STARTBIJEENKOMST

Onderhoud en vervanging van E&W-assets

Europese openbare procedure • kenmerk 2026-19

24 september 2026 • Provincialeweg 2, Diemen

GVB Door en door Amsterdam

Doel en programma

Doel van vandaag

- De aanbesteding toelichten
- Marktpartijen hetzelfde vertrekpunt geven
- Voorbereiden op het locatiebezoek

Formele vragen

Uitsluitend via TenderNed; antwoorden volgen via de Nota van Inlichtingen.

1. **Spelregels**
2. **Introductie GVB, Doelstelling, regiemodel en scope**
3. **Raamovereenkomst en dienstverlening**
4. **Procedure, planning en minimumeisen**
5. **EMVI, inschrijving en vragen**

Spelregels en locatiebezoek

Tijdens de bijeenkomst

- Mondelinge toelichting en antwoorden zijn informatief.
- Presentatie wordt via TenderNed gedeeld.
- Aan informatie buiten TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.
- Alle correspondentie verloopt via TenderNed.

Aansluitend locatiebezoek

- HWR Diemen en Remise Lekstraat
- Algemeen beeld van locaties en installaties
- Geen schouw, inspectie, metingen of conditiebeoordeling
- Volg begeleiding en draag voorgeschreven PBM

01

Introductie GVB

De vastgoed afdeling

Doelstelling, regiemodel en scope

GVB Door en door Amsterdam

Introductie GVB



GVB Strategie

Onze Dienstverlening

Betrouwbaar & voorspelbaar
Onze bussen, trams, en metro's rijden betrouwbaar en de schepen varen betrouwbaar: beschikbaarheid van materieel, personeel en infrastructuur is een noodzakelijke voorwaarde

Onze Service

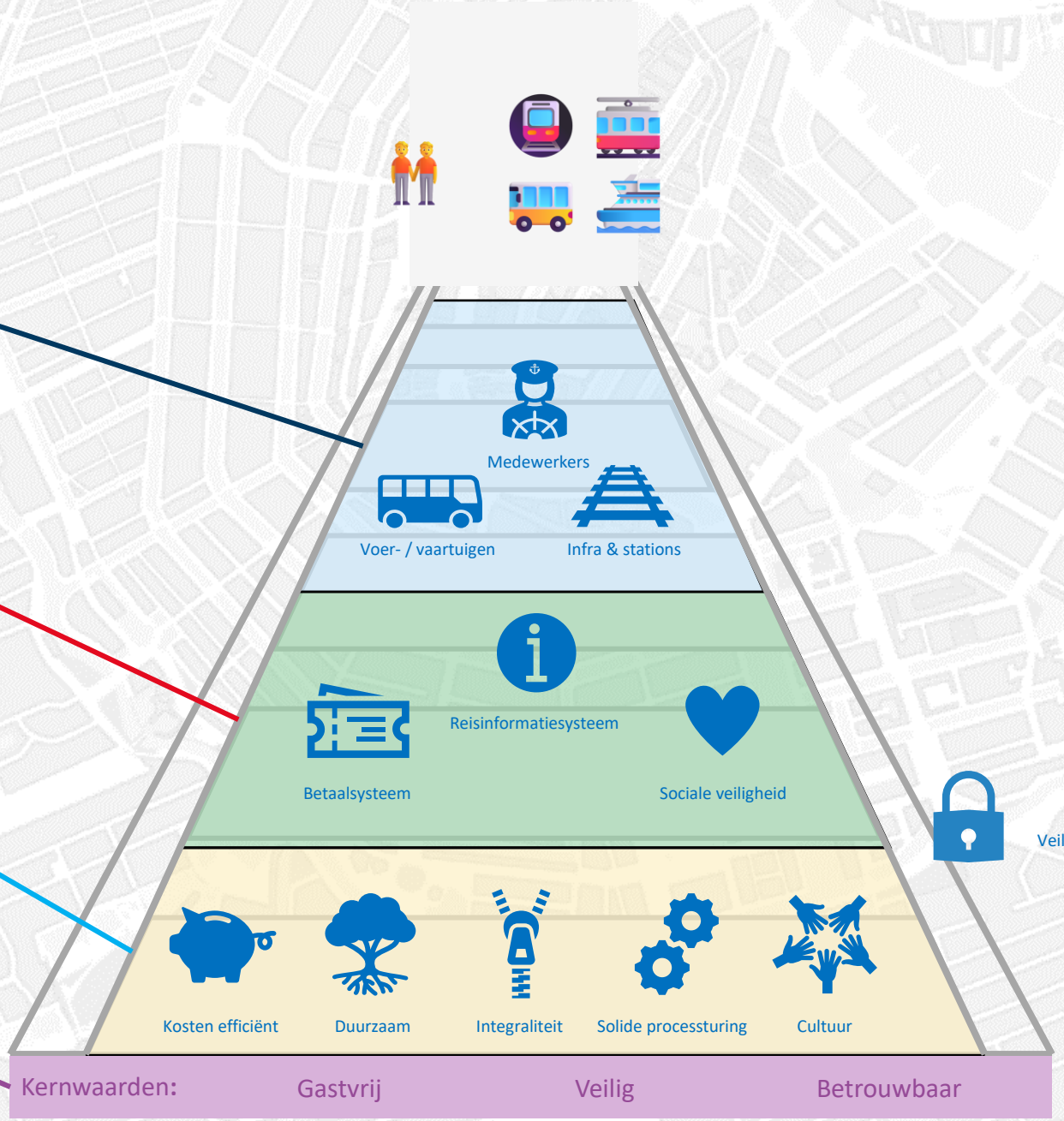
Comfortabele reis
Voor onze **reizigerstevredenheid** is essentieel de sociale veiligheid die reizigers ervaren en het gemak en de betrouwbaarheid van onze betaal- en reisinformatiesystemen

