



Marktconsultatiedocument

Vastgoedbeheersysteem

Gemeente Almere



Marktconsultatiedocument

Vastgoedbeheersysteem

Colofon

Versie: DEFINITIEF
Kenmerk: CIA2014.08.03

Uitgegeven door: Gemeente Almere
Contactpersoon: Tobias van der Hoeven
E-mailadres: concerninkoop@almere.nl

11 augustus 2014

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 (On)mogelijkheden in de markt	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie	5
2.1 Koppelingen en applicatielandschap huidige situatie	5
3. Gewenste inhoud Vastgoedbeheersysteem	6
4. Kosten	6
5. Aanbesteding.....	6
6. Procedure	7
a. Planning	7
b. Verwerking antwoorden.....	7
c. Eindverslag marktconsultatie.....	7
d. Contactgegevens	7
e. Voorwaarden marktconsultatie	8
Bijlage A	9
Bijlage B. Vragenlijst marktconsultatie	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De afdeling Vastgoed van de gemeente Almere is op zoek naar een nieuw Vastgoedbeheersysteem (ook: VBS).

1.2 (On)mogelijkheden in de markt

De informatie die uit deze marktconsultatie wordt verkregen, dient als input voor de uiteindelijke besluitvorming ten aanzien van een mogelijke (Europese) aanbesteding. Het doel van deze marktconsultatie is:

De mogelijkheden in de markt te onderzoeken ten aanzien van de levering, ontwikkeling en implementatie van een vastgoedbeheersysteem.

Door deel te nemen aan de marktconsultatie kunt u in een vroeg stadium uw visie geven op de kaders en wensen die de gemeente Almere schetst in dit document.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 leest u achtereenvolgens de huidige en gewenste situatie. Hoofdstuk 4 gaat in op de kosten. Tot slot vindt u in hoofdstuk 5 en 6 achtereenvolgens de procedure van deze marktconsultatie en de planning. In bijlage A (opgenomen onder dit document) staan diverse eisen voor de verschillende onderdelen van het vastgoedbeheersysteem. In bijlage B (separaat bijgevoegd) vindt u de vragenlijst behorende bij deze marktconsultatie.

De gemeente Almere wil u bij voorbaat danken voor uw inzet om de vragen uit deze marktconsultatie te beantwoorden. Wij stellen uw reactie op prijs en zullen uw gegevens zorgvuldig en vertrouwelijk behandelen.

2. Huidige situatie

De afdeling Vastgoed van de gemeente Almere beheert ca. 300 objecten (overheidsgebouwen, scholen, gymzalen, enzovoort). Bij de afdeling werken ca. 50 medewerkers, waarvan 30 medewerkers dagelijks werken of gaan werken met het vastgoedbeheersysteem.

Op dit moment heeft de gemeente een vastgoedbeheersysteem (VSA) welke in eigen beheer is ontwikkeld. In het vastgoedbeheersysteem worden basisgegevens vastgelegd over beheerde objecten en er kunnen verschillende rapportage uit het systeem worden gedraaid. De basisgegevens worden onder andere gehaald uit de basisregistratie BAG via een koppeling en er is tevens een koppeling met het financiële systeem Enterprise One voor financiële gegevens m.b.t. facturatie. In Enterprise One vindt tevens de verhuuradministratie plaats en worden contracten beheerd. Voor het melden van klachten en storingen aan de objecten wordt het systeem Meldingen Registratie Systeem (MRS) gebruikt, welke ook in eigen beheer is ontwikkeld. Voor de meerjarenonderhoudsplanning wordt het systeem RPS/Kraan gebruikt. Voor het gebouwenbeheer wordt het systeem Erbis gebruikt (energie, gebruik, verlichting/ventilatie op afstand regelen, etc.).

Het verstrekken van opdrachten aan derden vindt plaats middels standaard brieven in MS Word. Uitgaande brieven worden opgeslagen in het Document Management Systeem (Verseon). Statistieken en kentallen over de panden worden opgeslagen in het systeem VastgoedMaps. Objecten die verhuurd worden door de afdeling Vastgoed worden gepubliceerd op het Makelpunt Almere. Het Makelpunt Almere (<http://www.almere.nl/ondernemen/makelpunt>) is ook een applicatie die in eigen beheer is ontwikkeld en heeft een koppeling met Almere In Kaart (AIK). (<http://kaart.almere.nl>)

De genoemde systemen MRS, Kraan, Vastgoedmaps, Makelpunt en Erbis zijn op zichzelf staande systemen waarbij geen digitale koppelingen zijn met het huidige vastgoedbeheersysteem.

