

Marktconsultatie

Onderhoud vastgoed gemeente Gorinchem

Nr.	Aanbestedingsprocedure
1.	Houdt de voorgenomen planning van de aanbestedingsprocedure voldoende rekening met de vakantieperiode? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Alle reacties herkennen dat de vakantieperiode wordt gerespecteerd. Wel verschillen de reacties meer inhoudelijk. Een deel van de partijen acht de aanbesteding goed haalbaar. Een ander deel zien knelpunten in de planning en stellen een tweede ronde nota van inlichtingen voor (na de bouwvak). Ook wordt gevraagd meer tijd in te plannen tussen de laatste nota van inlichtingen en de uiterlijke termijn waarop inschrijvingen ingediend moeten worden. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> Het aanpassen van de aanbestedingsplanning is naar onze mening niet wenselijk omdat dit ten kosten zou gaan van de implementatieperiode. Om die reden is het aanpassen van de data maar beperkt mogelijk. We stellen voor om een ‘lopende nota van inlichtingen’ op te nemen in de planning. Dit betekent dat inschrijvers op ieder moment, maar uiterlijk tot de daartoe gestelde termijn, vragen kunnen stellen. De gemeente streeft ernaar om gestelde vragen zo snel mogelijk te beantwoorden. Ook is het mogelijk om in de periode vanaf publicatie van de aanbesteding tot uiterlijk 3 september een schouw in te plannen. De schouw wordt per partij individueel ingepland. Na aanmelding wordt met u contact opgenomen om een datum en tijdstip af te spreken. Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met vakanties aan zowel de zijde van de inschrijver als de gemeente. Ook is besloten de uiterlijk termijn voor het indienen van de inschrijvingen te verplaatsen naar 18 oktober de definitieve gunning is gepland op 22 november. Hiermee verwacht de gemeente aan een aantal wensten tegemoet te komen. Met betrekking tot de implementatieperiode verwijzen wij u naar vraag en antwoord 4. Volledigheidshalve geattendeerd wij u erop dat in de vakantieperiode ook bij de gemeente minder capaciteit beschikbaar is. In die periode kan het dus voorkomen dat een reactie vanuit onze kant langer kan duren.
2.	De gemeente heeft ervoor gekozen om de opdracht niet op te delen in meerdere percelen. Sluit dit naar uw mening aan op de markt. Welke kansen ziet u als de opdracht wel opgedeeld wordt in percelen? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Alle partijen die een reactie hebben gegeven adviseren om de opdracht niet op te delen in percelen. Enkele zien wel mogelijke meerwaarde in een indeling in percelen en doen enkele aanbevelingen. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> Geen. De ontvangen informatie bevestigt de afwegingen die de gemeenten Gorinchem op dit punt heeft gemaakt.