Onze Organisatie

Robuust Fundament
Efficiënte en robuuste bedrijfsvoering staan centraal om slagkrachtig én betaalbaar te blijven en te kunnen investeren om mee te gaan in de veranderende omgeving. Daarnaast zijn we maatschappelijk betrokken, en prioriteren diversiteit en inclusie en duurzaamheid

Ons DNA

Veiligheid en wetgeving
Onze kernwaarden zijn Gastvrij, Veilig en Betrouwbaar. Geen concessies aan veiligheid, aan wet- en regelgeving voldoen is daarin cruciaal



Verantwoordelijkheden afdeling vastgoed













Discipline E&W

W – Werktuigbouwkundig

- Water
- Gassen
- Compressoren
- Koeling
- Verwarming
- Luchtbehandeling
- Meet en regel
- Brandmeldinstallatie
- Sprinklerinstallatie



E – Elektrotechnisch

- Centrale elektrotechnische voorzieningen
- Energievoorzieningen gebruikers
- Krachtgroepenkasten
- Elektrische verwarming
- Verlichting
- Noodverlichting
- SMC
- BMC
- Certificeren BMI/SMC
- Gasdetectie
- Noodsignaal invalidetoilet

De vastgoedafdeling als regie organisatie

In control als regieorganisatie

TOEN

Veel reactief beheer

Beperkt inzicht
Versnipperde verantwoordelijkheden
Slecht contract
Onvoldoende mensen en kennis in het team

NU

Basis op orde

Nulmetingen
Nieuwe locatieboom en locatie categorieën
Assetkarakterisering per assettype
QFMECA’s
Nieuw instandhoudingsbeleid
Nieuwe processen
Sterk team

