

VASTGOEDBEHEER / FACILITAIRE
CAMPUS ORGANISATIE

MARKTCONSULTATIE

GEBOUWONDERHOUD
DIVERSE GEBOUWEN VU



Opdrachtgever Vrije Universiteit Amsterdam – FCO Vastgoedbeheer

Kenmerk Marktconsultatie Gebouwonderhoud

Versie 1.0

Datum 9 december 2024

Status Definitief

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 De Vrije Universiteit.....	4
1.2 Doel van deze marktconsultatie	4
2. Doelstelling, scope.....	5
2.1 Doelstelling.....	5
2.2 Scope	5
2.3 Omvang	7
3. Procedure en tijdsplan van de marktconsultatie	9
4. Kennisgeving van interesse	10

Bijlage 1: Antwoordmodel

1. Inleiding

De Vrije Universiteit is voornemens om in de komende periode een drietal opdrachten in de markt te zetten voor het Gebouwonderhoud van diverse gebouwen van de Vrije Universiteit Amsterdam.

De opdracht betreft het afsluiten van een overeenkomst met één (1) leverancier per gebouw/cluster die voldoet aan de voorwaarden van de Vrije Universiteit.

Definitie onderhoud:

Het op een doelmatige wijze in stand houden van gebouwen voor de functie waar deze voor bedoeld zijn. Bij doelmatig gaat het om het optimaliseren van de gebruikskwaliteit versus de kosten van huisvesting. De gebruikskwaliteit is per gebruiksfunctie beschreven vanuit het huisvestingsbeleid VU breed en gekoppeld aan de DMJOP's van de gebouwen.

Gegadigden worden uitgenodigd om hun interesse voor deze opdracht kenbaar te maken en de vragen ten behoeve van de marktconsultatie te beantwoorden.

1.1 De Vrije Universiteit

Al sinds de oprichting in 1880 staat de Vrije Universiteit Amsterdam voor wetenschappelijk en waarde gedreven onderwijs, onderzoek en valorisatie. Wij zijn vrije denkers met kennis van zaken en A Broader Mind. Zo werken we samen aan een betere wereld voor mens en planeet.

Universiteit met maatschappelijke focus

De wereld staat voor omvangrijke uitdagingen, terwijl de tegenstellingen in de samenleving groeien. Dat vraagt om wetenschap met een geweten. Door kennis van zaken, een open blik, ondernemende houding en multidisciplinaire aanpak werken wij aan duurzame oplossingen met maatschappelijke impact.

Bijzondere en brede universiteit

De VU is een bijzondere universiteit met faculteiten in de alfa-, bèta-, gamma- en medische wetenschappen. Ons onderwijs en onderzoek zijn nauw verbonden. Onze toppositie in onderzoek combineren we met een stevige maatschappelijke oriëntatie, wat leidt tot een uitstekende internationale reputatie. Ons onderwijs en onderzoek zijn sterk multidisciplinair. Dit wordt versterkt door onze vestiging op één fysieke campus. We zijn een echte campus universiteit in het hart van Kenniskwartier Zuidas met zijn uitstekende (inter)nationale ligging en bereikbaarheid.

1.2 Doel van deze marktconsultatie

Voor u ligt de marktconsultatie ten behoeve van 'Gebouwonderhoud'. Het publiceren van deze marktconsultatie heeft als doel meer inzicht te krijgen in de markt teneinde passende leveranciers te bereiken en een bij de markt passende aanbestedingsstrategie te bepalen.

2. Doelstelling, scope

In 2025 en 2026 eindigen voor diverse gebouwen/clusters de overeenkomsten voor de uitvoering van het Gebouwonderhoud. De VU is voornemens om meerdere opdrachten voor 'Gebouwonderhoud' in de markt te zetten om nieuwe overeenkomsten af te sluiten met één partij per gebouw/cluster die voldoen aan gestelde eisen en wensen van de VU.

Doel van het gebouwonderhoud is het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving volgens de NEN 8026 methode.

2.1 Doelstelling

De afdeling Vastgoedbeheer (VGB) heeft met de onderhoudscontracten de volgende doelstellingen:

- het grip hebben en houden middels een regierol op beheer, onderhoud en exploitatie;
- het realiseren van een zo hoog mogelijk service- en kwaliteitsniveau;
- het realiseren van een zo hoog mogelijk efficiëntieniveau;
- het realiseren van een juiste prijs-kwaliteitverhouding;
- transparantie in kosten en informatie;
- het onderhouden van de gebouwen, wat niet alleen de gewenste functionaliteit oplevert, maar er tevens voor zorgt dat de gewenste beschikbaarheid en gewenste gebruikswaarde gedurende de levensduur (in relatie tot de vereiste bedrijfsvoering) wordt gewaarborgd;
- het beperken van de levensduurkosten door een optimaal investerings- en exploitatieprogramma;
- het monitoren van het functioneren van de gebouwen, passend bij de ontwikkelingen van de bedrijfsprocessen en een continue verbetercyclus;
- borgen bedrijfszekerheid van primaire bedrijfsprocessen binnen de gebouwen;
- naleving normen, wet- en regelgeving;
- veiligheid, gezondheid en welzijn van gebruikers en omgeving;
- hoge gebruikerstevredenheid;
- Optimale bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambities van de VU.