	<u>Percelen regeling:</u> In afwijking het de conceptaanbestedingsdocumenten wenst de gemeente voor een specifiek onderdeel (de toegangsdeur t.b.v. raadsleden buiten de normale kantoortijden) gebruik te maken van de percelenregeling. Dit wordt uitgewerkt in het aanbestedingsdocument.
3.	Is de doorlooptijd van de aanbestedingsprocedure reëel? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> De ontvangen reacties verschillen onderling van 'goed haalbaar' tot 'ambitieuw'. Er worden vooral knelpunten gezien binnen de aanbestedingsplanning zelf. Geadviseerd wordt om een tweede nota van inlichtingen in de planning op te nemen en meer tijd te bieden tussen de laatste nota van inlichtingen en de uiterlijke termijn van inschrijving. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> Zie vraag 1. Hiermee ontstaat ook ruimte om vragen te stellen n.a.v. antwoorden op eerder gestelde vragen. Partijen die overwegen in te schrijven wordt gevraagd eventuele vragen in een zo vroeg mogelijk stadium van de aanbestedingsprocedure te stellen.
4.	Na gunning is een implementatieperiode voorzien. Is deze termijn reëel? (Gelet op de huidige overeenkomsten is het noodzakelijk dat per 1 januari 2025 minimaal het correctief onderhoud belegd is bij een opdrachtnemer). <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> De implementatieperiode wordt overwegend als te kort gezien. Wel zien partijen voldoende mogelijkheden om vanaf 1 januari 2025 het correctief onderhoud uit te voeren. In de eerste maanden van 2025 kan dan de implementatieperiode afgerond worden. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> Na gunning start de implementatieperiode die uiterlijk 1-4-2025 afgerond moet zijn. Van de opdrachtnemer zal worden verwacht dat het correctief onderhoud vanaf 1-1-2025 uitgevoerd wordt. Direct na definitieve gunning zal in overleg met de opdrachtnemer in overleg de prioriteiten vastgesteld worden.
5.	De looptijd van de overeenkomst is gesteld op maximaal 5 jaar (2 + 2+ 1 Jaar). Wat is uw mening/ advies hierin? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Meerdere partijen adviseren een langere looptijd. De onderliggende motivaties verschillen op onderdelen onderling. Daarnaast wordt gesignaleerd dat een korte (vaste) looptijd van de overeenkomst niet wenselijk is. Geadviseerd wordt om te werken met een looptijd van 3 (of meer) jaar en daarna één of meerdere keren te verlengen met bv. 2 jaar. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> Naar aanleiding van de marktconsultatie is besloten de maximale looptijd van de overeenkomst aan te passen naar 10 jaar. Deze bestaat uit een initiële looptijd van vier jaar en daarna driemaal de optie om met twee jaar te verlengen.

6.	Heeft u overige vragen/opmerkingen over de voorgenomen procedure? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Partijen benoemen/ vragen aandacht voor: 1. Reële inschrijvingsvereisten, met name genoemd de aansprakelijkheidsverzekering; 2. De mogelijkheid om binnen de aanbestedingsprocedure één om meerdere dialoogfases met sleutelfunctionarissen die ook daadwerkelijk betrokken zijn bij de uitvoering van de overeenkomst op te nemen. 3. De implementatieperiode. Wat verwacht de gemeente hierin van de opdrachtnemer en hoe wordt omgegaan met te maken kosten aan de zijde van de opdrachtnemer. 4. De mogelijkheid om verlengingen van de overeenkomst wederkerig te maken. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> 1. In paragraaf 4.4 van het (concept) document is de bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid beperkt. Wij gaan ervanuit hiermee een reële eis geteld te hebben die doorpartijen goed verzekeraar is. 2. Hier zijn wij geen meerwaarde in zolang deze geen onderdeel uit maakt voor de gunningsfase. Mede gelet op de looptijd van de overeenkomst achten wij een dergelijke gesprek ook minder waardevol. Immers geen enkele inschrijver kan garanderen dat de desbetreffende medewerker(s) gedurende de gehele contractperiode wij haar werkzaam blijft. 3. Het prijzenformulier en het programma van eisen worden hierop aangepast. Daarnaast wordt dit aspect toegevoegd als één van de gunningscriteria. 4. Mede gelet op de langere vaste periode van de initiële periode gaan wij mee in dit voorstel. Wel wordt bepaald dat het al dan niet verlengen van de overeenkomst in principe 1 jaar voorafgaand aan einde van dan geldende contractperiode overeengekomen moet worden. Hiermee ontstaat ruimte voor de gemeente om een, onverhoopte, vroegtijdige aanbesteding voor te bereiden en te doorlopen.
Nr.	Programma van eisen
7.	Is het Programma van Eisen naar uw mening helder en concreet? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Het PvE wordt overwegend als voldoende helder en concreet gezien. Partijen signaleerden dat nog geen beeld is van alle te onderhouden panden doordat slechts 5 assetlijsten aan de consultatiedocumenten zijn toegevoegd. Partijen wijzen met name op de PKI's uit 1.10.3. Enkele worden als 'hoog' gezien en er wordt aangegeven dat de PKI's SMART omschreven moeten worden. Één partij geeft ter overweging mee om PKI's na gunning in samenspraak tussen opdrachtgever en opdrachtnemer te bepalen. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> Het PvE wordt hierop aangepast.