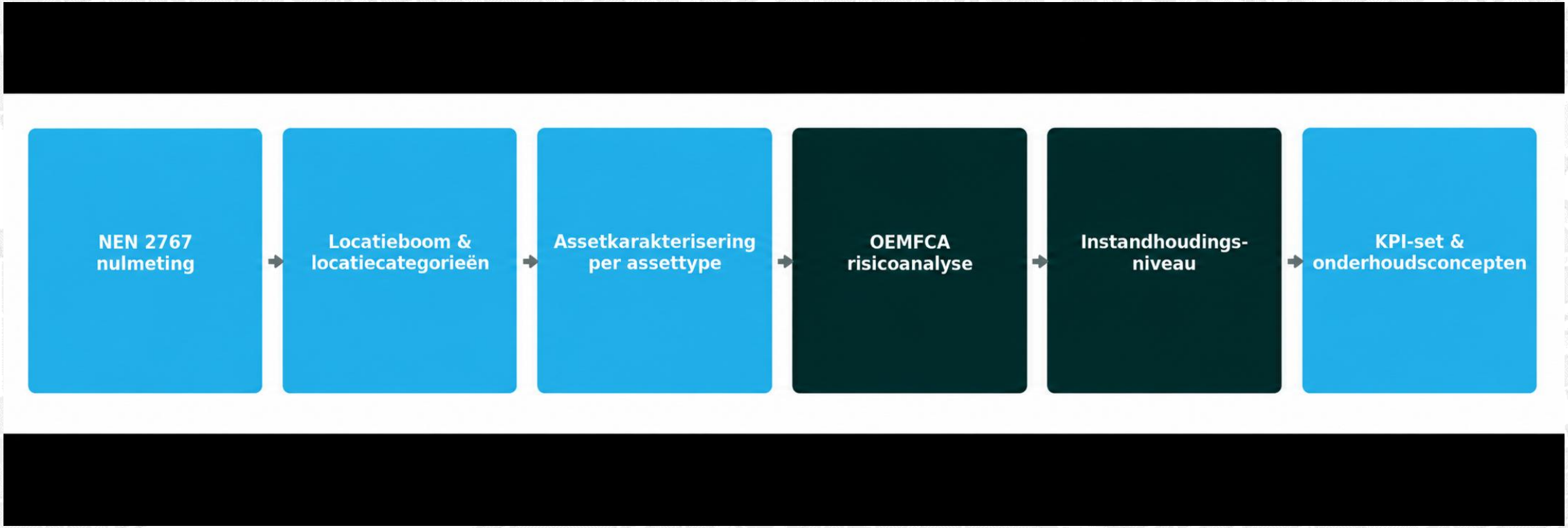
ONDERWEG

In Control

Data gedreven werken
Risico gestuurd onderhoud
nieuwe prestatie contracten
Nieuw bedrijfsmodel
Nieuw AMS
one team

De rode draad: van vooral oplossen wat vandaag speelt → naar voorspelbaar en professioneel sturen op onze assets.

Weet wat je hebt en weet hoe je het wilt beheren



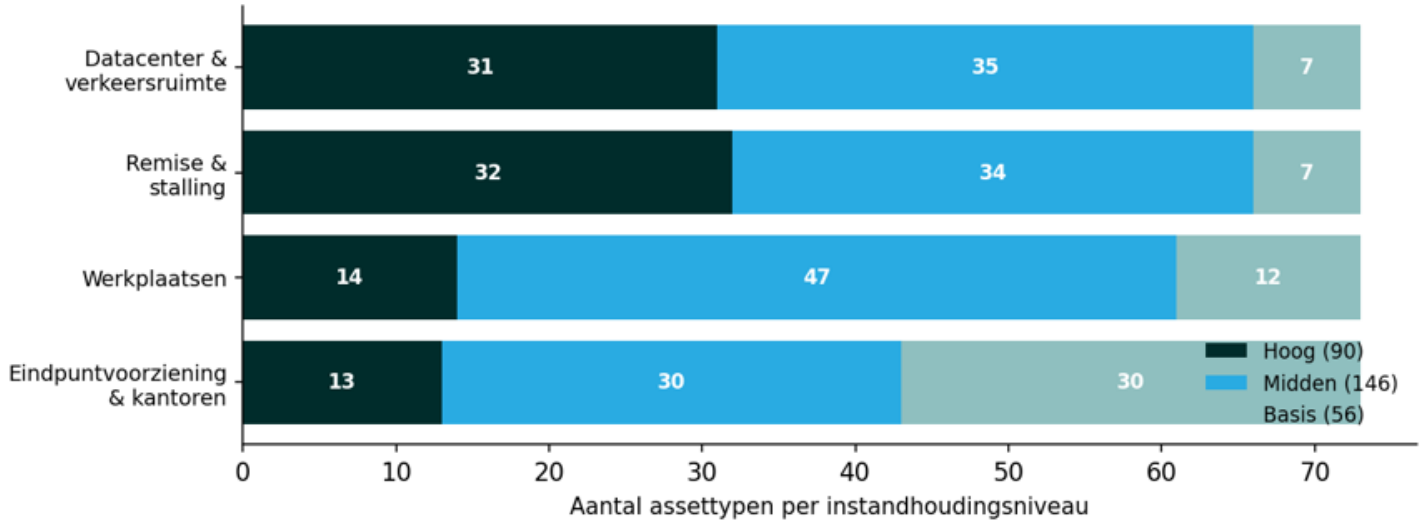
Weet wat je hebt en weet hoe je het wilt beheren

