

Informatiebijeenkomst Europese aanbesteding ingenieursdiensten – 15 januari 2025

Opening en spelregels

Mike van Beek verwelkomt de deelnemers en introduceert. Hij benadrukt dat vragen via de chat gesteld kunnen worden. Er wordt hierop antwoord gegeven waar dat kan. Op basis van deze informatiebijeenkomst kunnen echter geen rechten ontleend worden aan de gegeven antwoorden. Er wordt een verslag gemaakt van deze informatiebijeenkomst en deze wordt via TenderNed gedeeld. Mocht je een vraag gesteld hebben, stel deze dan ook in de Nvl – daar krijg je dan definitief antwoord.

Het is verboden om deze informatiebijeenkomst op te nemen, daar is het verslag voor.

1. COA Organisatie en uitdagingen

Voorstellen Frank Lobbezoo: teamhoofd vastgoedexploitatie.

Frank licht toe: COA is zelfstandig bestuursorgaan met een eigen vastgoedafdeling. Dit geeft ons tools om zelf te kunnen sturen. COA is opgericht a.d.h.v. de wet COA in 1994. Inmiddels zijn we 30 jaar verder. We hebben een wet om uit te voeren als COA: voor iedereen een (veilig) bed.

De afgelopen tijd is de Spreidingswet veel in de media geweest. Gemeentes hebben de taak om het COA te helpen om veilig onderdak op een duurzame manier te vinden. Er liggen grote opgaven voor het COA. Niet alleen in het vastgoed, maar ook in het aantal medewerkers dat bijdraagt aan de doelen van het COA en de hele keten eromheen. Er worden verschillende grafieken getoond, deze meest recente cijfers en getallen zijn te vinden op [coa.nl](https://www.coa.nl)

Frank vervolgt: in de presentatie zie je duidelijk het verschil tussen de werkelijke capaciteit eind '24 en start 1-1-2025. Meerjarenprognose ligt hoger dan waar we nu zijn. We hebben dus nog een enorme ontwikkelopgave.

We zitten door het hele land, m.u.v. de Wadden. Het overzicht van de locaties geeft met kleurverschil het verschil aan tussen regulier en noodopvang.

Opgave voor de komende jaren: 15.000 plekken bijbouwen. Als we dit in de markt uitzetten staan we op de 4^e plek van de top 50 woningontwikkelaars. Het COA is dus een grote speler te noemen. En in deze hoeveelheid werk en vraagstukken vragen we hulp van ingenieursdiensten en specialisten.

Vastgoedportefeuille bestaat uit zo goed als alles. Kazerneterreinen, unitbouw, kloosters, 0-op-de-meterwoonwijken, boten en vakantieparken. Ruim 300 locaties die allemaal bemenst moeten worden en waar vragen ontstaan die beantwoord moeten worden.

Afdeling Vastgoed & Facilitair

De afdeling Vastgoed & Facilitair kent twee hoofdprocessen. Allereerst tactisch locatiebeheer. Dit is een portefeuillestrategie. Hoe bepaal je nu met welke locatie je doorgaat, welke je afstoot en welke andere plekken je nodig hebt? Dit loopt vanuit drie lijnen. Enerzijds de exploitatiekant: wat is de kwaliteit van je panden, wat is je onderhoudsbehoefte? Maar ook: hoe kun je afstoten of ga je nog renoveren of investeren? En er is een capaciteitsbehoefte die in de gaten gehouden moet worden. Er is een toe- en afname in capaciteit waarin keuzes gemaakt moet worden. In die driehoek met de portefeuillemanager wordt dit benaderd.

Het tweede hoofdproces is de vastgoedcyclus. Hierin vinden stappen plaats van verwerven tot afstoten. Dat zijn de afdelingen waar V&F uit opgebouwd zijn. Aan de verwervingskant is er de afdeling Bestuurlijk. Zij zijn veel in contact met gemeentes en pandeigenaren en volgen. Vervolgens is er de afdeling Ontwikkelen waarbij de werkzaamheden binnen de planvorming en realisatiefase plaatsvindt. Dan is er de afdeling Logistiek: dit is de facilitaire

kant, maar ook het inrichten van de systemen zodat we datagedreven werken ook daadwerkelijk kunnen toepassen. In die fase wordt de hele locatie in digitale systemen geplaatst zodat alle partners hierin hun werk kunnen doen. Dan hebben we exploiteren en uiteindelijk komen we bij het afstoten. Dat is de afdeling Exploitatie.

