

# Onderhoud luchtbehandelingsinstallaties

## Marktconsultatie

TenderNed-kenmerk TN 536938



AFDELING INFRA  
19 augustus 2025

# Inhoudsopgave

|     |                                                                     |   |
|-----|---------------------------------------------------------------------|---|
| 1   | Algemeen .....                                                      | 3 |
| 1.1 | Inleiding .....                                                     | 3 |
| 1.2 | Het LUMC .....                                                      | 3 |
| 1.3 | Contactpersoon .....                                                | 3 |
| 1.4 | De voorgenomen opdracht .....                                       | 4 |
| 1.5 | Beoogde keuzes aanbestedingsprocedure en voorgenomen opdracht ..... | 4 |
| 2   | De marktconsultatie .....                                           | 6 |
| 2.1 | Vraagstukken .....                                                  | 6 |
| 2.2 | Procedure marktconsultatie .....                                    | 6 |
| 2.3 | Planning marktconsultatie .....                                     | 6 |
| 2.4 | Marktconsultatieverslag .....                                       | 7 |
| 2.5 | Doorkijk vervolgproces .....                                        | 7 |
| 2.6 | TenderNed .....                                                     | 7 |
| 2.7 | Voorwaarden en uitgangspunten .....                                 | 7 |
|     | Overzicht bijlagen .....                                            | 9 |
|     | Bijlage A: Visuele weergave huidige perceelsindeling .....          | 9 |
|     | Bijlage B: Vragenlijst marktconsultatie .....                       | 9 |

# 1 Algemeen

## 1.1 Inleiding

Het LUMC is voornemens de inspecties, het onderhoud en de eventuele vervanging van onderdelen aan luchtbehandelingsinstallaties aan te besteden. Ter voorbereiding op deze aanbesteding nodigen wij u van harte uit tot deelname aan deze marktconsultatie.

Voor u ligt het marktconsultatiedocument. Hierin treft u de benodigde informatie aan over de beoogde opdracht, de inrichting van de voorgenomen aanbestedingsprocedure en een aantal specifieke vraagstukken die het LUMC graag aan u voorlegt.

## 1.2 Het LUMC

Het LUMC is een modern universitair medisch centrum voor onderzoek, onderwijs en patiëntenzorg met een hoog kwaliteitsprofiel en een sterke wetenschappelijke oriëntatie. Met een unieke researchpraktijk van fundamenteel bètamedisch tot toegepast klinisch onderzoek, speelt het LUMC mee in de wereldtop. Zo kan het LUMC ook patiëntenzorg en onderwijs aanbieden naar de laatste internationale inzichten en standaarden. En bijdragen aan de verbetering van de geneeskunst en gezondheidszorg in eigen huis en daarbuiten.

Zo fungeert het LUMC ook als een kenniscentrum voor maatschappelijke vraagstukken rond volksgezondheid, in de regionale regiefunctie en als centrum voor na- en bijscholing voor medische professionals. De driehoek met de Universiteit Leiden en het Leiden Bio Sciencepark creëert unieke mogelijkheden voor medische innovatie in en rond Leiden.

Binnen het LUMC zorgt de afdeling Infra voor het maken, onderhouden en beheren van bouwkundige en technische voorzieningen. Hieronder worden verstaan al de activiteiten die nodig zijn om de technische en functionele specificaties van gebouwen, terreinen en installaties in stand te houden of te brengen op het niveau dat het LUMC noodzakelijk acht. De afdeling bestaat uit de onderdelen Bedrijfsbureau, Gebouw- en Installatiebeheer (G&IB), Nieuwe Werken, Storingsdienst en Ruimtebeheer.

Het LUMC heeft 3 met elkaar verbonden gebouwen voor patiëntenzorg, onderzoek en onderwijs. Deze liggen op het LUMC-terrein naast station Leiden Centraal. In gebouw 1 zijn de poliklinieken en verpleegafdelingen ondergebracht, maar ook laboratoria, een restaurant, een koffiecorner en winkels. Dit gebouw is met name ingericht voor patiëntenzorg, terwijl in gebouw 2 de nadruk ligt op onderzoek en in gebouw 3 op onderwijs. Naast deze 3 gebouwen zijn er nog een aparte parkeergarage en enkele kleinere gebouwen.

