze marktconsultatie dan kunt u die tot uiterlijk donderdag 28 november 2024 stellen. De uiterste datum voor het indienen van uw antwoorden is maandag 9 december 2024.

Publiceren marktconsultatie	dinsdag, 19 november 2024
Uiterste datum voor het indienen vragen over de marktconsultatie	donderdag, 28 november 2024
Nota van Inlichtingen	dinsdag, 3 december 2024
Uiterste datum inleveren van uw antwoorden	maandag, 9 december 2024
Mondelinge toelichting (optioneel)	vrijdag, 13 december 2024

1.4 Voorwaarden

Uw deelname aan deze marktconsultatie is geheel vrijwillig. Als u deelneemt aan deze marktconsultatie houdt dan rekening met het volgende:

- U gaat akkoord met de voorwaarden van deze marktconsultatie;
- Deelname is geheel vrijwillig en wederzijds geheel vrijblijvend, zonder verplichtingen en/of rechten;
- De verkregen informatie wordt niet op Tendered gepubliceerd of op een andere wijze aan derden verstrekt.
- De gemeente is niet verplicht om verkregen informatie toe te passen;
- Voor het verstrekken van informatie ontvangt u geen vergoeding.

2 Marktconsultatie

De volgende vragen willen wij graag beantwoord zien:

<i>vraag nr.</i>	<i>onderdeel / vraag</i>
	Organisatie
1.	Kunt u een korte schets van uw organisatie geven?
2.	Welke ontwikkelingen verwacht u binnen het vakgebied in de komende vijf jaar?
3.	Welke referenties voor vergelijkbare opdrachten heeft u?
	Liftonderhoud
4.	Welke contractvorm(en) is/zijn volgens u het best passend in deze situatie?
5.	Wat is voor u de optimale contractduur en welke contractduur adviseert u de gemeente?
6.	Adviseert u de gemeente om totaal onderhoud te contracteren of adviseert u om preventief /correctief- en planmatig onderhoud separaat te contracteren?
7.	Wat zijn voor u reële prestatie eisen in een contract?
8.	Welke risico's onderkent u voor uzelf en voor de gemeente in een dergelijk contract?
9.	Welke innovatieve ideeën heeft u om een zo goed mogelijk werkbaar contract te realiseren?
10.	Welke randvoorwaarden zou u in een onderhoudscontract terug willen zien om het zo werkbaar mogelijk te maken?
11.	In hoeverre ziet u belemmeringen met het werken met vreemd fabricaat en dan moet u niet alleen denken aan kennis en kunde, maar ook aan reparatietijden e.d.
	Duurzaamheid en Social Return
12.	Welke kansen / mogelijkheden ziet u op het gebied van duurzaamheid en hoe adviseert u ons duurzaamheid op te nemen in de aanbesteding?
13.	Welke kansen / mogelijkheden ziet u op het gebied van Social Return en hoe adviseert u ons duurzaamheid op te nemen in de aanbesteding?
	Overige
14.	Zijn er nog andere zaken waarover u de gemeente wilt adviseren?

15.	Graag gaat de gemeente met u een individueel gesprek aan om de vragen en de antwoorden verder door te spreken, op het Stads kantoor van de gemeente. Bent u bereid om uw antwoorden mondeling toe te lichten op vrijdag 13 december?
-----	--