8.	Bevatten de aanbestedingsdocumenten voldoende informatie over de te onderhouden panden? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Partijen signaleren dat slechts 5 assetlijsten zijn toegevoegd aan de marktconsultatiedocumenten. Onder de aanname dat bij de aanbesteding de overige assetlijsten worden toegevoegd wordt verwacht voldoende informatie van de panden te hebben. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> De overige assetlijsten worden bij de aanbestedingsdocumenten toegevoegd.
9.	Zijn de in concept opgestelde gunningscriteria helder geformuleerd en kunnen deze onderscheidend zijn? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> De ontvangen reacties op deze vraag verschillen sterk onderling. Door enkele partijen wordt aangegeven dat de gunningscriteria helder zijn geformuleerd en onderscheidend kunnen zijn. Wel wordt aangegeven dat het opstellen van een bezoek- en kwartaalrapportage veel tijd vraagt van inschrijvers. Gevraagd wordt om te overwegen om toe te staan om de beide gunningscriteria op basis van referentieprojecten (bestaande rapportage eventueel op onderdelen specifiek gemaakt) uit te laten werken. Partijen geven tevens voorbeelden van mogelijke andere gunningscriteria die gebruikt kunnen worden. En er wordt aangegeven dat bij de uitwerking van de gunningscriteria de aansluiting van met de omschreven doelstellingen versterkt kan worden. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> Wij zullen toestaan dat partijen gebruik maken van een bestaande rapportage. Hiermee wordt de inspanning die inschrijvers moeten leveren bij inschrijving beperkt. Wel worden minimale eisen gesteld aan de informatie die inzichtelijk moet zijn. Ook wordt een extra gunningscriterium toegevoegd: De implementatieperiode.
10.	Is de omschreven communicatiestructuur, periodieke rapportage etc. passend en haalbaar bij de aard van de werkzaamheden? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> De reacties op deze vraag lopen uiteen. Een deel van de partijen vindt de voorlopig opgenomen communicatiestructuur passend bij de opdracht. Een ander deel vindt dat de communicatie vaker plaats dient te vinden bij een opdracht met een dergelijke orderportefeuille. Hierbij wordt aangegeven dat éénmaal per maand overleg beter passend is. Ook wordt aangegeven dat digitale communicatie met digitale inzicht met bv. een dashboard ondersteunend kan zijn. Een dergelijk systeem zou er mogelijk toe kunnen leiden dat een kwartaaloverleg wel afdoende blijkt te zijn. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> Aan de communicatiestructuur worden maandelijks operationeel overleg toegevoegd. Aan het einde van het eerste contractjaar wordt de overlegstructuur geëvalueerd en indien mogelijk aangepast.

11.	Heeft u overige vragen/opmerkingen over het Programma van Eisen? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Partijen benoemen/ vragen aandacht voor: 1. De wens om inzage te krijgen in de NEN 2767 rapporten die ten grondslag lagen aan de condities zoals opgenomen in de assetlijsten; 2. De vraag, incl. toelichting, om het opgenomen bedrag waarvoor mandaat nodig is (par. 1.5.2 blz. 8/9) te verhogen. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsulatie.</u> 1. De beschikbare informatie wordt toegevoegd aan de aanbestedingsstukken. 2. Met dit bedrag verwachten wij dat een groot deel van de storingen opgelost kan worden. Ook zien wij dit bedrag als een compromis om enerzijds de opdrachtnemer flexibel haar werkzaamheden uit te laten voeren en anderzijds te voorkomen als opdrachtgever met onverwachte kosten verrast te worden. Gedurende de looptijd van de overeenkomst zal dit bedrag geëvalueerd worden. Naar boven toe bijstellen behoort dan tot de mogelijkheden.
Nr.	Gunningscriteria
12.	Zijn de gunningscriteria concreet genoeg gesteld en kunnen deze naar uw mening ook onderscheidend zijn? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> De samenvatting en doorgevoerde wijzigingen zijn verwerkt in vraag en antwoord 9
13.	Stelt u eventueel andere of extra gunningscriteria voor? Zo ja, waarom zijn deze naar uw mening beter passend? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Partijen geven aan dat meer/ andere gunningscriteria mogelijk zijn. Gedacht kan worden aan duurzaamheid, veiligheid, partnerschap tijdens de contractfase (advies, kennis en expertise), inrichting en uitwerking van de implementatieperiode <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsulatie.</u> Zie vraag 9
14.	De gemeente is voornemens de prijs per pand en daarna per element uit te vragen. Bevatten de conceptaanbestedingsdocumenten voldoende informatie om het preventief onderhoud af te kunnen prijzen? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Partijen geven aan dat de assetlijsten voor alle panden beschikbaar moeten zijn. De assets dienen van voldoende informatie voorzien te zijn en bij voorkeur worden onderliggende documenten (bv. de NEN 2767 keuringen) toegevoegd. Met name bij brand en inbraakinstallaties is tevens de omvang van het systeem van belang. t.b.v. planmatig onderhoud is de, gerealiseerde, uitvoeringsplanning van 2024 van belang. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsulatie.</u> De beschikbare informatie wordt toegevoegd aan de aanbestedingsdocumenten. De informatie bestaat uit assetlijsten en de MJOP's. Wij verwachten dat inschrijvers hiermee voldoende informatie hebben om een prijs te kunnen bepalen.

15.	Wat zijn naar uw mening de kostendragers voor correctief onderhoud. Wat is naar uw mening de best passende wijze om dit uit te vragen bij de aanbesteding? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Het belang van correct en tijdig planmatig onderhoud wordt aangegeven. Hiermee worden storingen voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven dat de planning van belang is. Wanneer meerdere storingen geclusterd opgelost mogen worden kunnen werkzaamheden efficiënter (en dus tegen lagere kosten) uitgevoerd worden. De kosten voor het correctief onderhoud worden gevormd door: • Voorrijkosten • Uurtarieven diverse functies • Materialen. Partijen adviseren om correctief onderhoud af te laten prijzen door: • Voorrijkosten • Uurtarieven diverse functies • Opslagpercentages materialen en eventuele onderaannemers <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> Op het prijzenformulier zullen wij tarieven opvragen t.b.v. het correctief onderhoud.
16	Voor preventief en correctief onderhoud worden naast de directe kosten ook algemene- en uitvoeringskosten gemaakt. Wat is naar uw mening de best passende wijze om dit uit te vragen bij de aanbesteding? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Partijen adviseren de algemene en uitvoeringskosten als separate post op te nemen. Dit kan voor de gehele opdracht of per pand. Hierbij is van belang dat een reëel beeld geschetst wordt van de te verwachten werkzaamheden. Duidelijkheid over wat onder algemene- en uitvoeringskosten wordt bestaan is noodzakelijk. Voor projecten, vervangingsonderhoud, wordt geadviseerd dit per project af te laten prijzen. Reden hiervoor is dat dit specifiek is en per project kan verschillen. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> De kosten t.b.v. van overleggen wordt op jaarbasis, per overleg, uitgevraagd. Dit is incl. de voorbereiding van de gesprekken en het aanleveren van de benodigde rapportages. Ook zal een post voor AK, W&R en U kosten voor storingsonderhoud uitgevraagd worden als vast bedrag per jaar. Voor planmatig onderhoud en het vervangingsonderhoud zal per pand/ project ruimte zijn om AK, W&R en U af te prijzen.

17.	De gemeente vraagt ook vervangingsonderhoud uit tot een bepaald bedrag voortkomend uit het meerjaren onderhoudsplan. Is de uitvraag voor vervangingsonderhoud zoals vermeld in de aanbestedingsdocumenten voldoende helder en duidelijk omschreven om hierop te kunnen inschrijven? <u>Samenvatting ontvangen reacties:</u> Partijen geven aan dat voldoende duidelijk is dat vervangingsonderhoud separaat afgeprijsd kan worden. Prijsvorming vindt dus niet plaats binnen de aanbesteding. Wel vragen partijen aandacht voor de ambities op het gebied van duurzaamheid. <u>Doorgevoerde wijziging n.a.v. marktconsultatie.</u> Geen, per deel uitvraag zal bepaald worden hoe omgegaan wordt met duurzaamheid.
-----	---