Voor meer informatie over het LUMC verwijzen wij u naar de website [www.lumc.nl](http://www.lumc.nl).

## 1.3 Contactpersoon

Tijdens de marktconsultatie zal namens het LUMC als contactpersoon optreden:

mr. R. van Calker  
Procesbegeleider - inkoopadviseur  
06 – 8281 9128

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, verloopt de onderlinge communicatie tussen de contactpersoon van het LUMC en de betrokken ondernemingen uitsluitend via (de berichtenmodule van) TenderNed.

## 1.4 De voorgenomen opdracht

### *Doelstelling*

Het LUMC streeft ernaar om alle gebouwen en installaties op een zodanig conditieniveau te houden dat overlast door het uitvallen van installaties voorkomen wordt door het tijdig uitvoeren van onderhoud. Indien zich onverhoopt storingen voordoen dienen deze zo snel mogelijk verholpen te worden. Dit zonder overlast en naar tevredenheid van de gebruikers. Het LUMC wil een betrouwbaar beeld hebben van de onderhoudsstaat van de gebouwen en installaties en daarnaast wil het LUMC volledig grip hebben op alle onderhoudsactiviteiten. Onderhoud moet bovendien doelmatig en efficiënt zijn. Om aan dit proces sturing te geven worden alle onderhoudsactiviteiten voorgeschreven en gedocumenteerd. Het benodigde preventief onderhoud is vastgelegd in onderhoudsvoorschriften. Deze onderhoudsvoorschriften en de bijbehorende maandplanning, waarbij een beperkt deel van het onderhoud in de avonduren gepland is, dienen gevolgd te worden. Storingen worden geregistreerd, waarna het gebrek met inachtneming van een passende responstijd en mits akkoord door LUMC, verholpen dient te worden. Achteraf dient het onderhoud verantwoord te worden. De bevindingen worden geregistreerd, zodat de onderhoudshistorie van een inventariselement compleet is en vervolgacties bewaakt worden.

Voor het benodigde onderhoud schakelt het LUMC aannemers in. De aannemer dient onderhoud uit te voeren met uitsluitend vakbekwame medewerkers die bovendien over afdoende communicatieve en sociale vaardigheden beschikken. Dit om te borgen dat patiënten, studenten, bezoekers en medewerkers van het LUMC respectvol bejegend worden en om elke vorm van overlast te voorkomen. Alle handelingen van de aannemer dienen in lijn te zijn met de doelstellingen van het LUMC.

### *Aanleiding*

Het LUMC heeft op dit moment nog lopende contracten met aannemers voor het onderhoud van de luchtbehandelingsinstallaties. De huidige overeenkomsten eindigen op 31 december 2026. Dit is aanleiding voor het LUMC het onderhoud van de luchtbehandelingsinstallaties opnieuw (Europees) aan te besteden.

### *Perceelindeling*

Het LUMC heeft het onderhoud van de luchtbehandelingsinstallaties op dit moment verdeeld in drie (3) aparte percelen:

- **Perceel 1** betreft de 1e bouwphase van het hoofdgebouw (gebouw 1) dat in 1984 in gebruik is genomen;
- **Perceel 2** betreft de 2e bouwphase van het hoofdgebouw (gebouw 1), dat in 1992 in gebruik is genomen, met uitzondering van KFT (Klinische Farmacie en Toxicologie: medicijnbereiding);
- **Perceel 3** betreft de gebouwen 2 en 3 + KFT in gebouw 1.

In bijlage A is de (huidige) perceelsindeling weergegeven.

## 1.5 Beoogde keuzes aanbestedingsprocedure en voorgenomen opdracht

Het LUMC is op dit moment bezig met de voorbereiding van de (nog op te starten) aanbestedingsprocedure. Vooralsnog is het LUMC voornemens de volgende keuzes te maken bij de aanbestedingsprocedure:

- Procedure: Europese niet-openbare procedure (dus met voorselectie), waarbij maximaal vijf (5) aannemers worden uitgenodigd tot deelname aan de inschrijvingsfase;
- Contractvorm: raamovereenkomst;
- Looptijd: vier jaar met de mogelijkheid om de overeenkomst te verlengen met 2x1 jaar.

