



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**Rijksvastgoedbedrijf**

Contact

Jan Kwint

Tel. 06-20009933  
jan.kwint@rijksoverheid.nl

Datum  
30 juni 2020  
**Ons kenmerk**  
MC2020.RE.01

# Marktconsultatie Document

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met  
betrekking tot het project:**

**'Raamovereenkomst onderhoud Elektrische installaties op  
Defensie- en Rijkslocaties'**

## Inhoud

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 1. Introductie en achtergrond.....       | 3  |
| 2. Doelstellingen marktconsultatie ..... | 4  |
| 3. Scope van de consultatie .....        | 5  |
| 4. Vragen .....                          | 8  |
| 5. Formele aspecten en voorwaarden ..... | 12 |
| 4. Vragen en reactie .....               | 13 |

**Rijksvastgoedbedrijf**

Datum  
30 juni 2020

## 1. Introductie en achtergrond

Rijksvastgoedbedrijf

### Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) werkt voor de Nederlandse overheid en beheert de grootste en meest divers samengestelde vastgoedportefeuille van Nederland. Onze portefeuille bestaat onder andere uit gevangenissen, rechtbanken, kazernes, vliegvelden, ministeries, havens, belastingkantoren, monumenten, musea en paleizen.

Datum

30 juni 2020

Deze marktconsultatie heeft voornamelijk betrekking op installaties binnen de Defensieportefeuille. De Defensieportefeuille omvat kazernes, defensie terreinen en vliegvelden. Voor de Rijkspportefeuille vallen alleen de hoogspanningsinstallaties onder deze marktconsultatie. De betreffende installaties voor de Rijkspportefeuille bevinden zich met name in kantoorgebouwen.

### Vastgoed portefeuille en terreinen Defensie

Voor wat betreft het vastgoed en de terreinen van de Rijks- en Defensie portefeuille is het RVB verantwoordelijk voor de keuringen en het onderhoud van de aanwezige installaties.

Eind 2017 is er een bundelingsprogramma voor onderhoud vastgoed op Defensie complexen van start gegaan. De doelstellingen van dit programma zijn onder andere:

- Het verbeteren en borgen van de kwaliteit van vastgoed, infrastructuur en de bedrijfszekerheid van installaties;
- Vermindering administratieve lasten;
- Voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van keuringen en opdrachtverstrekking;
- Goede relatie opbouwen met opdrachtnemers;
- Tevreden gebruiker van het vastgoed, infrastructuur en installaties.

### Achtergrond bundeling onderhoud elektrische installaties

In het kader van het bundelingsprogramma is de bundel 'Raamovereenkomst Onderhoud Elektrische installaties' tot stand gekomen. Het RVB is voornemens voor de uitvoering hiervan, een raamovereenkomst voor vooralsnog 4 jaar af te sluiten met (diverse) regionale percelen vallend onder de regio's van het RVB.

Doel van de raamovereenkomst is het wettelijk kader, klanttevredenheid, bedrijfszekerheid en veiligheid van de installaties in de toekomst beter te beheersen. Het RVB voor een uitdaging dit organisatorisch, technisch en administratief te implementeren.

### Uw input

Wij nodigen alle bedrijven in het werkveld van elektrische installaties uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie. Met uw input kunnen wij de hierop volgende aanbesteding zo goed mogelijk afstemmen op de relevante markt.

Het RVB vraagt u deel te nemen aan deze marktconsultatie door het inzenden van een antwoord dan wel feedback op de vragen zoals beschreven in hoofdstuk 4 van dit document.

## 2. Doelstellingen marktconsultatie

**Rijksvastgoedbedrijf**

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

- De markt informeren over de opgave waarvoor een oplossing wordt gezocht;
- Inzicht verkrijgen in de interesse van mogelijke opdrachtnemers.
- Informatie ophalen om tot een goede uitvraag te komen voor het realiseren van oplossingen die bijdragen aan de opgave.
- Informatie verkrijgen uit de markt om voor aanbieders de best passende bundeling en indeling van te onderhouden installaties in percelen te kunnen verkrijgen.