Het risicoprofiel uit de QFMECA bepaalt het instandhoudingsniveau per assettype per locatiecategorie. GVB hanteert vier niveaus:

Niveau	Onderhoudsregime
Hoog	Maximale risicobeheersing: intensief preventief regime, waar zinvol predictief; FMECA op subcomponentniveau verplicht; RCA-verplichting per asset; maandelijkse rapportage; conditie-signaalwaarde NEN 2767 = 2.
Midden	Beheerst risico: preventieve cyclus met meetbare prestaties en begrensde hersteltijden; kwartaalrapportage; RCA aanbevolen bij herhaalstoring; conditie-signaalwaarde = 3.
Basis	Correctief dominant: fabrieksvoorschriften en wettelijke eisen; run-to-failure waar verantwoord; storings- en werkregistratie met jaarlijkse conditierapportage; conditie-signaalwaarde = 3.
Wettelijk minimum	Situationele niveaukeuze op assetniveau voor objecten op de nominatie tot afstoot of sloop (≤5 jaar): uitsluitend wettelijk vereist onderhoud en veiligheidsgerichte correctie; conditie-signaalwaarde = 4.

Risico profiel op assettypen

De 292 combinaties verdelen zich als volgt: 90 op Hoog, 146 op Midden en 56 op Basis. De verdeling verschilt bewust sterk per locatiecategorie: op het datacenter en de remises staat circa 40% van de assettypen op Hoog, op werkplaatsen en eindpuntvoorzieningen minder dan 20% — dáár is een groot deel van de installaties comfort-gerelateerd en volstaat een lichter regime. Zo liggen de scherpste (en duurste) prestatie-eisen alleen waar het risico ze rechtvaardigt.



Figuur 5.1 — Verdeling instandhoudingsniveaus per locatiecategorie (aantal assettypen)

Ter illustratie van de locatiedifferentiatie: dezelfde afvoerinstallatie krijgt in het datacenter niveau Hoog (lekkage op installaties raakt de continuïteit), in een kantoor Basis. Het volledige niveauoverzicht per assettype staat in bijlage A.

Hoe werken wij

Een vastgoedorganisatie die aantoonbaar in control is.

Veilig & compliant

Voorspelbaar onderhoud

IN CONTROL

over prestaties,
risico's & kosten

Betrouwbare assetdata

Heldere verantwoordelijkheden

Intensieve samenwerking met ON

Onderbouwde keuzes

Intensieve samenwerking met ON

#one-team

Een gedeelde informatie basis (AMS)

Vaste aanspreekpunten

Samen in CONTROL

over prestaties,
risico's & kosten

Verbeterde assetdata

Adviseert gevraagd en ongevraagd

Vlotte besluitvorming

Denkt mee over kosten, prestaties en levensduur

SAMENWERKING MAAKT HET VERSCHIL

Je kunt het nog zo mooi opschrijven... zonder samenwerking wordt het nooit een succes.