2.2 Scope

De scope van de dienstverlening betreft al het planmatig en niet planmatig onderhoud en beheer aan de gebouwen en installaties van de gebouwen. De totale scope per overeenkomst dient door de desbetreffende opdrachtnemer te worden afgeprijsd.

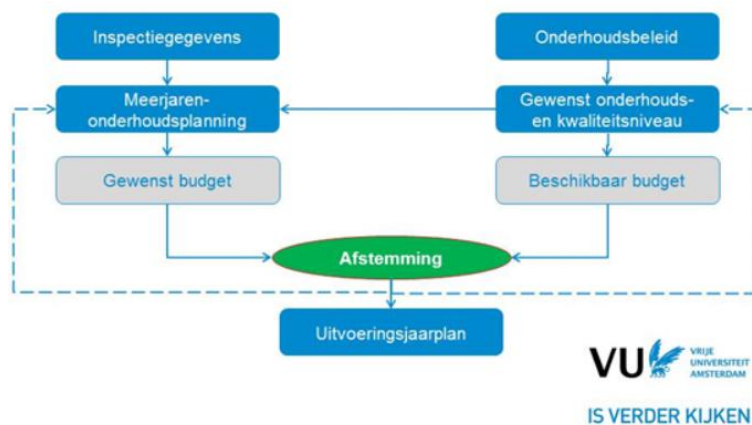
De opdrachtnemer brengt het planmatig onderhoud in beeld, inclusief een budgetraming, middels een DMJOP met een horizon van 30 jaar. Hiervoor dient het format van de VU voor een DMJOP gebruikt te worden. VGB heeft een onderhoudsbeleid opgesteld voor al haar gebouwen. Op basis van dit onderhoudsbeleid worden jaarbudgetten bepaald.

Jaarlijks vindt afstemming plaats tussen VGB en opdrachtnemer over benodigd budget zoals aangegeven door opdrachtnemer in het jaarplan en het beschikbaar budget van VGB. Het jaarplan wordt daarvoor gegenereerd uit het DMJOP (zie Figuur 1). De afstemming gebeurt door middel van prioritering van onderhoudsactiviteiten. Deze prioritering vindt plaats door het toepassen van een

of meerdere Prestatie Onderhoudsniveaus. Met het vaststellen van het uitvoeringsjaarplan is ook de totale opdrachtom planmatig en niet planmatig onderhoud voor opdrachtnemer, voor dat betreffende onderhoudsjaar, definitief bekend.

Bij het aanleveren van het uitvoeringsjaarplan geeft opdrachtnemer tevens een prestatieverklaring af waaruit blijkt dat de gebouwen zich op het overeengekomen onderhoudsniveau (gebruikswaarde) bevinden. Het uitvoeringsjaarplan geeft namelijk op basis van de actueel technische staat van het gebouw aan welk onderhoud het komend jaar moet worden uitgevoerd om het gebouw, gebouw gebonden installaties en apparaten op het overeengekomen onderhoudsniveau te houden.

VGB behoudt zich het recht voor af te wijken van de kaders (onderhoudsniveaus) indien de technische en/of budgettaire situatie daar aanleiding toe geeft. VGB kan zo maximaal haar regierol vervullen.



Figuur 1: Jaarlijkse afstemming gewenst budget/kwaliteit op beschikbaar budget

De specifieke behoefte van VGB betreft het integraal onderhouden en beheren van de gebouwen en is als volgt nader gedefinieerd:

- Taken in het kader van organiseren en uitvoeren van al het noodzakelijk beheer en onderhoud, 24 uur per dag en 7 dagen per week.
- Het gebruiken van een door Opdrachtgever in te zetten (zowel vullen als actualiseren) geautomatiseerd FMIS (Planon).
- Het gebruiken van de mogelijkheden die het Gebouw Beheer Systeem (GBS) biedt in het kader van alle noodzakelijke onderhoud conform autorisatieprotocol VGB.
- Het verstrekken van managementinformatie (o.a. rapportages) en adviezen inzake beheer en onderhoud van de bouwdelen, elementen en gebouw gebonden installaties, uitgevoerd onderhoud, status van geleverde prestaties.
- Opstellen DMJOP en meerjarenprognose met een horizon van 30 jaar.
- Periodiek actualiseren (elke jaar) DMJOP en jaarlijks opstellen uitvoeringsjaarplan.
- Opstellen en bijhouden van een handboek beheer en onderhoud ten behoeve van de gebouwen.