Datum  
30 juni 2020

### 3. Scope van de consultatie

Rijksvastgoedbedrijf

Project Raamovereenkomst onderhoud Elektrische installaties en nieuwe (contractuele) opzet. De scope van de opdracht bestaat uit de volgende (inspanningsgerichte) activiteiten:

Datum  
30 juni 2020

1. Preventief Onderhoud
  - Uitvoeren van periodieke onderhoudsbeurten
  - Uitvoeren NEN 3140 inspecties
2. Wettelijke keuringen
3. Correctief onderhoud (verhelpen van tweedelijns storingen)
4. Projecten:
  - Commandanten voorzieningen (Covo's) (ter verbetering of wijziging of uitbreiding van elektrische installaties, op verzoek van de gebruiker)
  - Mono disciplinaire projecten (het betreft hier (deel) vervangingen van elektrische installaties)
  - Bijkomende werkzaamheden
5. (optioneel)Nulmeting conditiemeting conform de RVB BOEI® methodiek

Binnen de scope van de opdracht vallen voor de Rijkspportefeuille alleen de hoogspanningsinstallaties in (kantoor)gebouwen. Overige elektrische installaties binnen de Rijkspportefeuille vallen niet onder deze opdracht.

Het RVB heeft de intentie om de volgende elektrische gerelateerde installaties in de hierna volgende aanbesteding onder te brengen. Per installatietype is het aantal installaties per RVB-regio weergegeven. De weergegeven aantallen installaties zijn indicatief.

Tabel 1; aantal elektrische installaties per installatietype per regio.

Datum  
30 juni 2020

| Component                                  | Totaal<br>Aantal | Regio<br>Noord | Regio<br>Noord-West | Regio<br>Oost | Regio<br>Zuid | Regio<br>Zuid-West |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|---------------------|---------------|---------------|--------------------|
| Noodaggregaat in gebouw                    | 217              | 43             | 48                  | 22            | 93            | 11                 |
| Noodaggregaat in terrein                   | 19               | -              | 2                   | 8             | 2             | 7                  |
| No-break                                   | 244              | 22             | 89                  | 23            | 89            | 21                 |
| Hoogspanning in gebouw                     | 659              | 92             | 74                  | 142           | 318           | 33                 |
| Hoogspanning (Rijk)                        | 14               | 3              | -                   | -             | -             | 11                 |
| Bliksemafleiding gebouwgebonden            | 1.734            | 534            | 347                 | 168           | 602           | 83                 |
| Bliksemafleiding in terrein                | 126              | 46             | 24                  | 6             | 48            | 2                  |
| Statische aarding gebouwgebonden           | 1.221            | 272            | 53                  | 70            | 824           | 2                  |
| Statische aarding in terrein               | 132              | 21             | -                   | 19            | 92            | -                  |
| Laagspanning                               | 6.439            | 1.307          | 1.293               | 1.479         | 2.152         | 208                |
| Brandmeldinstallatie                       | 1.567            | 187            | 382                 | 358           | 579           | 61                 |
| Autom. werkende blusinstallatie centraal   | 91               | 11             | 15                  | 22            | 35            | 8                  |
| Autom. werkende blusinstallatie decentraal | 91               | 5              | 25                  | 3             | 46            | 12                 |
| Ontruimingsalarminstallatie (alleenstaand) | 73               | 8              | 37                  | 8             | 6             | 14                 |
| Noodverlichting centraal                   | 380              | 51             | 57                  | 109           | 153           | 10                 |
| Noodverlichting decentraal                 | 2.536            | 394            | 618                 | 555           | 897           | 72                 |
| Fotovoltaïsche paneel gebouwgebonden       | 57               | 18             | 12                  | 15            | 10            | 2                  |
| Fotovoltaïsche paneel in terrein           | 38               | 10             | -                   | 28            | -             | -                  |
| <b>Totaal aantal componenten</b>           | <b>15.638</b>    | <b>3.024</b>   | <b>3.076</b>        | <b>3.035</b>  | <b>5.946</b>  | <b>557</b>         |

## **Voorlopige planning**

**Rijksvastgoedbedrijf**

Data met betrekking tot de komende aanbestedingsprocedure zijn nog niet vastgesteld en hangen mede af van de uitkomsten van deze consultatie. De doelstelling is de aanbestedingsprocedure begin 2021 te publiceren op TenderNed.