Regiemodel en verantwoordelijkheden

GVB bepaalt de kaders

- Onderhoudsstrategie en instandhoudingsniveaus
- MJOP en MJIP
- Periodieke conditiemetingen
- Prestatiemonitoring en regie

Opdrachtnemer realiseert de prestaties

- Uitvoering van de overeengekomen dienstverlening
- Onderhoudstaken en frequenties vertalen naar jaarplan
- Praktijkinformatie en advies leveren
- Vakexpertise inzetten binnen de GVB-kaders

Visiedocument Samenwerken is richtinggevend; PvE en contractdocumenten bevatten de eisen.

Scope en financiële omvang

Onderhoud en vervanging van gebouwgebonden elektrotechnische en werktuigbouwkundige assets in kantoren, werkplaatsen, remises, technische ruimten en overige bedrijfsgebouwen.

Periodiek

€ 8,82 mln

15% van de raming

Correctief

€ 14,88 mln

26% van de raming

Projectmatig

€ 34,63 mln

59% van de raming

Geraamde omvang

€ 58.326.976 excl. btw

Maximale waarde

€ 69.992.371,20

Geen minimale afname of omzetgarantie

Dienstverlening (op hoofdlijnen) en wijzigende scope

1 **Periodieke werkzaamheden**

Planmatig onderhoud per asset

2 **Correctieve werkzaamheden**

Storingen en herstel op basis van tarieven en opslagen

3 **Projectmatige werkzaamheden**

Vervangen, aanpassen, uitbreiden, verduurzamen of optimaliseren

4 **Beheerwerkzaamheden**

Coördinatie, contractbeheer, rapportage en advisering

GVB kan assets toevoegen, wijzigen of uitnemen binnen de herzieningsclausule. Bij uitname geldt minimaal drie maanden kennisgeving; de beheerorganisatievergoeding blijft ongewijzigd.

02

De raamovereenkomst

Samenwerken, kwaliteitsborging, looptijd, opdrachtverlening en proces projectmatige werkzaamheden

GVB Door en door Amsterdam

Raamovereenkomst (I)

Samenwerken, kwaliteitsborging en opdrachten eenvoudig verstrekken.

Samenwerken en kwaliteit

- Visiedocument Samenwerken.
- Inschrijvers werken dit uit in een PvA Samenwerken.
- KPI’s in SLA: prestaties bespreken en samen verbeteren.
- Geen boetes op prestaties.

Eenvoudige opdrachtverstrekking

- Nadere opdracht via een inkooporder.
- Bij complexe projecten: nadere overeenkomst.
- De Algemene Inkoopvoorwaarden GVB en de aanvullingen gelden zijn van toepassing.

Raamovereenkomst (II)

3 + 5 jaar

- Initiële looptijd van drie jaar, met maximaal vijf eenzijdige verlengingen van één jaar.
- Verlenging mede op basis van KPI-resultaten.

Nadere opdrachten

- Offertes bij correctieve en projectmatige werkzaamheden – marktconformiteitstoets.
- Een offerte geeft geen recht op een opdracht.

Proces voor projectmatige werkzaamheden

GVB en opdrachtnemer bouwen samen een uitvoerbare werkstroom op. De planning voorkomt onnodige pieken en ondersteunt een efficiënte uitvoering.

Planning op basis o.a. van urgentie, beschikbaar budget, locatie, logische samenhang en uitvoerbare capaciteit

1

Programmeren en plannen

GVB programmeert vanuit MJOP. De opdrachtnemer adviseert. Partijen stellen samen de planning vast.

2

Uitvraag en offerte

GVB en opdrachtnemer bereiden de uitvraag voor. De opdrachtnemer werkt de offerte en planning uit.

3

Akkoord en uitvoering

Na akkoord van GVB ontvangt de opdrachtnemer de nadere opdracht en voert deze volgens planning uit.

4

Evalueren en verbeteren

Partijen evalueren resultaat, samenwerking, planning en leerpunten. Verbeteringen gaan mee in volgende opdrachten.