- Opstellen van een implementatieplan ten behoeve van het onderhoudscontract van de gebouwen.
- Het actualiseren en aanvullen van de assetlijst in het Gebouwdossier.
- Het indienen van verbetervoorstellen.
- Het uitvoeren dan wel coördineren van wettelijke verplichte keuringen, inspecties en testen.
- Het oplossen van afkeurpunten uit keuringen, inspecties en testen.
- Garantie op werkzaamheden en onderhoudstermijnen voor (onderdelen van de) gebouwen en/of installaties.
- Het gedelegeerd verantwoordelijk zijn voor die elektrotechnische installaties waarvoor de wetgever volgens NEN 3140 kerninstallatieverantwoordelijke of een werkverantwoordelijke voorschrijft.
- Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden naar aanleiding van het VU legionella beheerplan, volgens de ISSO 55.2 norm en de NEN 1006.
- Inregelen installaties zodat maximaal rendement van de installatie benut wordt, waarbij een optimum bereikt wordt voor comfort en energiebesparing.
- Naast de van toepassing zijnde wet- en regelgeving is de opdrachtnemer gehouden om zich “als een goed huisvader” te gedragen. Dit betekent dat opdrachtnemer is gehouden dat te doen wat in redelijkheid van hem verwacht mag worden als het gaat om het beheer en onderhoud van alle door hem te onderhouden bouwdelen en installaties.

Onderstaande activiteiten zijn géén onderdeel van de scope van deze opdracht:

- Onderhoud van:
 - o Liftinstallaties
 - o Gevelinstallaties

2.3 Omvang

De omvang van de gebouwen/clusters in m² BVO is als volgt:

	Gebouw	Ingebruikname	Oppervlakte
Cluster MF	Medische Faculteit	1969	44.618 m ² BVO
	Transitorium	1972	13.672 m ² BVO
	Kinderdagverblijf	1997	1.109 m ² BVO
Cluster OZW	OZW	2006	20.074 m ² BVO
	Sportcentrum Uilenstede	2006 - 2017	3300 m ² BVO
Onderzoeksgebouw VU	Onderzoeksgebouw VU	2024	26.150 BVO

2.4 Begrippen

Niet planmatig onderhoud

Het niet planmatig onderhoud omvat al het onderhoud aan bouwdelen, elementen, sub-elementen en/of installaties waarvan de activiteiten niet te plannen zijn in tijd, omvang en geld. Voorbeelden (niet limitatief): niet planmatig onderhoud is onderhoud naar aanleiding van een klacht, een reparatieverzoek of een storingsmelding.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud omvat al het onderhoud dat georganiseerd en uitgevoerd wordt op basis van verwachtingen in tijd, omvang, geld en risico. Planmatig onderhoud draagt bij aan de omvang van niet planmatig onderhoud. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief):

- onderhoud en/of vervangingen dat georganiseerd en uitgevoerd wordt/worden aan de hand van de vooraf opgegeven prestatie onderhoudsniveaus en overige in dit document gestelde eisen;
- (wettelijke) keuringen, inspecties en onderhoudsactiviteiten die voortvloeien uit wet- en regelgeving en/of veiligheidsbeleid, veiligheidsoverwegingen en/of uit product/fabrikantspecificaties;
- terugkerende voorzienbare en planbare onderhoudsactiviteiten die gericht zijn op het handhaven van de gewenste kwaliteit van bouwdelen en installaties in het gebouw;
- onderhoudsactiviteiten en/of vervangingen die de functionele en/of gebruikstechnische kwaliteit van het gebouw verbeteren.

Duurzame meerjaren onderhoudsplanning

De duurzame meerjaren onderhoudsplanning (DMJOP) is de planning en kostenraming in de tijd van alle onderhoudsactiviteiten met betrekking tot het geplande onderhoud. De DMJOP is gebaseerd op de feitelijke onderhoudstoestand (conditie), gebruikswaarde en aannames van de levensduur van bouwdelen, onderhoudscycli en de gekozen onderhoudsstrategie en het gewenste kwaliteitsniveau van het gebouw.

Uitvoeringsjaarplan

Het uitvoeringsjaarplan is een van de DMJOP afgeleid jaarplan dat is afgestemd met het beschikbare budget voor het geplande onderhoud.

