



Bijlage 2: algemene informatie met betrekking tot de contractvorm Design Build Maintain (DBM)

1. Aanleiding

Binnen het Rijksvastgoedbedrijf bestaat de behoefte aan standaardisatie van het DBM contract. Het DBM contract wordt als standaard ontwikkeld en toegepast met duidelijk afgebakende project specifieke afwijkingen/invullingen. Voor het project rechtbank Almelo dienen tevens specifieke afwijkingen/aanvullingen te worden gemaakt. Het Rijksvastgoedbedrijf wenst hieromtrent meer informatie te verkrijgen middels een marktconsultatie. Onderhavige bijlage geeft de visie van het Rijksvastgoedbedrijf weer met betrekking tot verschillende aspecten van de contractvorm DBM.

2. Toelichting op DBM als contractvorm

Het DBM contract is het contract wat het Rijksvastgoedbedrijf wil toepassen bij (middel-)grote (ver)nieuwbouwprojecten, indien dit uiteraard de meeste meerwaarde oplevert en in dat geval de beste contractvorm is. In het contract is het gedachtengoed uit de DBFMO contracten, zoals life cycle costing, overgenomen. DBM moet een laagdrempeliger contract vormen, specifiek voor kleinere projecten dan die voor DBFMO in aanmerking komen. Deze projecten kenmerken zich door duidelijk afgebakende objectgrenzen (een compleet gebouw), een volledige (gebouw)scope (d.w.z. inbouwpakket, klimaatinstallaties incl. warmte en koude-opwekking/-aansluiting, elektra- en beveiligingsinstallaties en optioneel ruwbouw en gebouwschil). De (gebouw)scope van een DBM contract sluit aan op de verantwoordelijkheden van het Rijksvastgoedbedrijf waarbij de uitvoering van Design, Build, Maintain en geïntegreerd wordt uitbesteed aan één marktpartij. Voor deze opgaven zal een hoge eis gelden op het gebied van energiezuinigheid; BENG of zelfs energieneutraal. Een goede afstemming tussen bouw en klimaatinstallatie is nodig om het doel te bereiken, en de investering heeft tijd nodig om terugverdiend te worden. Een dergelijk project vraagt om een over de verschillende fases van het project geïntegreerde aanpak. Sturing op het behalen van het resultaat (het gebied waarop de partijen zich kunnen onderscheiden), past bij uitstek bij een dergelijke opgave. Het contractmanagement vanuit het Rijksvastgoedbedrijf wordt risico gestuurd

uitgevoerd en is gebaseerd op systeem gerichte contractbeheersing gedurende alle fasen van een project (tot en met einde looptijd van een DBM contract, na ca. 15 jaar).

3. Uitgangspunten DBM als contractvorm

Het Rijksvastgoedbedrijf koopt als opdrachtgever producten en diensten in onder kwaliteitsmanagement van de opdrachtnemer; er is sprake van aantonen in plaats van controleren. Er wordt ruimte geboden voor levenscyclusoptimalisatie, en daarmee ontwerp-vrijheid voor de opdrachtnemer. Overdracht van interfacerisico's D-B-M (tussen de verschillende fases) naar de opdrachtnemende partij. Er wordt in de basis gestuurd op functionele en prestatie-eisen (niet op conditieniveaus). Er ontstaat zekerheid (voorspelbaarheid) over de kosten. Dit brengt ook een verplichting met zich mee, wat voor sommige specialisaties lastig is. De opdrachtgever wil zich in deze gevallen niet altijd voor langere tijd binden aan de (onderhouds)kosten.

4. Scope

De scope sluit aan op de verantwoordelijkheid van RVB richting klant en op wat de markt kan leveren.

Het betreft in hoofdzaak het gebouw en de gebouwgebonden en gebruikersinstallaties installaties.

Er moet ruimte zijn voor wijzigingen in de exploitatiefase. Van onderdelen die veel wijzigen overwegen of deze wel in de scope moeten worden opgenomen of op een flexibele wijze ingepast wordt in het contract.

5. Looptijd van de 'M'

De looptijd van de 'M' is tenminste gelijk aan de verwachte levensduur van de (maatgevende grote installatie met lange levensduur) installaties in de scope, in de regel minimaal 15 jaar. Er wordt voor de maatgevende grote installaties geen vervangingsonderhoud voorzien in de looptijd van het contract

6. Prikkels tot nakoming

In de basis wordt er betaald naar levering van de prestatie, dit houdt in dat na realisatie wordt betaald voor het gerealiseerde.

Er wordt een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie uitgevraagd gedurende de ontwerp- en realisatiefase en de eerste drie jaar van de exploitatiefase, aflopend per jaar.

Vanaf het aflopen van de eerste bankgarantie tot aan het einde van de looptijd van het contract wordt een bankgarantie uitgevraagd, als prikkel tot nakoming van de overeenkomst

Aan het einde van de looptijd van het contract vindt een eenmalige betaling plaats, gekoppeld aan het in de vereiste conditie overdragen van het pand en het opleverdossier. De hoogte wordt gerelateerd aan het ongemak dat de Staat ondervindt bij het in orde krijgen van deze informatie mocht het RVB dit door een andere partij laten uitvoeren.

Het betalingsschema voor onderhoud verloopt oplopend, dwz dat de betaling voor het onderhoud hoger wordt naarmate de looptijd verstrijkt. Enerzijds omdat na veroudering meer onderhoud nodig zal zijn, anderzijds om te prikkelen dat het onderhoud ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

7. Monitoring

Het presteren van de huisvesting wordt gemeten (al dan niet na een klacht). Bij niet presteren volgt een hersteltijd (lengte afhankelijk van de ernst van het gebrek). Is het gebrek na het verstrijken van de hersteltijd nog niet verholpen dan volgt een financiële compensatie in de vorm van een korting voor opdrachtgever. Presteren wordt gemonitord door de gebruiker (klacht), automatische meting of een periodieke meting (zaken die niet direct zicht- of meetbaar zijn, en wettelijke keuringen).

8. Risicoverdeling

Er wordt risicoverdeling toegepast, d.w.z. dat niet alle risico's bij opdrachtnemer liggen. De risico's worden belegd bij de partij die de risico's het beste kan beheersen. Bij het niet uitvoeren van de beheersmaatregel zal het risico komen bij de partij bij wie de beheersmaatregel belegd is.