De evaluatie voedt de volgende programmeer- en planningscyclus.

03

Aanbestedingsprocedure

Planning, minimumeisen, inschrijving en beoordeling

GVB Door en door Amsterdam

Planning van de aanbesteding

15 sep	Publicatie
24 sep	Startbijeenkomst + locatiebezoek
25 sep	Vragen 1e NvI
2 okt	Publicatie 1e NvI
9 okt	Vragen laatste NvI
16 okt	Publicatie laatste NvI
2 nov	Uiterste inschrijving
23 nov	Gunningsbeslissing
15 dec	Ondertekening

Actuele planning volgt uit TenderNed.

Kerncompetenties

KC1

Preventief onderhoud W-installaties

≥ 10 locaties • ≥ 12 maanden • gemiddeld ≥ € 250k/jaar

KC2

Preventief onderhoud E-installaties

≥ 10 locaties • ≥ 12 maanden • gemiddeld ≥ € 250k/jaar

KC3

Projectmatige E&W-werkzaamheden

Eén project of raamovereenkomst • gerealiseerd ≥ € 1,0 mln

KC4

Storingsafhandeling en 24/7-dienst

≥ 10 locaties • ≥ 12 maanden • gemiddeld ≥ € 250k/jaar

Referenties: uitgevoerd in de drie jaar vóór inschrijving; maximaal één referentie per kerncompetentie. Eén referentie mag meerdere competenties aantonen.

Documenten bij de inschrijving

A **Eigen Verklaring(en) / UEA**

Ingevuld en rechtsgeldig ondertekend (let op: derden en combinatie)

B **Referentieverklaringen**

Model bijlage 2

C **Handelsregister + eventuele volmacht**

Actueel en maximaal 6 maanden oud

D **Prijzenblad + prijsonderbouwing**

Bijlage 9 (ingevuld rechtsgeldig en ondertekend) en aparte PDF

E **Plan van Aanpak Samenwerken**

Maximaal 6 A4, exclusief voorblad en inhoudsopgave

F **Risicobeheersplan**

Maximaal 10 A4, exclusief voorblad en inhoudsopgave

Diverse bewijsmiddelen na voornemen tot gunning op gevraagd bij beoogd opdrachtnemer.

EMVI: fictieve inschrijfprijs

Inschrijfprijs – behaalde fictieve korting = fictieve inschrijfprijs

De geldige inschrijving met de laagste fictieve inschrijfprijs is de economisch meest voordelige inschrijving.

Plan van Aanpak Samenwerken

40% van de kwaliteitswaarde

max. € 960.000 fictieve korting

Risicobeheersplan

60% van de kwaliteitswaarde

max. € 1.440.000 fictieve korting

Van visie naar gezamenlijk samenwerkingsplan

GVB geeft richting. De opdrachtnemer brengt zijn aanpak in. Na gunning maken partijen daarvan samen een werkbaar plan voor de uitvoering.

1

GVB: Visiedocument Samenwerken

Gewenste samenwerking, houding en wederzijdse verwachtingen.

→

2

ON: Plan van Aanpak Samenwerken

Eigen werkwijze en concrete invulling vanuit ervaring en deskundigheid.

→

3

Na gunning: gezamenlijk plan

Implementatie: vertaling naar afspraken en praktijk.

Samenwerken is een continu proces en stopt niet bij een plan van aanpak of implementatie.

Beoordeling van kwaliteit

Elk criterium wordt eerst individueel beoordeeld en daarna in consensus vastgesteld. De prijs is niet bekend bij het beoordelingsteam voordat de kwaliteitsscores vaststaan.

10	8	5	3	0
Zeer goed	**Goed**	**Voldoende**	**Onvoldoende**	**Geen toepasselijke antwoord**
factor 1,0	factor 0,8	factor 0,5	factor 0,3	factor 0

Beoordelingsmethodiek, zie aanbestedingsleidraad.

Vragen?

Stel formele vragen via TenderNed

GVB Door en door Amsterdam