- Percelen: aansluiting bij huidige perceelsindeling, zie par. 1.4, waarbij per perceel één aannemer zal worden gecontracteerd;
- Selectiecriteria (selectiefase) om te komen tot max. 5 gegadigden voor de inschrijvingsfase: kwalitatieve beoordeling door middel van een visiedocument (zoals nu voorzien met betrekking tot ontwikkelingen binnen het werkveld met betrekking tot datagedreven onderhoud);
- Gunningscriterium: beste prijs-kwaliteitsverhouding (BPKV)), bestaande uit een kwantitatief deel (prijs) en een kwalitatief deel (plan van aanpak, o.a. gerelateerd aan de implementatiefase, de kwaliteitscontroles en de wijze van ontsluiten van data en rapportages).

## 2 De marktconsultatie

### 2.1 Vraagstukken

Om de doelen van de marktconsultatie te behalen wil het LUMC graag reacties vanuit marktpartijen vernemen op de volgende vragen:

1. Hoe kijkt u aan tegen de beoogde keuzes in het kader van de aanbestedingsprocedure en contractvorm zoals beschreven in par. 1.5? Ziet u hier nog optimalisaties in?
2. Welke periodiciteit hanteert u doorgaans voor preventief onderhoud aan gebouwgebonden installaties (zoals luchtbehandeling, koeling, verwarming)? En in hoeverre is deze periodiciteit afhankelijk van omgevingsfactoren, type gebouw of installaties?
3. Welke kwaliteitsborgingssystemen worden toegepast in vergelijkbare opdrachten?
4. Is een API-koppeling met het LUMC-systeem (Ultimo in the cloud) realiseerbaar?  
Denk aan:
  - a. automatische synchronisatie van planningen;
  - b. real-time inzicht in storingen en onderhoud;
  - c. overdracht van KPI-data naar ons rapportagesysteem (bijv. Power BI)?
5. Biedt uw onderneming ook onderhoudsdiensten aan op basis van just-in-time onderhoud (voorspellend / data-gedreven)?
6. Wat is uw ervaring met het gebruik van sensordata of machine learning om onderhoud te plannen?
7. Het LUMC is van mening dat de implementatiefase essentieel is voor een succesvolle start in de eerste periode van het contract. Heeft u best practices die daarin succesvol waren die hier mogelijk ook van toegevoegde waarde kunnen zijn?
8. Heeft u andere zaken die u in deze marktconsultatie naar voren wilt brengen, bijvoorbeeld tips of andere belangrijke onderwerpen in relatie tot de voorgenomen aanbesteding?
9. Bent u geïnteresseerd in deze opdracht? Zo ja: wat spreekt u aan? Zo nee: waarom niet?

### 2.2 Procedure marktconsultatie

Deze marktconsultatie bestaat uit de volgende stappen:

- A. Schriftelijke reactie op de vraagstukken: We nodigen partijen uit om voor de in de planning (zie par. 2.3) opgenomen datum met een reactie op onze vragen te komen. Reacties dienen ingevuld te worden met gebruikmaking van de vragenlijst (**bijlage B**); deze graag insturen via de berichtenmodule van TenderNed.
- B. (Optioneel) Mondelinge toelichting en verdieping: Mochten wij naar aanleiding van de gegeven antwoorden meer informatie wensen, dan kunnen wij er voor kiezen (één of meerdere) deelnemers uit te nodigen voor een mondelinge toelichting op hun antwoorden. Het aantal gesprekken is mede afhankelijk van het aantal partijen dat deelneemt aan de marktconsultatie. De mondelinge gespreksrondes zullen wij zoals nu voorzien op maandag 29 september 2025 houden.

### 2.3 Planning marktconsultatie

Wij gebruiken onderstaande planning voor deze marktconsultatie. Wij kunnen hiervan afwijken.

|                                                         |                                     |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Publicatie op TenderNed                                 | 19 augustus 2025                    |
| <b>Uiterste tijdstip indienen schriftelijke reactie</b> | <b>15 september 2025, 10.00 uur</b> |
| Uitnodiging marktpartijen gespreksronde (optioneel)     | 18 september 2025                   |
| Gespreksronde (optioneel)                               | 29 september 2025                   |
| Verslaglegging en afronding marktconsultatie            | Week 41 2025                        |

De planning van de aanbesteding is indicatief. U kunt hieraan geen rechten ontleen. De meest actuele planning kunt u vinden op TenderNed.