2.1 Koppelingen en applicatielandschap huidige situatie

Applicatielandschap

- Digitaal loket en KCC applicatie van Exxelence;
- E-formulieren van Codision;
- Middoffice van Exxelence;
- Onderhoudsapplicatie RPS/Kraan;
- Meldingen systeem openbare ruimte en gebouwen, Melddesk (MRS);
- Werkplaats applicatie, zelfbouw APEX, gekoppeld aan Melddesk (MRS);
- Vastgoedinformatiesysteem VSA, zelfbouw, primaire vastlegging van de vastgoedportefeuille en diverse koppeling met o.a. GIS vierer AIK, Kadastrale applicatie, BAG applicatie en Financiële applicatie EnterpriseOne;
- Infoportaal, APEX zelfbouw managementinformatie rapportages;
- Qlikview, managementinformatie BI applicatie;
- Operational Datastore (ODS), gemeentelijke ontsluiting van basisgegevens,
- Neuron Registratie, BAG applicatie van Vicrea;

- NHR, Nieuwe handelsregister applicatie BAB, Apex zelfbouw met een webservice om bedrijfsgegevens uit de KVK op te halen;
- Enable-U, ESB van de gemeente Almere;
- DMS, Document managementsysteem, Verseon;
- Almere in Kaart (AIK) , gemeentebrede GIS viewer;
- Geoserver, opensource OGC, WMS/WFS;
- Vastgoedmaps, BBN;
- Erbis, Van Beek;
- Makelpunt, zelfbouw en koppeling met Almere In Kaart (AIK).

Koppelingen

De gemeente Almere wil de mogelijkheden van uw applicatie verkennen op het gebied van koppeling en integratie met ons financiële systeem (EnterpriseOne). In deze applicatie worden ook de contracten vastgelegd. Het financiële systeem biedt de mogelijkheid tot het koppelen op basis van webservices maar ook aan de hand van import interfaces (ascii). De interfaces in de huidige situatie betreffen journaalposten, adresboek (naw) en facturen/ debiteuren. Ook zijn koppeling van belang met het ODS voor de BAG adressen/objecten en de kadastrale percelen en gemeentelijke DMS (Verseon). Een extract, met vastgoedobject gegevens, uit het vastgoedstelsel dient te worden ontsloten vanuit de ODS

De gemeente Almere wilt graag zien in hoeverre uw applicatie kan koppelen/ integreren met de bestaande applicaties of bepaalde applicaties overbodig kan maken. De huidige architectuur vereist dat de koppelingen bij voorkeur gelegd worden via onze ESB (Enable-U).

3. Gewenste inhoud Vastgoedbeheerssysteem

De afdeling Vastgoed wenst in het nieuwe vastgoedbeheerssysteem informatie vast te leggen zoals opgenomen in bijlage A bij dit document. Koppelingen met eerder genoemde systemen vanuit de huidige situatie zijn nodig naargelang de functionaliteiten van het toekomstige Vastgoedbeheerssysteem. De afdeling Vastgoed streeft ernaar zoveel mogelijk informatie in één systeem onder te brengen waarbij minimaal (uitwissel)koppelingen vereist zijn met Enterprise One en Verseon.

4. Kosten

De gemeente Almere wil graag weten wat de kosten zijn voor aanschaf, implementatie en beheer van een vastgoedbeheerssysteem. Op welke wijze zijn de kosten opgebouwd en hoe worden ze berekend. Deze commerciële informatie wordt niet openbaar gemaakt in het verslag of bij de aanbesteding.

5. Aanbesteding

Afhankelijk van de kosten, de marktpartijen en het programma van eisen wordt een passende procedure gekozen. Aan de marktpartijen wordt gevraagd welke procedure de voorkeur heeft en welke aanbevelingen zij de gemeente willen doen bij de voorbereiding van een *mogelijke* aanbesteding.

6. Procedure

a. Planning

De planning van deze marktconsultatie is als volgt:

Stap	Actie	Datum
1	Aankondiging marktconsultatie en beschikbaar stellen marktconsultatiedocument met bijlagen via een vooraankondiging op TenderNed	11 augustus 2014
2	Indienen antwoorden door private partijen (per email)	5 september 2014
3	Voeren consultatiegesprekken met private partijen (optioneel)	Week 37 en 38
4	Publicatie eindverslag marktconsultatie	Week 40

Wij verzoeken u om de deadline aan te houden die is opgenomen in bovenstaande planning.

b. Verwerking antwoorden

Uw antwoorden op de vragen in dit document worden doorgenomen door het projectteam die het onderzoek namens de gemeente Almere begeleidt. Alle reacties worden de met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld.