Vraag Mike aan Frank: Dit is een pittige opgave die er ligt. Wat houdt jou bezig? Wat zit er in dat specifiek interessant is voor de geïnteresseerde partijen?

Reactie Frank: Je merkt dat er een verwachting is dat wij als COA het altijd voor elkaar krijgen. Dat is wat ik aan de partijen wil meegeven: het is ook buiten de bekende wegen denken. Ondanks dat dingen niet kunnen, denk dan toch out of the box en kijk hoe het wel kan. Als we een lead hebben en we draagvlak hebben om een locatie te openen, dan willen we dat ook echt heel graag voor elkaar krijgen. Dan gaan we op zoek naar hoe we dat voor elkaar kunnen krijgen.

Kim Prozée introduceert: zij is de aanbesteder binnen COA en ook het aanspreekpunt bij deze aanbesteding. Op dit moment zijn er nog geen vragen in de chat binnen gekomen.

2. Scope

Laura van Beek introduceert en licht de verschillende percelen toe. De perceelindeling bevat 13 percelen:

1. Brandveiligheid en brandscans. Dit perceel is opgedeeld in twee regio's: noord en zuid.
2. Bouwkundig en constructeur
3. E&W installaties
4. Bouwfysica. Voor bekenden zal het opvallen dat dit perceel bij voorgaande aanbesteding nog onder E&W geschaard was. Deze keer heeft bouwfysica dus echter een eigen perceel door de grote vraag naar specialisten hiervoor.
5. Kostendeskundige
6. Milieutechnisch onderzoek en gevaarlijke stoffen
7. Groen en terrein
8. Legionella
9. Omgevingsadvies en Vergunningen
10. Teken- en revisiewerk
11. Nautisch
12. Energiemanagement
13. Security

In-scope

- Het doel is per perceel één leverancier te contracteren, met uitzondering van perceel 1 brandveiligheid. Daar willen we zoals eerder gezegd één leverancier per regio contracteren, dus noord en zuid.
- De vragen zullen gaan over vastgoed- en terrein gerelateerde punten.
- Daarnaast zijn de opdrachten resultaat- of inspanningsgericht. Daarbij is ook op te merken dat het antwoord op de opdracht altijd een eindadvies moet zijn en niet moet leiden tot aanvullend onderzoek of meerwerk.
- De toepassing van de opdrachten vallen in omvang onder de Europese drempel voor werken, oftewel c.a. €5,5 miljoen.

Out-of-scope

- Wanneer er wijzigingen in beleid- of regelgeving zijn en hieruit projecten voortkomen, dan vallen deze niet binnen de scope van de raamovereenkomst. –
- Vragen ten behoeve van (her)ontwikkeling van Locaties vallen niet binnen deze scope. Dus het gaat echt om vragen voortkomend uit al bestaande COA-locaties.

- Wanneer er specialistische of lokale kennis benodigd is die de opdrachtnemer niet in huis heeft, valt dit tevens buiten te scope.
- Ook vallen projecten boven de Europese drempel voor Werken buiten deze raamovereenkomst.

Aandachtspunten

Voor de percelen 8 (Legionella), 11 (nautisch), 12 (energiemanagement) en 13 (Security) vallen vragen die voortkomen uit (her)ontwikkeling van Locaties wél in de scope.

- Bij perceel 6 Milieutechnisch onderzoek en gevaarlijke stoffen ligt de focus vooral op asbest en Chroom-6. Het voorkomen van andere gevaarlijke stoffen moeten per situatie beoordeeld worden en maatwerk worden.
- Perceel 9 Omgevingsadvies en Vergunningen was voorheen Ruimtelijke Ontwikkeling en Planologie.
- Voor perceel 10 Teken- en revisiewerk is de notitie te maken dat het hier niet gaat om tekeningenbeheer.
- Perceel 11 Nautisch is een nieuw perceel. Schepen maken ook onderdeel uit van de noodopvang bij het COA. Diensten hierin kunnen zijn het maken van mobilisatieplanningen, het technisch en constructief toetsen van aanmeerlocaties, maar ook het ondersteunen bij vergunningsprocedures. Dit staat verder uitgewerkt in de scope. Bij dit perceel kunnen werkzaamheden, in tegenstelling tot andere percelen, ook in het buitenland plaatsvinden. Dit heeft te maken met de ligplaats van een schip dat uiteindelijk in Nederland een COA-locatie wordt.
- Perceel 12 Energiemanagement. Hier gaat het echt om het vinden van duurzame energieoplossingen en scenario's en risico's daarvoor uitwerken. Denk ook aan advies over energieopslagsystemen, accupakketten, et cetera.
- Perceel 13 Security. Dit perceel gaat over Organisatorische, Bouwkundige en Elektronische beveiligingsmaatregelen. Toetsen welke beveiligingsbehoeften er zijn per locatie en denk ook aan bewustwordingstrainingen t.b.v. AVG-compliance en databaseveiliging.

