

Resultaten marktconsultatie onderhoud vastgoed Gemeente Tilburg

Ter voorbereiding op de aanbesteding hebben wij de markt uitgenodigd om deel te nemen aan een consultatieronde welke toeziet op het bouwkundige onderhoud van het vastgoed in de gebouwenexploitatie.

De gemeente Tilburg wil met deze marktconsultatie inzicht krijgen in het marktaanbod voorafgaand aan een aanbestedingsprocedure.

Het doel van deze marktconsultatie is om, op basis van de respons en de verkregen informatie

- de interesse en ervaring van marktpartijen in het project te peilen;
- de kennis van de markt te benutten om tot een kwalitatief betere marktzaak te komen bij een feitelijke aanbesteding d.w.z. selectiecriteria en programma's van eisen op haalbaarheid te toetsen en nader te specificeren;
- de te hanteren gunningscriteria te toetsen vanuit de markt en nader te specificeren.

Wij hebben in het kader van deze marktconsultatie 14 reacties ontvangen. Deze waren uiteenlopend van aard en omvang. In deze publicatie willen wij de belangrijkste resultaten met u delen. Per vraag geven we, voor zover mogelijk, de algemene trend en de in het oog springende bijzonderheden in de beantwoording weer. Dit doen we geanonimiseerd.

De Opdracht

Wij hebben de markt gevraagd hoe ze aankijken tegen de opdracht en waar we rekening mee moeten houden eveneens in relatie tot meerdere interne opdrachtgevers.

Van de 14 respondenten pleiten er 4 voor opdelen in percelen. Hierbij worden de opties verdelen per vakdiscipline of per gebouwsoort genoemd. De overige 10 respondenten pleiten voor integraal benaderen van het gebouwenonderhoud op basis van partnership. Van belang is dan wel dat de MJOP samen met opdrachtnemer wordt vastgesteld door bv de conditiemeting te actualiseren op basis van NEN 2767. Er wordt eveneens aangegeven dat partners met elkaar in de overeenkomst moeten kunnen groeien en dat de uitgangspunten van de overeenkomst duidelijk en meetbaar moeten zijn.

Verder wordt meerdere interne opdrachtgevers door geen van de respondenten als een probleem gezien. Enkele respondenten hebben systemen beschikbaar waarbij opdrachtnemer inzicht heeft in het onderhoud en planning van haar vastgoed. Ook worden goede demarcatie tussen front- en backoffice en centrale aansturing (vanuit ketenpartnering) genoemd als voorwaarden om dit succesvol te laten zijn.

De aanbestedingsprocedure

We hebben de markt gevraagd welke aanbestedingsvorm het best passend zou zijn voor deze opdracht.

Van de 14 respondenten geven 9 respondenten een aanbesteding op basis van prestatie inkoop te adviseren, 4 respondenten adviseren om een traditionele aanbesteding te doorlopen en 1 respondent adviseert een concurrentiegericht dialogo. Van de 14 respondenten geven 4 respondenten aan om te werken met een niet-openbare aanbesteding dus met een voorselectie.

Benodigde gegevens

We hebben de markt gevraagd welke componenten noodzakelijk zijn om mee te geven in de aanbesteding zodat de markt een goede aanbieding kan doen

Om onze duurzaamheidsambities te kunnen realiseren wordt ons geadviseerd om de DMJOP vast te stellen op basis van een geactualiseerde conditiemeting op basis van de NEN 2767 waarbij de duurzaamheidsambitie is geïntegreerd. Het beschikbare budget moet realistisch zijn ten opzichte van het vastgelegde resultaat. Dit moet met elkaar in overeenstemming zijn. Is een van deze paramaters (onvoldoende) bekend loopt de Opdrachtnemer teveel risico om met op basis van een budget voor een MJOP een aanbieding te doen. Het advies op opdrachtnemer de conditiemeting te laten uitvoering om later geen discussies te krijgen wordt meerdere malen gegeven.

Contractvorm

Welke contractvorm is het best passend voor deze opdracht?

De meest voorgestelde vorm is een prestatiecontract op basis van een langdurige samenwerking. Hierbij wordt tenminste 4 jaar genoemd. De meeste respondenten adviseren een gemiddelde looptijd van de overeenkomst tussen de 6 en 10 jaar gekoppeld aan de onderhoudscyclus.

Selectiecriteria

Om te komen tot een selectie van geschikte partijen hebben we de markt gevraagd wat een Opdrachtnemer geschikt maakt om een dergelijke opdracht uit te kunnen voeren.

Gezien de hoge duurzaamheidsambities dient de beoogde opdrachtnemer tenminste hoge duurzaamheidsambities in zijn eigen bedrijfsvoering te hebben en ervaring hebben in het verduurzamen van gebouwen. Verder worden de algemeen gangbare certificeringen genoemd welke gelden voor de branche. Ook de eigen ervaring van de hoofdaannemer met de feitelijke uitvoering met een (groot) deel van de werkzaamheden wordt meerdere malen aangehaald als belangrijk criterium.

Marktvraag c.q. programma van eisen

We hebben de markt gevraagd naar hun standpunten ten aanzien van de minimeisen voor het integraal onderhoud van de gebouwenportefeuille.

De meeste adviezen komen erop neer dat we goed moeten nagaan hoe we willen omgaan met de diverse soorten onderhoud. Met name het verduurzamen kan vallen onder adaptief onderhoud waarin in de huidige MJOP nog niet is voorzien. De conditiemeting zal moeten aantonen welk preventief onderhoud aan de orde zal zijn. Om verantwoordelijk te zijn voor het gehele onderhoud is het noodzakelijk dat het correctief in de scope van de aanbesteding zal zitten. De KPI's moeten realistisch en haalbaar zijn in relatie tot het beschikbare budget en de uiteindelijke doelstelling. Een ingroeimodel wordt daarom aanbevolen, zeker als nog niet alle parameters al helemaal bekend zijn. Om een gebouw optimaal te verduurzamen wordt aanbevolen om de E en W installaties te betrekken bij het integraal benaderen van het gebouwenonderhoud. Het toepassen van SROI wordt door de meeste respondenten gezien als een mogelijkheid waar ze invulling aan kunnen geven.

Gunningscriteria

We hebben gevraagd welke onderscheidende gunningscriteria de markt ziet om uiteindelijk de best presterende partij te kunnen contracteren tegen de best mogelijke prijs.

Plan van aanpak, reactietijd, borgen van processen worden het meeste genoemd als belangrijke elementen om de beste partner te contracteren. Daarnaast wordt voorgesteld om uit te vragen hoe ze de duurzaamheidsambitie gerealiseerd kan worden. De voorgestelde wijzen waarop we dit kunnen doen lopen nogal uiteen.

Interesse/suggesties

Alle respondenten hebben interesse om in te schrijven al stellen sommigen hier wel voorwaarden aan. Over het geheel genomen wordt de aanbestedende dienst geadviseerd om de scope van de opdracht zo breed mogelijk te maken om een gebouw echt integraal te kunnen beheren. Het toevoegen van de E & W installaties en de conditiemeting wordt meerdere malen genoemd.