Op basis van de reacties op de marktconsultatie kan de gemeente Almere besluiten om enige of alle partijen uit te nodigen om mondeling een aanvullende toelichting te geven op hun antwoorden. Het initiatief hiertoe ligt uitsluitend bij de gemeente..

Wanneer u nadrukkelijk bezwaar heeft tegen de openbaarmaking van (een gedeelte van) uw gegevens kunt u dit kenbaar maken in uw reactie. Alle gegevens met betrekking tot prijzen worden niet openbaar gemaakt.

c. Eindverslag marktconsultatie

Na afloop van de marktconsultatie zal Gemeente Almere een eindverslag opstellen en op TenderNed publiceren. Het eindverslag zal een geabstraheerde weergave op hoofdlijnen bevatten van de verkregen informatie en inzichten in de diverse onderdelen van het project. In het eindverslag van de marktconsultatie zal de door de gemeente verkregen informatie uitsluitend geanonimiseerd worden weergegeven. Concurrentiegevoelige of geheime bedrijfsinformatie wordt niet gepubliceerd. Aan het eindverslag zal uit oogpunt van transparantie de lijst met deelnemers aan de marktconsultatie worden toegevoegd.

d. Contactgegevens

Correspondentie over deze marktconsultatie is uitsluitend schriftelijk per e-mail mogelijk via **concerninkoop@almere.nl** o.v.v. Marktconsultatie Vastgoedbeheersysteem t.a.v. Tobias van der Hoeven.

e. Voorwaarden marktconsultatie

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. De marktconsultatie is voor alle betrokkenen vrijblijvend;
2. Deelname aan de marktconsultatie brengt private partijen ten opzichte van elkaar op geen enkele wijze in een bevoordeelde of benadeelde positie bij aanbesteding;
3. Private partijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt;
4. Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
5. Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
6. De gemeente is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie;
7. Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie;
8. Dit marktconsultatiedocument is uitsluitend geschreven in het kader van deze marktconsultatie;
9. Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie gelden niet als uitnodiging tot inschrijving op de (Europese) aanbesteding(en) voor het onderhavige project, noch kunnen daaraan rechten worden ontleend;
10. De gemeente behoudt zich het recht voor de in dit document opgenomen plannings tussentijds te wijzigen;
11. Deze marktconsultatie zal worden gevoerd in uitsluitend de Nederlandse taal.

Door deelname aan deze marktconsultatie geven private partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze voorwaarden.

Bijlage A

Basis Vastgoedinformatie:

Het systeem is in staat om de vastgoedobjecten op diverse wijzen in te delen en te rubriceren zoals complex, object, gebouw, verhuureenheid etc. waarbij verhuureenheden ook weer naar soort ingedeeld kunnen worden. Daarnaast dient het systeem minimaal de volgende kenmerken aan een object toe te kennen die naar gelieve zelf zijn in te delen en uit te breiden:

- naam, adres, wijk
- objectcodes,
- kostenplaatsnummer
- eigendomsituatie gebouw en grond
- kadastrale gegevens
- foto's gebouw
- -> koppeling Almere in Kaart
- objecttype (indeling obv bouwbesluit)
- -> koppeling BAG
- jaar/mnd van oplevering
- ouderdom pand
- portefeuille management
- status: standing investment, verkocht, gesloopt, in ontwikkeling, aangehuurd, herbestemming etc.
- m2 BVO, m2 VVO,
- gebouwbeheerder, accountmanager, gebruiker
- waarden: woz waarde, verzekerde waarde, boekwaarde,
- getaxeerde waarde: wanneer, methode (BAR, Nar, DCF) en door wie
- energielabel
- overige indelingscriteria gebouwen en scholen: programma, functie, beleidsveld, subbeleidsveld, portfolio-indeling kadernota, categorie OHV, schoolbestuur
- output voor IPD en Vastgoedmaps en inlezen gegevens Vastgoedmaps
- plattegronden, bouwtekeningen, cartotheek etc.
- gegevens aanwezige installaties etc.: leverancier, datum plaatsing, garantiebepalingen, onderhoud door (koppeling met in het systeem aanwezige contractenmodule)