Datum  
30 juni 2020

## 4. Vragen

Rijksvastgoedbedrijf

Het RVB stelt uw reactie/input op prijs met betrekking tot de volgende vragen:

Datum  
30 juni 2020

### Algemeen:

1. Heeft u in het (recente) verleden voor het RVB gewerkt? Kunt u aangeven welke contracten u in het werkveld van deze installaties heeft uitgevoerd?
2. Heeft u afgelopen drie jaar ervaring opgedaan met het inschrijven op een Europese aanbesteding?
3. Wat zijn uw overwegingen om mee te dingen met een Europese aanbesteding (van het RVB)?
4. Wat is de omvang van uw onderneming in aantal FTE (service)monteurs?
5. Bent u aangesloten bij een brancheorganisatie? Zo ja, welke?
6. Welke certificaten heeft uw onderneming op het gebied van kwaliteit en veiligheid in relatie tot het werkveld van de betreffende installaties?

### Scope/ Omvang opdracht:

Op dit moment is de insteek om op basis van geografische ligging een perceel indeling te maken, volgens de regio's van het RVB. De 5 regio's die het RVB hanteert:

- Noord: Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel
  - Noord-West: Noord-Holland, Utrecht
  - Oost: Gelderland, Flevoland
  - Zuid: Zeeland, Noord-Brabant, Limburg
  - Zuid-West: Zuid-Holland
7. Om een goede afweging te maken in de grootte van de percelen willen we graag weten welk financieel volume/ omvang interessant en behapbaar is voor u. Wat is in uw ogen de ideale financiële omvang/ behapbare omvang in installaties per jaar? *N.b.: Antwoorden op deze vraag zal het RVB in ieder geval als commercieel vertrouwelijk beschouwen en niet delen met andere marktpartijen.*
  8. Ziet u bezwaar in het feit dat het RVB het voornemen heeft om alle genoemde elektrische installaties van een bepaalde regio in één overeenkomst samen te voegen? Kunt u dit motiveren?
  9. Welke installaties zouden volgens u ook onderdeel kunnen zijn van de bundel elektrische installaties? Kunt u dit motiveren?
  10. Welke installaties zouden volgens u géén deel kunnen uitmaken van het bundelingscontract?
  11. Zou u er de voorkeur aan geven om bepaalde installaties niet samen te voegen, maar als aparte opdracht in de markt te zetten? Welke installaties zou u samenvoegen en kunt u dat motiveren?
  12. Is de scope van de opdracht (beschreven werkzaamheden in hoofdstuk 3) aantrekkelijk om een inschrijving in te dienen? Waarom wel of waarom niet en op welke werkzaamheden heeft dat betrekking? Kunt u hier een zo uitgebreid mogelijke motivatie geven?
  13. Wat zouden voor u bezwaren kunnen zijn om niet in te schrijven op de aanbesteding elektrische installaties?



14. Wanneer u naar de type installaties kijkt en de wijze waarop het RVB de aanbesteding wenst in te steken, bent u van mening dat u hiervoor samenwerking moet zoeken met andere ondernemingen? Zoekt u hiervoor een partij om een combinatie te vormen, of geeft u de voorkeur aan het werken met onderaannemers? Kunt u dit motiveren? Welke nadelen ziet u bij een mogelijke samenwerking met andere aannemers?
15. Hoe staat u tegenover het werken als een onderaannemer binnen deze opdracht?
16. Stel uw werkt veelal met onderaannemers, wat doet u om de onderaannemers die feitelijk het werk uitvoeren ook de gevraagde kwaliteit gaan leveren.
17. Op welke onderwerpen kunt u zich onderscheiden ten opzichte van andere ondernemers? Kunt u kwalitatieve criteria benoemen waaruit dit blijkt?
18. In het prijzenboek worden tarieven opgenomen voor verschillende soorten van (vervangings-)werkzaamheden. Daarnaast worden er uurtarieven opgenomen voor correctief onderhoud en storingen. We gaan uit van gemiddelde uurlonen. Kunt u aangeven of dit haalbaar is en zo niet beschrijven hoe u de werkzaamheden wil verrekenen. Voor welke type werkzaamheden/ te vervangen componenten zou u daarnaast prijsafspraken willen vastleggen?
19. De vervanging van complete of delen van elektrische installaties wordt meegenomen in de raamovereenkomst. Hoe kan het RVB de kosten van deze vervangingen meenemen in het prijzenboek?
20. Kunt u aangeven welke looptijd van de overeenkomst interessant voor u is. Wij verzoeken u hierbij aan te geven om welke redenen u de betreffende looptijd wenselijk acht.
21. Kunt u aangeven welke nadelen er mogelijk voor u zitten aan de door u opgegeven looptijd bij vraag 20 indien u tijdens de aanbesteding de opdracht niet gegund krijgt? Wegen de nadelen op tegen de mogelijke voordelen?
22. Op welke wijze zou het RVB risico's kunnen beperken bij deze overeenkomst en hoe? *N.b.: Antwoorden op deze vraag zal het RVB in ieder geval als commercieel vertrouwelijk beschouwen en niet delen met andere marktpartijen.*

