



Marktconsultatiedocument

Technisch Vastgoedbeheer

MC/2025.015

6-5-2025

1.	ACHTERGRONDINFORMATIE	5
1.1.	AANLEIDING	5
1.2.	ORGANISATIES EN AMBITIES	5
1.2.1.	Maatschappelijk verantwoord inkopen	5
1.2.2.	Duurzaamheid	5
1.3.	DE OPDRACHT IN HOOFDLIJNEN	6
2.	PROCEDURE MARKTCONSULTATIE	7
2.1.	SCHRIFTELIJKE VRAGEN.....	7
2.2.	VERSLAGLEGGING ANTWOORDEN MARKTCONSULTATIE	7
2.3.	NADERE MONDELINGE TOELICHTING	7
2.4.	CONTACTGEGEVENS.....	7
2.5.	OVERIGE BEPALINGEN	8
2.6.	SAMENVATTING PLANNING	8
3.	VRAGEN.....	9

BEGRIPPEN

Aanbestedende dienst:	De gemeente Capelle aan den IJssel.
Bijlage:	Document dat in en/of bij het Marktconsultatiedocument is gevoegd. Een bijlage maakt integraal onderdeel uit van de Marktconsultatiedocumenten.
Inkoopbeleid 2023:	Het inkoopbeleid 2023 van de gemeente Capelle aan den IJssel, vastgesteld op 3 juli 2023 door het college van burgemeester en wethouders. Het inkoopbeleid beschrijft de bestuurlijke uitgangspunten en ambities die de gemeente op het gebied van inkopen en aanbesteden nastreeft.
Marktconsultatie:	Een door een aanbestedende dienst georganiseerde informatie-uitwisseling met belanghebbende partijen over een voorgenomen aanbesteding.
Marktconsultatiedocument:	Dit document, inclusief alle bijlagen, waarin de informatie is opgenomen die relevant is voor het proces rondom de Marktconsultatie.
Marktpartijen:	Alle natuurlijke - of rechtspersonen die deel wensen te nemen aan deze Marktconsultatie en hierbij en/of bij de eventueel hierop volgende aanbesteding belang hebben.
Opdracht:	De opdracht, die het onderwerp van de overeenkomst is die Opdrachtgever afsluit met Opdrachtnemer.
Offerte:	Een door Inschrijver tijdig ingediende inschrijving op basis van de aanbestedingsstukken.
Opdrachtgever:	De gemeente Capelle aan den IJssel.
Opdrachtnemer:	De ondernemer of het samenwerkingsverband van ondernemers aan wie de aanbestedende dienst de opdracht heeft gegund en die conform de overeenkomst de opdracht gaat uitvoeren.
Overeenkomst:	Het tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer aangegane verbintenis met betrekking tot het uitvoeren van de opdracht.

LEESWIJZER

In dit document wordt de procedure voor de Marktconsultatie voor het Technisch vastgoedbeheer voor de gemeente Capelle aan den IJssel (hierna “de Aanbestedende dienst”) beschreven.

Hoofdstuk 1 bevat, naast de algemene inleiding, de achtergrondinformatie bij de opdracht.

In **hoofdstuk 2** wordt ingegaan op de procedure van de Marktconsultatie.

In **hoofdstuk 3** zijn de vragen aan de Marktpartijen opgenomen.

De volgende documenten zijn separaat als digitale bestanden bij dit Marktconsultatiedocument gevoegd:

— Bijlage A Standaardformulier beantwoording vragen;

1. ACHTERGRONDINFORMATIE

Dit document betreft de Marktconsultatie voor de Technisch Vastgoedbeheer voor de gemeente Capelle aan den IJssel.

1.1. AANLEIDING

De gemeente Capelle aan den IJssel is voornemens om een Europese aanbesteding te starten voor het Technisch Vastgoedbeheer van haar gemeentelijke gebouwen. Voorafgaand aan deze aanbesteding willen wij via deze marktconsultatie in contact komen met marktpartijen om inzichten en ervaringen op te halen.

Wij zijn benieuwd hoe marktpartijen aankijken tegen een alternatieve aanpak, waarbij zowel Bouwkundig onderhoud (B-discipline) als Elektrotechnisch & Werktuigbouwkundig onderhoud (E&W-discipline) gezamenlijk in één perceel worden aanbesteed.

Deze Marktconsultatie vindt plaats ter voorbereiding op de voorgenomen aanbesteding. De Marktconsultatie is daarbij een hulpmiddel om tot een optimale uitvraag te kunnen komen. De resultaten van de Marktconsultatie kunnen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het Programma van Eisen en de aanbestedingsprocedure.