Nieuwbouw/projecten: (renovatie, verbouw, sloop)

- tekeningen plattegronden, bouwtekeningen, cartotheek
- gecertificeerde m2 BVO en VVO
- lijst met installaties en onderhoudsvoorschriften
- garantiebepalingen (koppeling met in het systeem aanwezige contractenmodule)
- calculatie
- projectmanagement, projectbeheersing en -planning
- aanbesteding en inkoop

Inkoopmodule:

- vastleggen mogelijke leveranciers: naw gegevens, g-rekening (koppeling contracten)
- inkoop/aanbestedingsdossier: bestekken, tekeningen, advies afdeling Inkoop, aangevraagde offertes met bijbehorende gegevens, brieven, afwijzingsbrieven en andere formats
- mogelijkheid tot vergelijken offertes
- opdrachtbon en/of opdrachtbrief direct digitaal naar leveranciers/aannemers sturen na goedkeuring teamleider / accounthouder.
- Mogelijkheid tot digitaal paraferen van opdrachtbrief / opdrachtbon.
- Mogelijkheid om route van goedkeuren / controleren uitgaande brieven/ opdrachten zelf aan te passen.
- Demarcatielijst (wie betaald de rekening)
- Mogelijkheid leveranciers te beoordelen op het geleverde werk. Hierbij moet het mogelijk zijn een waarderingssysteem te hangen aan aannemers/leveranciers.

Klantmodule (CRM):

- naw-gegevens + telefoonnummers gebruikers/huurders en potentiële huurders of kopers
- vastleggen gemaakte afspraken door werkplaats, accountmanager enz. met klant (gebruiker/huurder)
- to-do-lijst i.v.m. voortgangbewaking
- historie van de klanten

Verhuur:

- externe huurders
- medegebruik
- interne huurders
- verhuurde m2 in m2BVO en m2VVO
- leegstaande m2 BVO/VVO
- indeling verhuurbare ruimten grafisch inzichtelijk
- huurder(s) en de bijbehorende m2 te rubriceren naar bijv. beleidsveld zoals KDV, medegebruik scholen etc.
- n.a.w.gegevens + telefoonnummers gebruikers/huurders
- kopie huurcontract
- huurovereenkomst: type, ingangsdatum, einddatum, resterende looptijd, m2 prijs, aantal m2,
- medegebruik scholen in lokalen
- historie huurders, huurprijzen etc.
- datum huurindexatie
- automatische huurindexatie (-> koppeling E1)
- m2 BVO/VVO per huurder gehuurde ruimte
- leegstand in m2 en/of ruimten/vhe + leegstaande klaslokalen met koppeling naar de site makelpunt Almere
- ...

Klachten/onderhoud:

- inzicht in gepland onderhoud (-> MJOP/Kraan) en overig gepland onderhoud
- aanwezige onderhoudscontracten, leverancier, expiratedatum, kopie contract,
- uitkomsten inspecties van conditiegestuurd onderhoud
- overzicht van de klachten per pand en per klant

Aannemer:

- registratie klachten (bijv. vandalisme), meldingen, storingen en piket (telefonisch en digitaal) inclusief digitaal meldingsformulier. Of koppeling huidige digitaal formulier.
- zelf inplannen klus door huurder/gebruiker?
- ticketnummer voor klacht of melding
- controle of de reparatiemelding/klacht etc. niet reeds gepland onderhoud doorkruist
- beslisboom wie moet betalen: eigenaar, huurder (obv onderhoudscontract of losse opdracht)
- beslisboom garantie of regulier onderhoud
- inplannen klus obv rooster medewerkers
- registratie inzet uren medewerkers, gebruikte materialen
- automatisch bijwerken voorraad
- verkoopmodule: ter plekke factuur uitdraaien en digitaal laten tekenen
- Mogelijkheid zelf aannemers/leveranciers toe te voegen of te verwijderen in het systeem met alle benodigde gegevens.
- ondersteuning buitendienst (werken tablet)
- werkorder
- werken o.b.v. regie/contract of o.b.v. losse opdracht

Contractenmodule:

- contractbeheer: leveranciers, objecten, looptijd, startdatum, einddatum, signalering einde, prijs etc.
- controle op naleving contracten: meetgegevens over kwaliteit van bijv. schoonmaak kunnen vastleggen
- systeem geeft inzicht wanneer het periodieke onderhoud wordt uitgevoerd; planninggegevens inlezen van leveranciers
- koppeling met schoonmaakcontract en huuropzegging
- rapportage die weer kan dienen als input voor de contractmodule E1

- sleutelbeheer (inname en uitgifte sleutels, hoeveel sleutels zijn uitgegeven per object, kosten voor sleutel doorbelasten, etc)
- legionellabeheer: vastleggen meetgegevens
- veiligheidskeuringen: vastleggen rapporten, certificaten, status indien tot herinspectie moet worden overgegaan

Planmatig onderhoud:

- meerjaren onderhoudsverwachting (MJOP) per gebouw, gebouwdeel, onderhoudselement etc.