**Rijksvastgoedbedrijf**

Datum  
30 juni 2020

#### **Duurzaamheid/ circulariteit:**

Het RVB heeft een hoge ambitie met betrekking tot de duurzaamheid binnen de door haar te realiseren projecten. Ook bij deze opdracht willen wij invulling geven aan de opdracht welke een zo laag mogelijke milieubelasting met zich meebrengt.

23. Op welke wijze kunt u duurzaamheid vorm geven binnen de verschillende installaties bij deze opdracht en de scope van de uit te voeren werkzaamheden?
24. Op welke wijze kunt u dat voor de aanbestedende dienst inzichtelijk maken en op welk moment in het aanbestedingsproces?
25. Eén aspect van duurzaamheid is circulariteit. Binnen deze opdracht zijn er wellicht ook kansen op dit gebied. Kunt u aangeven in hoeverre u deze visie deelt, voor welke installaties dat geldt en vervolgens op welke wijze u de mate van circulariteit bij de verschillende installatietypes kunt toepassen?

**Vakinhoudelijk:**

Voor de verschillende installaties zijn in het verleden verschillende fabrikanten gecontracteerd voor de aanleg en onderhoud van de installaties. Het betreft een groot aantal verschillende fabricaten. In het onderstaande overzicht een opsomming van het aantal verschillende fabricaten:

**Rijksvastgoedbedrijf**

Datum  
30 juni 2020

| Component                                  | Totaal<br>Fabricaten indicatief |
|--------------------------------------------|---------------------------------|
| Noodaggregaat in gebouw                    | 41                              |
| Noodaggregaat in terrein                   | 7                               |
| No-break                                   | 31                              |
| Hoogspanning in gebouw                     | 20                              |
| Hoogspanning (Rijk)                        | niet geregistreerd              |
| Bliksemafleiding gebouwgebonden            | niet geregistreerd              |
| Bliksemafleiding in terrein                | niet geregistreerd              |
| Statische aarding gebouwgebonden           | niet geregistreerd              |
| Statische aarding in terrein               | niet geregistreerd              |
| Laagspanning                               | niet geregistreerd              |
| Brandmeldinstallatie                       | 45                              |
| Autom.werkende blusinstallatie centraal    | 18                              |
| Autom. werkende blusinstallatie decentraal | niet geregistreerd              |
| Ontruimingsalarminstallatie (alleenstaand) | 1                               |
| Noodverlichting centraal                   | 32                              |
| Noodverlichting decentraal                 | niet geregistreerd              |
| Fotovoltaïsche paneel gebouwgebonden       | 16                              |
| Fotovoltaïsche paneel in terrein           | 7                               |

23. Kunt u een inschatting maken welke termijn u realistisch acht voor hersteltermijn voor storingen, rekening houdend met de verschillende fabricaten, mogelijke onderdelen en componenten en installaties welke u niet standaard in onderhoud heeft. Kunt u daar een toelichting op geven, waarbij u ook ingaat op de wijze waarop u dit organiseert?
24. Onderhoudt u relaties met branchegenoten (eventuele concurrenten) ten behoeve van het beschikbaar hebben van kennis en specifieke vervangende onderdelen, voor welke u zelf geen fabrikant of dealer bent?
25. Hoe wilt u inregelen dat er bij reparatie tijdig onderdelen beschikbaar zijn ook na werktijd.

**Administratieve afhandeling:**

26. Wat is uw ervaring met servicecontracten Defensie wat betreft de administratieve werklast/ afhandeling?
27. Welke aspecten zijn wat u betreft voor verbetering vatbaar en welke zijn al doorgevoerd?
28. Op welke wijze kunt u maximale efficiëntie behalen in de administratieve afhandeling van het verstrekken van rapportages en keuringsrapporten en ons op een goede manier voorzien van managementinformatie?