Vraag van Mike: je hebt veel mensen gesproken de afgelopen periode om de scope goed te krijgen in de stukken. Wat is je hieruit het meest bijgebleven waarvan je denkt: dat is een hele belangrijke?

Antwoord: bij alle percelen werd een snelle reactietijd genoemd. Het is dus heel belangrijk dat er voldoende capaciteit is om snel te kunnen leveren.

Vragen via de chat.

Kim geeft aan dat vragen vanuit de chat, die nu niet specifiek uitgelicht worden, gesteld dienen te worden in de Nota van Inlichtingen.

- Vraag: Waarom wordt er gekozen voor één leverancier per perceel?
- Antwoord: Ee willen een interessante opdrachtgever zijn/blijven voor de contractanten en zijn op zoek naar een expert. Wij willen één partij aan ons binden waar we een goede samenwerking mee kunnen opbouwen. Brandveiligheid is erg omvangrijk, daarom hebben we dat opgesplitst in regio's.
Frank vult aan: ook willen wij als regieorganisatie als één partij optreden en is het daarom van belang dat het in heel Nederland op dezelfde manier verloopt. Met één partij kunnen wij dit op de juiste manier aanpakken.
- Vraag: Is het mogelijk om deze presentatie na de bijeenkomst via TenderNed te downloaden? Dank!
- Antwoord: Wij gaan het verslag en de presentatie ter beschikking stellen. Die kunnen jullie straks via TenderNed downloaden.

- Vraag: Kan bij perceel 1 alleen op Zuid of Noord ingeschreven worden of ook op beide percelen en hoe wordt dat dan beoordeeld?
Antwoord: Er kan op beiden percelen ingeschreven worden, maar er kan maar 1 perceel gewonnen worden.
- Vraag: In perceel 11 'Nautisch' staat ook vergunningprocedures. Hoe verhoudt zich dat tot perceel 9 'Omgevingsadvies en vergunningen'? Welke werkzaamheden horen bij welk perceel?
Antwoord: Bij Omgevingsadvies en vergunningen gaat het altijd om onroerende zaken/gebouwen en het bijpassende recht. Bij Nautisch gaat het met name om de watervergunningen, aanlegvergunningen en dergelijke.
- Vraag: Hoe verhoudt deze aanbesteding zich ten opzichte van de lopende overeenkomst met MSP Maandag
Antwoord: MSP Maandag levert expertise voor COA intern en zorgt voor invulling van personele inzet. Dat heeft geen relatie met de specialistische kennis die we in deze aanbesteding uitvragen.

3. Inkoop

- Het betreft een Openbare Europese procedure. Deze loopt via TenderNed, dus gebruik TenderNed ook. Drie belangrijke mijlpalen zijn:
 - o Nota van Inlichtingen 1 op 20 januari. Deze sluit om 09:00
 - o Nota van inlichtingen 2 sluit 3 februari om 09:00
 - o Sluiting van de kluis op 24 februari om 09:00.
 Noteer deze data goed en ga er niet op het laatste moment mee aan de slag.
- In het dossier is er allereerst het beschrijvend document met bijlagen. Hierin staat alles over de aanbestedingsprocedure zelf, welke stappen we doorlopen en welke documenten hiervoor nodig zijn. Bijlage 1 geeft meer duiding ten behoeve van de scope en wat we per perceel uit willen vragen en het Programma van Eisen geeft aan waar de uitvraag aan moet voldoen.

Uitsluitingsgronden

Neem deze goed door want dit zijn zaken die we niet achteraf kunnen herstellen (paragraaf 3.3.). Alles wat hieronder staat moet op de juiste manier worden ingevuld. In de bijlage checklist inschrijvingen hebben we geprobeerd alles zo duidelijk mogelijk op te schrijven. Hier staat ook welke documenten we nodig hebben bij sluiten van inschrijving en welke we op kunnen vragen bij voornemen tot gunnen. Lees deze goed door, pak deze erbij wanneer je uploadt en zorg dat alles op de juiste manier is ondertekend. Het zou onwijs zonde zijn als er vanwege vormfouten inschrijvingen terzijde gelegd moeten worden.

