

Hoofdpijnenverslag marktconsultatie



ten behoeve van een toekomstige
Europese aanbesteding

met betrekking tot

Integrale facilitaire diensten

In opdracht van



Versie : definitief
Datum : 13-02-2025
Steller : Pro 10 Inkoopadvies en detachering

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Aanleiding	3
Hoofdstuk 2	Vragen en antwoorden	4
Hoofdstuk 3	Subconclusies	7
Hoofdstuk 4	Afsluiting.....	8

Hoofdstuk 1 Aanleiding

Pro 10 is door de Unie van Waterschappen gevraagd om een marktconsultatie te organiseren in voorbereiding op een toekomstige aanbesteding van integrale facilitaire dienstverlening. De informatie die middels deze marktconsultatie is vergaard, kan worden gebruikt bij nadere besluitvorming en de invulling van de mogelijke aanbesteding.

Alle ondernemingen zijn via een aankondiging op TenderNed uitgenodigd om mee te denken over hoe de juiste aanbesteding eruit moet zien om het gewenste eindresultaat te realiseren.

Het doel van de marktconsultatie was als volgt:

1. Voorlopige ideeën en doelstellingen met betrekking tot de opdracht en/of de aanbesteding bij de markt toetsen.
2. Verkrijgen van inzicht in kansen en risico's die door de markt worden gezien met betrekking tot de opdracht en/of de aanbesteding;
3. Vormen van een beeld van de mate van interesse in de markt om mee te dingen naar onderhavige opdracht.

Na publicatie op TenderNed hebben 9 ondernemingen gereageerd.

Na de sluiting van de indieningstermijn zijn de reacties van de ondernemingen samengevoegd en door Unie van Waterschappen doorgenomen. Vervolgens heeft er een overleg plaatsgevonden tussen Unie van Waterschappen en Pro 10 B.V. met als doel om de resultaten te bespreken en een eerste beeld te vormen over de te volgen aanbestedingsprocedure.

Hoofdstuk 2 Vragen en antwoorden

Hieronder volgt het resultaat van de marktconsultatie op hoofdlijnen.

B1 Wat kan de markt volgens u betekenen op het gebied van integrale facilitaire diensten

De markt kan voorzien in integrale facilitaire dienstverlening. Er zijn grosso modo twee varianten. Ten eerste een *managing agent model*, waarin alle leverancierscontracten en deellovereenkomsten worden samengebracht bij één contractant die alle diensten coördineert en zorgdraagt voor de kwaliteit van de algehele facilitaire dienstverlening(en). Ten tweede het contracteren van één FM-provider die alle diensten binnen de scope ofwel zelf (*self-performed*) dan wel via onderaannemers uitvoert. Beide varianten kennen eigen voor- en nadelen welke door marktpartijen zijn geschetst.

B2 In welke diensten kan uw partij voorzien?

Marktpartijen kunnen, al dan niet met behulp van partners, voorzien in uitgevraagde en potentiële diensten binnen de scope van de Unie van Waterschappen.

B3 In welke diensten voorziet u zelf en voor welke bent u van plan een onderaannemer te vragen?

Partijen voorzien over het algemeen in een deel van de diensten zelf (*self-performed*); voor een ander deel maken ze gebruik van partners of zusterondernemingen. Er zijn verschillen in welke diensten door partijen *als self-performed* worden aangeboden. Ergo: Niet alle marktpartijen bieden dezelfde *self-performed*-diensten aan.

B4 Wat wenst u per deellovereenkomsten te regelen?

Diensten die niet *self-performed* worden uitgevoerd, worden door de markt in deellovereenkomsten vastgelegd. Marktpartijen geven aan dat in deze deellovereenkomsten tevens KPI's, SLA's en OKR's kunnen worden opgenomen ter bevordering en monitoring van de kwaliteit van de dienstverlening. Ook de kostenstructuur en facturatiemethodiek alsmede de mogelijkheid om de diensten naar behoefte op te kunnen schalen, kan per deellovereenkomst worden vastgelegd.

B5 Hoeveel tijd heeft u nodig voor de implementatie? Wenst u alle diensten tegelijk te implementeren of anderszins?

Over het algemeen wordt geadviseerd om alle diensten tegelijk te implementeren. Een aantal partijen adviseert echter een gefaseerde implementatie. Marktpartijen geven aan dat minimaal 3 maanden gebruikelijk is voor een implementatie. In het langste geval duurt de implementatie minimaal 6 maanden. De wijze waarop marktpartijen de implementatiefase vormgeven, beschouwt de Unie van Waterschappen als commercieel vertrouwelijke informatie.

B6 Welke rol verwacht u van de opdrachtgever tijdens de implementatie en tijdens de looptijd van de overeenkomst?

Deze informatie beschouwt de Unie van Waterschappen als commercieel vertrouwelijk.

B7 Welke risico's ziet u voor opdrachtgever en welke kansen?

De door marktpartijen geschetste risico's en kansen bevat grotendeels commerciële en bedrijfsgevoelige informatie, en is derhalve niet meegenomen in dit verslag.

C1 Wat voor prijsstelling stelt u voor? Graag voor de verschillende diensten aangeven voor coördinerende werkzaamheden?