29. Hoe kan de RVB met het aanpassen van de processen de administratieve afhandeling beperken?
30. Hoe kunt u automatisering inzetten voor het verbeteren van deze overeenkomst?

**Rijksvastgoedbedrijf**

Datum  
30 juni 2020

**Afsluitend:**

31. Welke kansen ziet u bij deze opdracht?
32. Wat kan de RVB doen om de risico's van een mislukte aanbesteding te beperken? Hoe krijgen we voldoende en juiste inschrijvingen? Motiveer u antwoord.
33. Welke mogelijke aannemersrisico's en risico's voor het RVB ziet u bij deze opdracht in de uitvoeringsfase en hoe kunt u of het RVB deze beperken?
34. Wat wilt u het RVB aanvullend meegeven in de voorbereidingen van de aanbesteding van deze opdracht?

## 5. Formele aspecten en voorwaarden

Rijksvastgoedbedrijf

Datum

30 juni 2020

- Het RVB biedt u de mogelijkheid uw antwoord toe te lichten waar u dit nodig acht;
- Enige reactie dan wel overlegde documenten worden geenszins gezien als een aanbod;
- Deze marktconsultatie is op geen enkele wijze te zien als een officiële uitnodiging tot een tender dan wel als enige andere vorm van een aanbestedingsprocedure;
- Deelname aan deze marktconsultatie geeft geen rechten op deelname een specifieke aanbesteding;
- Deelname aan deze marktconsultatie schept over en weer geen rechten met c.q. jegens het RVB en enige andere onderneming;
- Alle reacties op deze marktconsultatie worden vertrouwelijk behandeld. Er zal een verslag gemaakt worden van de uitkomst van de marktconsultatie en zal gepubliceerd worden op TenderNed. Het verslag wordt geanonimiseerd, dat wil zeggen dat de antwoorden in het verslag niet terug te leiden zijn naar uw bedrijf. Indien het RVB een commercieel belang aanwezig acht kan RVB beslissen de reactie niet op te nemen in het verslag;
- Reacties worden slechts gebruikt door het RVB voor het doel zoals beschreven in dit document. Door het versturen van een reactie wordt automatisch toestemming verleend aan het RVB (of enig ander onderdeel van de Staat der Nederlanden) om de reactie te gebruiken voor deze doeleinden;
- Enig (toekomstig) project, genoemd in dit document is op dit moment nog in de planningsfase en kan in de toekomst wel of niet worden gerealiseerd;
- Een eventueel komende aanbesteding zal in het de Nederlandse taal plaatsvinden.

## 4. Vragen en reactie

Rijksvastgoedbedrijf

### Vragen met betrekking tot deze marktconsultatie

Indien u vragen of opmerkingen heeft met betrekking tot dit document dan kunt u contact opnemen met het RVB via de volgende contactpersoon:

Datum  
30 juni 2020

#### Contactpersoon RVB

Jan Kwint, Senior inkoper  
E-mail: [jan.kwint@rijksoverheid.nl](mailto:jan.kwint@rijksoverheid.nl)  
Tel.: 06-20009933

Vragen worden beantwoord binnen een redelijke termijn. Antwoorden kunnen openbaar gedeeld worden met overige deelnemers aan deze marktconsultatie tenzij het RVB een commercieel belang aanwezig acht bij het antwoord op de vraag c.q. wanneer in de vraagstelling is aangegeven dat een commercieel belang aanwezig is.

### Planning

Het RVB verzoekt u enige reactie (antwoord op de gestelde vraag) te verzenden via de berichtenmodule van TenderNed of per e-mail aan de hierboven genoemde contactpersoon. Enige reactie dient vóór **7 augustus 2020, 23:59 uur** te worden verzonden. Na deze datum worden de uitkomsten van deze consultatie beoordeeld.

De planning voor deze consultatie is als volgt:

| Planning consultatie           |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Publiceren marktconsultatie    | <b>30 juni 2020</b>    |
| Uiterste datum reactie         | <b>7 augustus 2020</b> |
| (voorlopig) start aanbesteding | <b>begin 2021</b>      |