## 2.4 Marktconsultatieverslag

Nadat alle resultaten van deze marktconsultatie zijn verwerkt tot een verslag, rapport en/of aanbeveling, worden de resultaten binnen het LUMC voor interne doeleinden gedeeld.

Met de deelnemers die een actieve bijdrage hebben geleverd aan deze marktconsultatie delen wij een geanonimiseerd eindverslag. Dit verslag wordt ook als bijlage bij de uiteindelijke aanbesteding gepubliceerd.

## 2.5 Doorkijk vervolgproces

Zoals nu voorzien verwachten we deze aanbesteding in januari 2026 te publiceren, met een selectiefase in het 1<sup>e</sup> kwartaal en een inschrijvingsfase in het 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kwartaal van 2026. De beoogde ingangsdatum van de raamovereenkomst is 1 januari 2027.

## 2.6 TenderNed

De marktconsultatie wordt volledig elektronisch (digitaal) uitgevoerd via TenderNed. De Inschrijver kan zijn schriftelijke reactie uitsluitend via het Aanbestedingsplatform indienen.

Voor technische vragen over of problemen met het aanbestedingsplatform TenderNed dient u tijdens kantooruren contact op te nemen met de helpdesk van TenderNed via telefoonnummer 0800 – 836 33 76 of via [servicedesk@TenderNed.nl](mailto:servicedesk@TenderNed.nl).

Let op – Om toegang te krijgen tot TenderNed, dient een onderneming te beschikken over e-Herkenning. Het aanvragen van e-Herkenning kan enkele weken duren. Meer informatie over het aanvragen van e-Herkenning is te vinden op de website van TenderNed.

## 2.7 Voorwaarden en uitgangspunten

De hieronder vermeldde uitgangspunten en voorwaarden zijn van toepassing op deze marktconsultatie. **Bij deelname aan deze marktconsultatie gaat u nadrukkelijk akkoord met deze uitgangspunten en voorwaarden.**

1. De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands.
2. Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden. De informatie die wij met een aanbesteding verstrekken kan afwijken van de informatie in dit document.
3. Met deze marktconsultatie maken wij uitdrukkelijk geen voorselectie van marktpartijen voor een mogelijke aanbesteding. Deelname biedt geen voordelen net als dat afzien van deelname geen nadelen biedt.

4. Wij hebben geen voorkeur voor een bepaalde aannemer. Dit geldt ook voor bepaalde merken, types, fabricaten, herkomst e.d. Mocht in dit document een tekstpassage en/of vraag betrekking (lijken te) hebben op een bepaald fabricaat, of herkomst of een bijzondere werkwijze, merk, octrooi of type, bepaalde oorsprong, of bepaalde productie, waardoor ondernemingen of bepaalde producten worden bevoordeeld of geëlimineerd, dan dient hierbij te worden gelezen 'of gelijkwaardig'.
5. Deze marktconsultatie is voor zowel ons als de deelnemende marktpartijen vrijblijvend. Er kunnen geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten aan het LUMC worden ontleend. Deelname biedt daarnaast geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht. Wij zijn op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of de uitvoering van een aanbesteding in het kader van het onderwerp van deze marktconsultatie.
6. Wij vergoeden geen kosten voor de deelname aan deze marktconsultatie.
7. De aangeleverde informatie verwerken wij anoniem in een business case en/of een eventuele aanbesteding. De inbreng van de deelnemende marktpartijen behandelen wij zoveel mogelijk vertrouwelijk. In ieder geval houden wij rekening met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van marktpartijen, ook bij het opstellen van eventuele externe rapportages. Aan de gegeven antwoorden op de gestelde vragen hangen wij geen waardeoordeel.
8. De door deelnemende marktpartijen ingezonden documenten beschouwen wij als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt het LUMC hiervan gevrijwaard door deze deelnemende marktpartij(en).
9. Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoedingen in verband met uw deelname wijzen wij op voorhand af.
10. Het LUMC behoudt zich het recht voor:
  - De planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
  - Het voorgenomen tenderproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
  - Deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.



## *Overzicht bijlagen*

**Bijlage A: Visuele weergave huidige perceelsindeling**

**Bijlage B: Vragenlijst marktconsultatie**