- (automatisch) verwerken inspectiegegevens/conditiemeting cf. NEN 2767 (conditiegestuurd onderhoud)
- meerjaren onderhoudsverwachting kan vertaald worden in benodigde budgetten (wel of niet indexeren)
- op basis van jaarschijven kunnen werkvoorbereiding-/inkooppakketten worden gemaakt waarbij clustering mogelijk is o.b.v. gelijksoortige werkzaamheden en/of gelijksoortige gebouwen en/of geografisch
- er kunnen werkorders aan de geplande werkzaamheden gekoppeld worden
- mogelijkheid tot om meldingen, klachten etc. op te nemen bij de gebouwen
- mogelijkheid om deze meldingen te verwerken in de meerjaren onderhoudsverwachting met daarbij de mogelijkheid om de bestaande cyclus aan te houden of te verschuiven
- er is een mogelijkheid om de geplande werkzaamheden in een jaarkalender te zetten
- er is een mogelijkheid om de geplande werkzaamheden en de bijbehorende werkorders technisch gereed te melden
- gegevens m.b.t.
 - contracten
 - verzekeringen
 - dagelijks onderhoud
 - aanbesteding en inkoop daarvan
 - overig: sleutelbeheer, legionella, schoonmaakbeheer, graffiti beheer

Energiebeheer:

- gebruiksgegevens energie: inleesbaar vanuit diverse bronnen: slimme meters, energieleveranciers etc.
- vergelijking gebruikgegevens met NUON
- ...

Rapportagemodule:

- volledige integratie met MS-Office
- nader in te richten management dashboard
- mogelijkheid zelf management dashboard en rapportages te maken zonder tussenkomst leverancier van het systeem. Rapportages en dashboard maken moet mogelijk zijn over alle gegevens in het systeem.
- Mogelijkheid om Excel rapportages (.csv) te maken om in te lezen in andere systemen?
- Mogelijkheid om gegevens op een gepland tijdstip te laten uitvoeren. (batches voor verwerken gegeven, bijvoorbeeld aan indexatie)

Met betrekking tot het systeem, heeft de gemeente de volgende wensen:

- Mogelijkheid om per gebruiker rechten en autorisatie te regelen;
- Mogelijkheid om aangebrachte wijzigingen te 'loggen' en de status van voor de wijziging terug te zien;
- Mogelijkheid om te werken met tablet voor medewerkers in de buitendienst en rechtstreekse koppeling tussen tablet en server van het systeem voor actuele

gegevens. (data verkeer gaat 2 kanten op, ingevoerde informatie op tablet of foto wordt gesynchroniseerd met server);

- Mogelijkheid om Outlook emails op te slaan bij het object;
- Mogelijkheid om inkomende post via inscannen op te slaan bij object;
- Mogelijkheid tot archiveren met houdbaarheidstermijnen documenten;
- Vakantieplanning medewerkers;
- Mogelijkheid opmerkingen met data en tijd toe te voegen bij object.

Bijlage B. Vragenlijst marktconsultatie

De als Bijlage B (excelbestand) opgenomen vragen vormen de kern van deze marktconsultatie. Wij verzoeken u om, na kennisneming van de aan u verstrekte stukken, antwoord te geven op de gestelde vragen. Uw antwoorden op deze vragen kunnen tot uiterlijk **5 september 2014** bij de gemeente worden ingediend per e-mail via concerninkoop@almere.nl t.a.v. Tobias van der Hoeven o.v.v. Marktconsultatie Vastgoedbeheersysteem.

Uw opmerkingen en / of aanvullingen mogen van diverse aard zijn, en kunnen dus betrekking hebben op alle aspecten van de opdracht, zoals financiële, organisatorische, praktische, technische, juridische aspecten en planningsaspecten als doorlooptijd en volgorde van de werkzaamheden.