

Marktconsultatie

Instandhouding Inktpot & Tulpenburgh



Versie:	1.0
Datum:	17-04-2025
Status:	Definitief
TN-kenmerk:	521025

Inhoudsopgave

1	Instandhouding Inktpot & Tulpenburgh	3
1.1	Inleiding en achtergrond	3
1.1.1	Afdeling Human Facility Management (HFM).....	4
1.1.2	Ambities	4
1.2	Scope van de Opdracht	5
1.2.1	Onderdeel 1/ de Opdracht.....	5
1.2.2	Onderdeel 2	6
1.3	Uitdagingen Opdracht	6
1.3.1	Voorgenomen wijze van contracteren	7
1.3.2	Wijze van aanbesteden.....	7
2	Vragen	7
3	Procedure van de marktconsultatie	8
3.1	Wij zoeken uw ideeën!	8
3.2	Procedure	8
3.3	Planning.....	8
3.4	Contact	9
3.5	Open en eerlijk	9

1 Instandhouding Inktpot & Tulpenburgh

Opdrachtgever wil met deze marktconsultatie relevante informatie uit de markt ophalen om een passende aanbestedingsstrategie en passende opdrachtbeschrijving te realiseren voor het groot onderhoud aan de gebouwen Inktpot & Tulpenburgh. Denkt u met ons mee?

1.1 Inleiding en achtergrond

ProRail B.V. (hierna: Opdrachtgever of ProRail) is verantwoordelijk voor het spoorwegnet van Nederland: aanleg, onderhoud, beheer en veiligheid. Medewerkers zorgen ervoor dat elke dag, 24/7, 1.200.000 reizigers en 100.000 ton goederen op hun plaats van bestemming komen, met 6.550 treinen over ruim 7.000 kilometer spoor. Het spoorwegnet is met recht het kloppend hart van mobiel Nederland.

Opdrachtgever werkt aan de bereikbaarheid van Nederland door te zorgen voor een optimaal spoornetwerk. We verdelen de capaciteit op het spoor, regelen alle treinverkeer, bouwen en beheren stations en leggen nieuw spoor aan. Tevens onderhoudt Opdrachtgever bestaande infrastructuur zoals spoor, wissels, seinen en overwegen. Zie ook www.prorail.nl.

Opdrachtgever levert een belangrijke bijdrage aan het toegankelijk houden van Nederland. De bevolking groeit, bedrijvigheid neemt toe en bijdragen aan het halen van de klimaatdoelstellingen wordt steeds urgenter. Daardoor neemt de vraag naar spoorvervoer als dé duurzame vorm van mobiliteit toe. Om aan die toenemende vraag te kunnen voldoen moeten we de capaciteit van ons al druk bereden netwerk nog verder uitbreiden. Dat kan in de vorm van infrastructuur (bijvoorbeeld meer sporen, langere perrons), nieuwe technieken (bijvoorbeeld zelfsturende technologie, sensortechniek, big data) en slimmer omgaan met logistiek op het spoor. Dit doen we met oog voor het klimaat, veiligheid, economische belangen en rekening houdend met vervoerders, reizigers, omwonenden en andere belanghebbenden. Zo houden we Nederland nu en in de toekomst duurzaam in beweging. Om op de toekomst voorbereid te zijn, geeft Opdrachtgever een antwoord op deze ontwikkelingen. Dit doet Opdrachtgever door zich te richten op drie ambities:

- ProRail verbindt: meer mobiliteit.
- ProRail verbetert: betrouwbaardere mobiliteit.
- ProRail verduurzaamt: duurzamere mobiliteit.

Opdrachtgever besteedt werkzaamheden uit die marktpartijen kunnen uitvoeren. De aandacht van Opdrachtgever is gericht op het specificeren, het in concurrentie brengen en het in onderling verband managen van contracten.

Opdrachtgever richt het contracteren op het behalen van kosteneffectieve resultaten. Voor levering van producten en diensten streeft Opdrachtgever naar kwaliteit en functionaliteit tegen een reële prijs voor de gehele levensduur en een zo hoog mogelijk rendement op het vlak van beschikbaarheid, betrouwbaarheid, duurzaamheid en veiligheid van het spoor. Tot

slot beoogt Opdrachtgever optimaal gebruik te maken van het innovatieve vermogen van de markt waarbij Opdrachtgever een continue verbetering nastreeft.