Prestatie onderhoudsniveaus

Het prestatie onderhoudsniveau geeft de minimale eis aan van de technische staat waarin de gebouwen minimaal moeten worden gehouden. Het prestatie onderhoudsniveau is opgesteld op basis van conditieafhankelijk en gebruikswaarde gestuurd onderhoud conform NEN 2767: deel 1-2019 en deel 2 -2008.

3. Procedure en tijdsplan van de marktconsultatie

Tijdens de marktconsultatie verloopt alle communicatie met betrekking tot dit onderwerp via de berichtenmodule van TenderNed.

Tijdsplan marktconsultatie

Publicatie marktconsultatie op www.tenderned.nl	9 december 2024
Deadline voor het stellen van vragen met betrekking tot de marktconsultatie	19 december 2024 om 14:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	20 december 2024
Deadline indienen bijlage 1 - Antwoordmodel marktconsultatie	17 januari 2025 om 14:00 uur

Contactgegevens, vragen en indienen antwoordmodel

Naam	Afdeling Vastgoedbeheer, t.a.v. Hans van der Veen
Faculteit / Dienst	Dienst Facilitaire Campus Organisatie (FCO)
Adres	Van der Boechorststraat 1, 1083 BT Amsterdam
E-Mail	Berichtenmodule van TenderNed
Onder vermelding van	Marktconsultatie Gebouwonderhoud

De uitkomsten van de marktconsultatie kunnen worden gebruikt als input voor de inkoopstrategie.

Overige bepalingen en voorwaarden

Naast elders in dit document vermelde voorwaarden en bepalingen, zijn op deze marktconsultatie de volgende voorwaarden en bepalingen van toepassing:

- Partijen kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de VU ontleen.
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht.
- Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door de VU.
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is in principe Nederlands.
- De VU verstrekt na afloop van de markverkenning géén schriftelijke terugkoppeling in de vorm van een samenvatting van de antwoorden van de markverkenning.
- De VU is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realiseren en/of aanbesteden van het onderwerp waarop de marktconsultatie betrekking heeft.
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
- De VU behoudt zich het recht voor deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.

4. Kennisgeving van interesse

Wij verzoeken u uw interesse in deze opdracht kenbaar te maken door het insturen van bijlage 1 – Antwoordmodel. Onderstaande vragen zijn terug te vinden in de bijlage waarin er ruimte is om antwoorden te formuleren. De bijlage kunt u indienen via TenderNed.

1	Wat heeft u als marktpartij nodig om een goede inschrijving te doen op basis van een prestatiecontract voor gebouwonderhoud waarbij storingen volledig zijn afgekocht volgens de NEN 8026?
2	Welke aanvullende informatie heeft u als marktpartij nodig om een goede inschrijving te doen bij oudere gebouwen met een installatiepark waarvan de theoretische levensduur van 87,5% is overschreden (zoals geformuleerd in de NEN 2767)? Ook hierbij betreft het op basis van een prestatiecontract voor gebouwonderhoud waarbij storingen volledig zijn afgekocht volgens de NEN 8026.
3	Waar moet de VU aan voldoen om het aantrekkelijk te maken om een inschrijving in te dienen op een aanbesteding voor gebouwonderhoud op basis van een prestatiecontract?
4	Wat zou u als marktpartij ervan weerhouden op een inschrijving in te dienen op basis van een prestatiecontract voor gebouwonderhoud waarbij storingen volledig zijn afgekocht volgens de NEN 8026?
5	Hoeveel tijd heeft u als marktpartij tussen gunning en start van het contract nodig om een team samen te kunnen stellen om goed te kunnen starten?
6	Hoeveel tijd heeft u als marktpartij nodig om een goede nulmeting te kunnen doen voor een onderwijsgebouw van 45.000 m2 BVO? En in een onderzoeksgebouw van 25.000 m2 BVO?
7	Wat is de ideale contractduur om een goede inschrijving te kunnen indienen met een voor de VU zo gunstig mogelijke prijs-/kwaliteitsverhouding?
8	Wat zijn trends en ontwikkelingen in de markt die volgens u meegenomen zouden moeten worden in de aanbesteding?
9	Maken de doelstellingen van de VU op het gebied van duurzaamheid het aantrekkelijk om een inschrijving in te dienen?
10	De VU werkt met een prijs-/kwaliteitsverhouding 70%-30%. Wat zou volgens u de juiste verhouding zijn en waarom?
11	Heeft u nog andere punten die u wilt meegeven aan de VU ten aanzien van deze marktconsultatie en aanbestedingen?