Als prijsstelling wordt overwegend een vaste aanneemsom geopperd. Voor diensten die niet *self-performed* worden, is een aparte aankoopsom of *management fee* gebruikelijk. Andere varianten in prijsstellingen zijn ook mogelijk.

C2 Welke informatie heeft u nodig om een prijs voor de verschillende onderdelen te kunnen geven?

Om voor de verschillende onderdelen een prijs te kunnen geven, hebben marktpartijen overwegend de volgende informatie nodig: inlichtingen over de locatie, een projectomschrijving inclusief beleid, personeelsgegevens, specifieke informatie over de diensten (KPI's, werkprogramma's en rapportages),

C3 In hoeverre kan een voorlichtingssessie en een schouw u daarbij voorzien van voldoende informatie?

Overwegend voor een schouw.

C4 Over welke kosten kunt u volledig transparant zijn?

Overwegend transparant over alle kosten.

D1 Waarop zou u de kwaliteit van de inschrijvingen beoordelen?

Er worden verschillende kwaliteitscriteria geopperd waaronder: *cultural fit*, de mate waarin de marktpartij kan voorzien in *self-performed* dienstverlening, ervaring bij vergelijkbare projecten, klantreferenties, innovatie, duurzaamheid, personeel, digitalisatie en huisvestingsbeleid.

D2 Wat zou de door u gewenste looptijd van de overeenkomst zijn?

De gewenste minimale duur van de overeenkomst is overwegend vijf jaar. Voor een lange looptijd worden o.a. de volgende argumenten aangedragen:

- Ontwikkeling partnership en solide dienstverlening
- Lange termijn investeringen
- Economische- en duurzaamheidsvoordelen
- Korte looptijd zorgt voor onzekerheid

D3 Hoe kijkt u aan tegen de mogelijkheid om eventueel deelovereenkomsten te sluiten welke ook afzonderlijk zijn te beëindigen. Kunt u conceptovereenkomsten bijvoegen voor de verschillende deelgebieden van de gevraagde facilitaire dienstverlening?

Door marktpartijen wordt de suggestie om eventueel deelovereenkomsten te sluiten die afzonderlijk te beëindigen zijn overwegend van de hand gewezen, hoewel de meeste marktpartijen hier niet geheel onwelwillend en eerder flexibel tegenover staan. Er zijn geen deelovereenkomsten bijgevoegd door marktpartijen.

D4 Heeft het uw voorkeur de facilitaire diensten apart te contracteren van de coördinerende rol die toeziet op de kwaliteit van de uitvoering? Graag toelichten. Ook aangeven welke rol u voor uw organisatie ziet?

De voorkeur gaat overwegend uit om alles in één opdracht te regelen. Dit zou onder meer resulteren in een meer efficiënte dienstverlening en kostenreductie. In het verlengde hiervan heeft het overwegend niet de voorkeur van marktpartijen om facilitaire diensten apart te contracteren van de coördinerende partij. De

Hoofdlijnenverslag marktconsultatie 'Integrale facilitaire diensten'

precieze rol die marktpartijen voor zichzelf zien, ziet de Unie van Waterschappen als commercieel vertrouwelijke informatie.

D5 Welke informatie heeft u nodig om een inschrijving te doen?

Marktpartijen geven veelal aan dat ze de benodigde informatie nodig hebben zoals vermeld in antwoord C2. Behalve deze informatie vragen een aantal partijen om een PvE inclusief kwaliteitsscore.

E1 Zijn er nog aandachtspunten of tips die u wilt meegeven?

Marktpartijen dragen verschillende aandachtspunten aan. Welke aandachtspunten zijn aangedragen ziet de Unie van Waterschappen als commercieel vertrouwelijke informatie.

Hoofdstuk 3 Subconclusies

De uitkomst van de marktconsultatie, inclusief het laatste overleg waarin de vervolgstappen zijn besproken, luidt als volgt:

Subconclusie 1: Marktinteresse. De ingediende reacties hebben de Unie van Waterschappen een goed beeld gegeven van de interesse en mogelijkheden van de markt. De Unie van Waterschappen heeft bevestigd gekregen dat er voldoende leveranciers zijn die kunnen voorzien in integrale facilitaire dienstverlening. Ook hebben de ingediende reacties de Unie van Waterschappen inzicht gegeven in onder meer de prijsvorming van integrale facilitaire diensten, aandachtspunten rond de implementatie, het regelen van diensten in deelovereenkomsten, de gewenste looptijd en mogelijke gunningscriteria.

Subconclusie 2: Modellen van integrale facilitaire dienstverlening. Uit de ingediende reacties komt naar voren dat er twee modellen zijn om de integrale dienstverlening te regelen. 1. *Managing agent* model; 2. *Self-performed* model.

Hoofdstuk 4 Afsluiting

Voor een mogelijk aanbestedingstraject wordt uitgegaan van een start tweede kwartaal 2025. Aan de uitkomsten van deze consultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De Unie van Waterschappen dankt alle partijen voor hun deelname aan de marktconsultatie. De geleverde input was bijzonder nuttig voor de Unie van Waterschappen. Indien een Europese aanbesteding wordt gestart, zullen de stukken te zijner tijd op TenderNed gepubliceerd worden. Dit verslag wordt bij de aanbestedingsstukken als bijlage gevoegd.