1.1.1 Afdeling Human Facility Management (HFM)

Het is de afdeling Human Facility Management (hierna: HFM) die verantwoordelijk is voor het onderhoud van het bemenste vastgoed van Opdrachtgever.

HFM heeft de ambitie van toegevoegde waarde te zijn door een inspirerende werkomgeving te bieden, die uiteindelijk het verschil moet maken voor alle Opdrachtgever medewerkers en leveranciers van Opdrachtgever. Dit betekent dan ook dat Opdrachtgever ervoor moet zorgen dat het vastgoed, de diensten die geleverd worden met de daarbij horende middelen die hiervoor nodig zijn, dan ook op orde is.

De afdeling HFM is eigenaar/huurder en daarmee verantwoordelijk voor de dienstverlening van alle bemenste (kantoor) locaties van Opdrachtgever.

De gehele vastgoedportefeuille is divers: van kantoorlocatie tot verkeersleidingspost (24-uurs locatie met bedrijf kritische techniek) en van monumentaal tot modern, maar het betreffen altijd de locaties waarin de Opdrachtgever-medewerkers hun werkzaamheden verrichten.

In totaal beheert Opdrachtgever ongeveer 115.000 m2 BVO, waarvan 60% in eigendom is en 40% wordt gehuurd. Binnen deze ongeveer 40 gebouwen biedt Opdrachtgever circa 4.500 werkplekken.

Om de ambities en doelstellingen die HFM heeft te verwezenlijken is Vastgoed & Huisvesting (V&H), als een van de teams binnen HFM, het team dat ervoor zorgt dat het vastgoed rechtmatig, doelmatig, duurzaam en effectief beheerd kan worden.

Voorwaardelijk is dan wel dat V&H beschikt over een volledige scope van alle Assets die onderhouden moeten worden. In 2024 heeft V&H een Project gestart om alle Assets die onderdeel uit maken van het Onderhoud en Beheer te inventariseren en daarvan de conditie, volgens de BOEI-methodiek te inventariseren.

Recentelijk heeft HFM een organisatiewijziging doorgemaakt. Deze aanpassing heeft geleid tot een 3-tal leidende principes die HFM beter in staat moet stellen om wendbaarder te kunnen acteren in een snel veranderende context.

1. HFM stelt de gebruiker centraal en organiseert de dienstverlening in nabijheid.
2. HFM zorgt voor borging, integraliteit en continuïteit.
3. HFM voert regie op uitbestede diensten.

1.1.2 Ambities

Opdrachtgever doorloopt momenteel een (ander)aanbestedingstraject Onderhoud & beheer van de bemenste locaties. Hieronder vallen ook de monumentale gebouwen Inktpot en Tulpenburgh, bij die andere aanbesteding is grootschalig onderhoud buiten scope.

Momenteel is sprake van achterstallig onderhoud aan deze gebouwen. In onderstaande tabel enkele gegevens.

Locatienaam	Adres	Plaats	Functie	m2 BVO kantoor	m2 VVO Kantoor	Buitenterrein	Bouwjaar
Tulpenburgh	Moreelsepark 2	Utrecht	Regiokantoor	9.234	0	0	1895
De Inktpot	Moreelsepark 3	Utrecht	Hoofdkantoor	36.035	28.411	2.293	1921

Tabel 1: Basisgegevens Tulpenburgh en Inktpot

Met deze Opdracht wil Opdrachtgever ervoor zorgen dat deze twee gebouwen weer teruggebracht worden in een dusdanige conditiestaat dat de onderhoudspartij op basis van regulier Onderhoud en Beheer inclusief vervangingsonderhoud de conditiestaat kan (blijven) borgen.

1.2 Scope van de Opdracht

De totale opdracht gaat over het (achterstallig) groot onderhoud aan de twee monumentale gebouwen Inktpot en Tulpenburgh. Hierbij maken we onderscheid tussen een partij die verantwoordelijk wordt voor de uitvoering van het werk en een partij die toeziet op de kwalitatieve uitvoering van het werk. Om te voorkomen dat we in de situatie terecht komen dat 'de slager zijn eigen vlees keurt' is de partij die toeziet op de kwalitatieve uitvoering een andere dan de uitvoerende partij.