Geschiktheidseisen

- Heb aandacht voor kerncompetenties. Deze gelden per perceel en moeten ook zoals zodanig ingevuld en ingediend worden. Het indienen hiervan gaat conform bijlage E van het beschrijvend document.
- Er zijn drie verschillende gunningscriteria, namelijk:
 - o Duurzaamheid
 - o Procesbeschrijving en kennisborging
 - o Capaciteitsplanning
 Deze geschiktheidseisen maken tezamen 65% van de aanbesteding.

- Subgunningscriterium 1 en 2 zijn perceel overstijgend. Als je 2 inschrijvingen doet, hoef je 1 en 2 maar één keer te maken en te uploaden. Vermeld dit erbij wanneer je je voor twee percelen inschrijft.

Aandachtspunten

- Zorg er a.u.b. voor dat je op alle aspecten ingaat. We hanteren een bepaalde opbouw. En we hebben een doelstelling opgesteld welke wij als COA graag willen behalen. We verzoeken jullie om in te gaan om alle thema's en zorg dus dat je al deze aspecten raakt in de beantwoording want dat is ook waar wij op gaan beoordelen.
- Zorg ervoor dat je je conformeert aan het maximum A4 en lettertype.
- Beoordeling wordt individueel uitgevoerd. Hierna wordt in consensus de definitieve beoordeling bepaald.
-

Toelichting prijzenblad

- Neem het voorblad goed door. Daar staat verdere toelichting en ook welke velden ingevuld moeten worden.
- We hebben onderscheid in een aantal functies. De medior en senior wegen zwaarder mee in het uurtarief aangezien we verwachten dat we daar het meest mee te maken krijgen.
- De tarieven betreffen all-in uurtarieven en per tarief hebben we een bepaalde bandbreedte. Er is een minimum- en maximumtarief en daar mag niet onder- of overheen gegaan worden. Wordt dat wel gedaan, dan moet de inschrijving terzijde gelegd worden.
- Het prijzenmodel is een lineaire verdeling met een knikpunt. Dat betekent dat inschrijvers die in het eerste gebied zitten, sneller meer punten verdienen. Hierin wordt het gewogen uurtarief wordt meegenomen.

Aandachtspunten

- Er mag op maximaal twee percelen ingeschreven worden. Indien er op twee percelen ingeschreven wordt, mogen kwaliteitscriterium 1 en 2 hetzelfde blijven.
- Kwaliteitscriterium 3 is perceelspecifiek. Geef bij het inschrijven het voorkeursperceel aan. Kwaliteitscriterium 1 en 2 worden door het voorkeursperceel beoordeeld.
- Verzoek alle communicatie via TenderNed te laten verlopen. Dien op tijd in! TenderNed heeft regelmatig last van storingen, dus zorgt dat je inschrijving hier niet van af hangt. Stuur een bericht via de module indien nodig.

Planning: eerstvolgende focuspunt is 20 januari waarin de eerste vragen van de Nvl ingestuurd moeten zijn.

Vragen

- Vraag: Bijlage G van het beschrijvend document ontbreekt in het uitvraagdocument. Antwoord: Dat is het prijzenblad. Door problemen bij TenderNed kon het eerst niet geüpload worden, maar deze is later als los document (onder aanbestedingsdocumenten) geüpload, dus nu wel te vinden op TenderNed.
- Vraag: Welke personen maken deel uit van de beoordelingscommissie? Antwoord: Wij reageren liever niet inhoudelijk met de namen van deze personen, maar het zijn collega's vanuit het COA met expertise op de inhoud.
- Vraag: Mag of moet 1 en 2 perceel overstijgend worden ingevuld? Antwoord: dit moet.

- Vraag: Wat is de looptijd van het raamcontract? Het contract is hier niet eenduidig in. 2 jaar met mogelijkheid tot 4x verlengen of 4 jaar met 2x verlengen
Antwoord: Totale duur van het contract 2 jaar met 4x een optie van een jaar verlenging.
- Vraag: Wanneer wordt de kluis geopend?
Antwoord: Zo spoedig mogelijk nadat voor jullie de deadline verstreken is.
- Vraag: Vanaf wanneer kun je je inschrijven?
Antwoord: Het is al mogelijk om nu al documenten te uploaden. Maak gebruik van de Nvl's en maak hiervoor gebruik van de bijlage waar de vragen in genoteerd kunnen worden. Verstuur deze vervolgens via de berichtenmodule op TenderNed en niet van het algemene COA e-mailadres.

Afsluiting

Mike benadrukt dat vragen zeker ook nog via de nota gesteld kunnen/moeten worden. Hierbij wordt namelijk definitief antwoord gegeven op de vragen. Mike bedankt de aanwezigen en sluit af.