De Marktconsultatie wordt uitgevoerd door een projectteam onder leiding van de afdeling Bestuur- en Concernondersteuning (BCO).

1.2. ORGANISATIES EN AMBITIES

Capelle aan den IJssel is een zelfstandige gemeente, grenzend aan Rotterdam. Behorend tot de dichtstbevolkte gemeenten van Nederland, maar ook tot de groenste. In de gemeente Capelle aan den IJssel is een uitgebreid aanbod op het gebied van gezondheidszorg, onderwijs, sport en cultuur.

De gemeente Capelle aan den IJssel ziet zich als een slagvaardige organisatie die dingen écht voor elkaar krijgt, ter verbetering van het leven van bijna 68.000 Capellenaren. Van het veilig houden en opknappen van de straten, tot het inspireren van Capellenaren om elkaar te helpen.

1.2.1. Maatschappelijk verantwoord inkopen

De Aanbestedende dienst streeft ernaar dat de haar beschikbare middelen doelmatig en efficiënt worden ingezet, waarbij maatschappelijk verantwoord inkopen het uitgangspunt is. Dit houdt in dat bij aanbestedingen, naast aandacht voor het milieu, ook getracht wordt sociale doelen te realiseren dan wel dat er vanuit sociaal oogpunt positieve neveneffecten worden bereikt.

1.2.2. Duurzaamheid

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel heeft het Koersdocument Duurzaam Capelle (<https://www.duurzaamcapelle.nl/over-duurzaam-capelle/>) vastgesteld. In het Koersdocument wordt de Capelse stip op de horizon voor 2050 beschreven: 100% duurzame energie met lagere lasten, droge voeten in een groene stad en nieuwe economische kansen en hergebruik van grondstoffen in de

circulaire economie.



1.3. DE OPDRACHT IN HOOFDLIJNEN

De opdracht betreft het technisch beheer van circa 33 gemeentelijke gebouwen, waaronder onder andere scholen, wijkgebouwen en kantoren.

De gemeente wil één hoofdaannemer contracteren die verantwoordelijk is voor:

- Bouwkundig onderhoud (B-discipline)
- Elektrotechnisch en werktuigbouwkundig onderhoud (E&W-discipline)

Indien de hoofdaannemer niet over alle benodigde expertises beschikt, mag deze gebruikmaken van eigen onderaannemers. De gemeente sluit echter slechts één contract af, met deze hoofdaannemer.

Onder de opdracht vallen de volgende taken:

- Preventief onderhoud
- Correctief onderhoud
- Planmatig onderhoud
- NEN-keuringen

Bijhouden van (D)MJOP's

Uitvoeren van conditiemetingen (optioneel door onafhankelijke partij)

De gemeente overweegt om het uitvoeren van conditiemetingen te beleggen bij een onafhankelijke derde, om belangenverstrengeling te voorkomen. Het actualiseren van het MJOP blijft een taak van de gemeente zelf.

Achtergrond huidige situatie:

Momenteel werkt de gemeente met meerdere opdrachtnemers voor verschillende onderdelen. Dit leidt tot hoge interne lasten, waaronder:

- Veel tijd voor aanbesteding- en offertetrajecten
- Complexe coördinatie bij opdrachtverlening
- Intensieve bewaking van uitvoering en voortgang
- Tijdsintensieve controle op onderhoudsplanningen, rapportages en facturatie

De wens is om deze lasten te verminderen door te werken met één contractpartij die integraal verantwoordelijk is voor beide disciplines.

Doel marktconsultatie:

Met deze marktconsultatie willen wij de volgende doelen bereiken:

- Inzicht krijgen in de visie van marktpartijen op de integrale aanpak
- Informatie verkrijgen over risico's, kansen en aandachtspunten
- Begrijpen hoe de markt dit type opdracht het liefst georganiseerd ziet

De input gebruiken wij om te bepalen of deze aanpak haalbaar en wenselijk is, en om de aanbestedingsstukken zorgvuldig vorm te geven.

2. PROCEDURE MARKTCONSULTATIE

In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven over de wijze waarop de procedure voor de Marktconsultatie verloopt.

Let op: de Marktconsultatie vindt volledig digitaal plaats via het aanbestedingsplatform www.tenderned.nl

2.1. SCHRIFTELIJKE VRAGEN

Deze Marktconsultatie is openbaar. Dat betekent dat deze op www.tenderned.nl is gepubliceerd en dat elke geïnteresseerde marktpartij mag reageren.

De Aanbestedende dienst heeft een aantal vragen die zij aan de markt wil voorleggen. Deze zijn in bijlage a vragen marktconsultatie opgenomen.

Antwoorden op deze vragen en eventuele aanvullende motivering dienen uiterlijk via www.tenderned.nl op **12-6-2025 vóór 12:00 uur** (Nederlandse tijd) ingediend te zijn.

Vragen over deze Marktconsultatie kunnen uitsluitend via de berichtenmodule van www.tenderned.nl worden gesteld. Deze vragen van de Marktpartijen kunnen tot uiterlijk **op 16-5-2025 vóór 12:00uur** worden ingediend. Vragensteller wordt verzocht in de vraagstelling geen gebruik te maken van bedrijfsnamen, productnamen en/of andere aan de organisatie van vragensteller gerelateerde namen.

Indien een geïnteresseerde van mening is dat bepaalde informatie, vanwege het bedrijfsgevoelige karakter ervan, niet geschikt is voor openbare verspreiding dan kan dit aangegeven worden.

Het streven is om de Nota van inlichtingen uiterlijk op **22-5-2025 datum** te publiceren, waarna deze te downloaden is via www.tenderned.nl.

2.2. VERSLAGLEGGING ANTWOORDEN MARKTCONSULTATIE

De gegeven antwoorden op de vragen van deze Marktconsultatie worden geanonimiseerd vastgelegd. Deze verslaglegging wordt bij een eventuele vervolg aanbestedingsprocedure openbaar gemaakt. Het document maakt dan onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten. Het gaat hierbij om hoofdlijnen. Er worden geen herleidingen naar Marktpartijen of inhoudelijke oplossingen opgenomen.

2.3. NADERE MONDELINGE TOELICHTING

Het is mogelijk dat de Aanbestedende dienst enkele Marktpartijen uitnodigt voor nadere mondelinge toelichting op de gegeven antwoorden. Dit zijn gesprekken met 1 marktpartij tegelijk.

2.4. CONTACTGEGEVENS

Alle communicatie over deze Marktconsultatie dient schriftelijk via de berichtenmodule van www.tenderned.nl plaats te vinden. Sherwin Chaturi van de taakgroep Inkoop is het aanspreekpunt gedurende het gehele traject.

E-mail: aanbesteding@capelleaandenijssel.nl

2.5. OVERIGE BEPALINGEN

- Deze Marktconsultatie maakt geen onderdeel uit van een aanbestedingsprocedure;
- Deelname aan de Marktconsultatie is vrijwillig en vrijblijvend en heeft op geen enkele wijze gevolgen voor deelname aan een eventuele aanbesteding die volgt;
- Partijen kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen van eventueel gemaakte kosten in het kader van de Marktconsultatie;
- De Marktconsultatie is geen uitnodiging om in te schrijven op een eventuele aanbesteding, waarvoor deze Marktconsultatie als voorbereiding dient;
- De Aanbestedende dienst mag de Marktconsultatie en daaropvolgende eventuele aanbesteding op een andere wijze uitvoeren dan in dit document beschreven is;
- De Aanbestedende dienst heeft het recht om de Marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure geheel of gedeeltelijk te staken;
- Op geen enkele wijze kunnen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. De informatie die wordt verstrekt gedurende de Marktconsultatie kan afwijken van de informatie die later wordt gedeeld voor de eventuele aanbestedingsprocedure;
- De grondbeginselen van het aanbesteden, transparantie en non-discriminatie zijn bij deze Marktconsultatie van toepassing;
- De Marktconsultatie en alle verdere communicatie is in de Nederlandse taal;
- De Aanbestedende dienst behandelt alle ingediende documenten, gegevens en andere informatie vertrouwelijk. De door Marktpartijen ingediende reacties worden na afloop van de Marktconsultatie niet teruggestuurd.

2.6. SAMENVATTING PLANNING

In de volgende tabel is de planning van de Marktconsultatie beschreven. De Aanbestedende dienst streeft ernaar deze planning te volgen. Aan deze planning kan op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Activiteit Marktconsultatie	datum
Publicatie van de Marktconsultatie	6-5-2025
Uiterste inleverdatum vragen van Marktpartijen	16-5-2025
Publiceren Nota van Inlichtingen	22-5-2025
Uiterste termijn indienen reactie op gestelde vragen	12-6-2025

Onderstaande planning is een globale planning voor de eventuele vervolgpcedure. Onderstaande data zijn streefdata.

Activiteit eventuele vervolgaanbesteding	datum
Publicatie van de aanbestedingsdocumenten	25-7-2025
Start overeenkomst	01-04-2026 / 01-06-2026

3. VRAGEN

Voor een overzicht van de gestelde vragen, verwijzen wij u naar Bijlage A, in dit document kunt u de vragen beantwoorden.