De uitvoering van het werk bestaat uit twee onderdelen:

Onderdeel 1:

Opdrachtnemer is belast met de uitvoering van het groot onderhoud aangaande de gebouwen de Inktpot en de Tulpenburgh. Dit onderdeel betreft deze Opdracht.

Onderdeel 2:

Opdrachtgever heeft een opdrachtnemer gecontracteerd welke verantwoordelijk is voor de directievoering over de uitvoering van de werkzaamheden zoals die zijn ondergebracht onder onderdeel 1.

1.2.1 Onderdeel 1/ de Opdracht

Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het daadwerkelijk uitvoeren van (achterstallig) onderhoud aan de gebouwen Inktpot en Tulpenburgh. Het betreft hier gebouwen met een cultuurhistorische waarde.

Opdrachtnemer krijgt voor elk gebouw een apart bestek aangeleverd en aanvullend een bestek waarin de zaken van algemene aard zijn omschreven. Beide gebouwen worden in Perceel 1 aan 1 partij gegund.

Inschrijvende partijen kunnen op basis van de 3 bestekken hun inschrijving insturen t.w.:

- (a) Bestek Instandhouding Algemeen.
- (b) Bestek Instandhouding Inktpot.
- (c) Bestek Instandhouding Tulpenburgh.

1.2.2 Onderdeel 2

Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor Directievoering tijdens de uitvoer van het onderhoudswerk zoals omschreven in onderdeel 1.

Concreet betekent dit:

- Vertegenwoordiging en periodiek informeren van de Opdrachtgever.
- Bewaken van de kaders (GOTIK) van het contract zoals budget, planning en contractuele afspraken.
- Het houden van Toezicht: Bewaken van de planning, kwaliteit, administratie en de veiligheid op de bouwplaats.
- Het erop toezien dat de coördinatie tussen aannemer, haar onderaannemers gestructureerd verloopt.
- De verbindende schakel tussen alle betrokkenen die onderdeel uitmaken van het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden alsmede overheden en omgevingsomstandigheden.

1.3 Uitdagingen Opdracht

Binnen deze opdracht spelen een aantal zaken die medebepalend zijn voor het succes van deze aanbesteding en de vervolgens hieruit voorkomende uitvoering bepalen:

- **Gevaarlijke stoffen:**
Het zijn monumentale gebouwen waar sprake is van gevaarlijke stoffen als Chroom 6 en Asbest. Het is van belang dat gedurende de uitvoering ruime aandacht is voor de eventuele onrust die kan ontstaan bij het personeel. Deze onrust kan worden verminderd door het implementeren van extra veiligheidsmaatregelen die de risico's verminderen. Ook de communicatie hierover speelt hierin een rol.
- **Duurzaamheid:**
Opdrachtgever heeft een duurzaamheidsambitie. Bij het uitvoeren van deze aanbesteding hecht Opdrachtgever grote waarde aan de wijze waarop het werk op een duurzame, maar ook milieuvriendelijke manier wordt uitgevoerd.
- **Flora en fauna:**
Opdrachtgever huisvest een kolonie dwergoor vleermuizen binnen de Inktpot. Bij het uitvoeren van het werk zal rekening gehouden moeten worden met de winterslaap van deze vleermuizen. Dit heeft impact op het toegestane geluidsniveau tijdens deze periode.
- **Innovatieve technieken en/of technologieën:**
Maatregelen die ervoor kunnen zorgen dat bepaalde werkzaamheden veiliger, sneller en/of efficiënter kunnen worden uitgevoerd.
- **Bouwen met zo min mogelijk hinder voor eigen personeel, omwonenden en omliggende infrastructuur.**
Hierbij kan gedacht worden aan het treffen van maatregelen die:
 - Geluidsoverlast beperken;

- Stofontwikkeling beperken;
- Maatregelen die zo min mogelijk verkeershinder opleveren;
- Toegang tot de gebouwen niet beperken.

1.3.1 Voorgenomen wijze van contracteren

1.3.2 Wijze van aanbesteden

De opdracht zal in ieder geval Europees aanbesteed moeten worden. De procedure die Opdrachtgever zal hanteren (openbaar of niet openbaar) is mede afhankelijk van de uitkomsten van deze marktconsultatie.

2 Vragen

Zie Bijlage 1 Vragen Marktconsultatie "Instandhouding Inktpot en Tulpenburgh.

3 Procedure van de marktconsultatie

3.1 Wij zoeken uw ideeën!

Ter voorbereiding op een voorgenomen aanbesteding voor het “Instandhouding Inktpot & Tulpenburgh”, wenst Opdrachtgever meer inzicht te krijgen in de markt(omstandigheden).

Wij verwachten met deze marktconsultatie een beeld te krijgen van de beschikbare leveranciers en de ontwikkelingen die plaatsvinden in de markt voor groot onderhoud aan monumentale gebouwen.

3.2 Procedure

Deze marktconsultatie is gepubliceerd op TenderNed als open marktconsultatie. Dit houdt in dat alle partijen in de markt de gelegenheid krijgen deel te nemen. Wij nodigen dan ook alle marktpartijen van harte uit om een reactie in te dienen op onze vragen.

De marktconsultatie bestaat uit twee stappen:

1. Schriftelijk: het beantwoorden van de vragen (zie hoofdstuk 2);
2. Individuele gesprekken met (een deel van) de marktpartijen die hebben gereageerd.

Allereerst wordt aan u gevraagd de bijgevoegde vragenlijst via TenderNed in te dienen voor de datum genoemd in paragraaf 3.3.

Vervolgens zal Opdrachtgever de reacties analyseren en op basis daarvan kan Opdrachtgever bepalen om met alle of een deel van de partijen een vervolgesprek te plannen. Een eventueel vervolgesprek heeft tot doel aspecten van de beantwoording nader toe te laten lichten of hierover vervolg vragen te stellen.

Van de resultaten van de marktconsultatie wordt een samenvatting gemaakt waarin de belangrijkste conclusies worden vastgelegd. In dit verslag zal in ieder geval geen concurrentiegevoelige informatie gedeeld worden. Dit document wordt na afloop met alle deelnemers gedeeld en zal - indien van toepassing - ter informatie worden bijgevoegd aan het aanbestedingsdossier van een toekomstige aanbestedingsprocedure. De conclusies zullen daar waar Opdrachtgever het mogelijk en zinvol acht worden geïmplementeerd in het aanbestedingsdossier en/of de aanbestedingsprocedure.

3.3 Planning

Datum	Activiteit
17-04-2025	Publicatie / uitnodiging tot deelname marktconsultatie door Opdrachtgever op TenderNed.
02-05-2025	Uiterste datum voor het indienen van de antwoorden op de vragen in hoofdstuk 2. Gebruik hiervoor de invulbijlage die bij de publicatie is verstrekt.

15-05-2025	Individuele gesprekken Tijdsblokken zullen zo spoedig mogelijk worden gedeeld, indien hier gebruik van wordt gemaakt.
Mei/Juni 2025	Versturen verslag aan deelnemers marktconsultatie

Tabel 2: Planning marktconsultatie

3.4 Contact

Voor vragen over en aanmelden voor deze marktconsultatie kunt contact opnemen met:
Mark Roelofsma, Tendermanager
Mark.roelofsma@prorail.nl
06-46 06 65 12

3.5 Open en eerlijk

Deelnemen aan de marktconsultatie is geheel vrijwillig en zal niet leiden tot enige voorrechten in een aanbesteding. Evenzo zal niet deelnemen in de marktconsultatie niet leiden tot uitsluiting van een eventuele aanbesteding.

Door uw deelname aan deze marktconsultatie stemt u er mee in dat de door u verstrekte informatie door Opdrachtgever mag worden gebruikt in (de voorbereiding van) de aanbesteding. Door u verstrekte commerciële (cijfermatige) informatie zal door Opdrachtgever vertrouwelijk worden behandeld.

Opdrachtgever hecht veel waarde aan een transparant proces. Het niet de bedoeling om deelnemende marktpartijen aan de marktconsultatie te bevoordelen of niet-deelnemende partijen op achterstand te plaatsen. Vanuit dit perspectief zal alle relevante informatie volgend uit de marktconsultatie aan alle potentiële inschrijvers ter beschikking worden gesteld bij publicatie van de aanbesteding danwel worden toegevoegd aan het aanbestedingsdossier.

Eventuele kosten voor de deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed.