

Verslaglegging inlichtingenbijeenkomst

Aanbesteding: OEK.26 Onderhoud van technische installaties van Rijksgebouwen in Nederland (16 percelen)

Aanbestedende partij: Het Rijksvastgoedbedrijf

Datum: dinsdag 21 januari 2025

Iedereen wordt welkom geheten.

De bijeenkomst wordt niet opgenomen.

Het projectteam dat zich de afgelopen maanden heeft bezig gehouden met de aanbesteding wordt voorgesteld.

Het doel van de bijeenkomst is om inlichtingen te geven en toelichting te geven op wat wij belangrijk vinden.

Het doel van de aanbesteding is om overeenkomsten te sluiten voor de 16 percelen die wij aanbieden, met mooie partijen die het onderhoud voor ons kunnen uitvoeren.

Vragen mogen gesteld worden maar alleen op hoofdlijnen. Alle vragen dienen gesteld te worden via TenderNed voor de Nota van lichteningen. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan wat er tijdens deze presentatie gezegd wordt.

De agenda voor vandaag

- Welkom
- Aanbesteding en planning
- Contractteam en rollen
- Systeemgerichte contractbeheersing
- Kritische succesfactoren
- Open boek principe
- Kwaliteit
- Onderaanneming
- Informatiebeveiliging & Cybersecurity
- OnderhoudsManagementSysteem (OMS)
- BOEI 2.0
- Dienst Justitiële Inrichtingen
- Nederlands Forensisch Instituut
- Afsluiting

Belang van onderhoud

Nelleke Flick stelt zich voor, zij is afdelingshoofd Realisatie Landelijk binnen de directie Vatgoedbeheer van het Rijksvastgoedbedrijf.

De OEK.26. aanbesteding is belangrijk voor onze instandhoudingsstrategie en komt voort uit de beëindiging van de OEK.19. en percelen uit de OEK.21 die niet zijn verlengd.

De afkorting OEK staat voor overeenkomst Onderhoud Elektro- en Klimaat technische installaties. Wij willen dat de gebouwen goed worden onderhouden zodat de gebruiker ongestoord gebruiksgenot ervaart en zijn bedrijfsproces zo minimaal mogelijk wordt verstoord. Daarbij is het belangrijk dat de gebouwen te allen tijde voldoen aan de vigerende wet en regelgeving.

Het is voor het RVB van belang dat de Opdrachtnemers onder andere werken op basis van de PDCA-cyclus, met name voor de Check en Act want die kunnen nog beter. Als RVB hebben wij een betere samenwerking voor ogen tussen opdrachtgever, opdrachtnemer en gebruiker.

De driehoek RVB, aannemer en gebruiker is belangrijk voor een betere samenwerking en afstemming onderling. Hierin is het belangrijk dat de PDCA-cyclus wordt toegepast.

Het RVB probeert de belangen van de aannemer in acht te nemen, zoals de vraag voor het open boek systeem wat verwerkt is in deze aanbesteding.

Op maandag 27 januari om 10.00 uur is er een digitale uitnodiging om verder te praten over OMS. Deze online bijeenkomst is naar aanleiding van het uitstellen van de implementatie, wat ook een belangrijke rol speelt tijdens deze aanbesteding.

Het RVB was er klaar voor om OMS te implementeren maar door het securitybeleid van een aantal aannemers gaf dit uitdagingen bij de implementatie. Er zijn gesprekken geweest met Unica Installatietechniek en van Dorp Installaties over hoe OMS geïmplementeerd kon worden zonder het securitybeleid van de opdrachtnemers verder onder druk te zetten. Hier heeft het RVB de afgelopen tijd hard aan gewerkt.

De OEK.26 is een generieke aanbestedingen met twee klant specifieke bijlages voor Dienst Justitiële Inrichtingen en het Nederlands Forensisch instituut. Voor deze twee organisaties wordt er toegelicht wat er voor hen belangrijk is, dit in verband met het belangrijke en bijzondere klantproces.

Het projectteam staat via de nota van inlichtingen klaar om de vragen tussentijds te beantwoorden. Het RVB verzoekt de aanwezigen om de vragen niet op te sparen maar direct via TenderNed in te dienen.

Het Rijksvastgoedbedrijf is zich bewust van de vraag die wordt gesteld en de druk die dit intern bij de aannemers i.r.t. de druk die er op dit moment op de markt is.

Het is belangrijk om elkaar, waar mogelijk, te helpen en elkaar niet uit het oog te verliezen.

Aanbesteding en planning

De aanbesteding is een Europese niet openbare procedure, die bestaat uit een aanmeld- en inschrijvingsfase. Het gehele aanbestedingsproces en de communicatie over de aanbesteding verloopt via TenderNed.

Tussentijds is er de mogelijkheid om vragen te stellen via TenderNed dit geldt zowel voor de aanmeld- en inschrijvingsfase. Bij de aanmeldfase moet een geheimhoudingsverklaring aangeleverd worden om de CBL (Contract Bouwdelen Lijst) te kunnen inzien.

Het aanmelden is mogelijk voor alle 16 percelen. De uitnodiging voor de inschrijffase zal gemaximaliseerd worden tot maximaal 5 percelen per gegadigde. Hiervoor is het formulier voorkeur percelen aanmeldingsfase, om aan te geven welke percelen de voorkeur hebben. Per gegadigde is het aantal te gunnen percelen gemaximaliseerd op 3 percelen per inschrijver. De voorkeur voor de percelen kan aangegeven worden via het formulier voorkeur percelen inschrijvingsfase.

De looptijd van de overeenkomst is vijf jaar met de optie tot verlengen van viermaal één jaar, totaal maximaal negen jaar.

Beoordelen aanmelding

1^e check volledigheid en geldigheid

Als eerste wordt gecontroleerd of alle documenten volgens de checklist aanmeldingsdocumenten en bewijsstukken zijn aangeleverd.

Let er hierbij op dat de eisen die in de aanbestedingsleidraad zijn gesteld aan documenten zoals rechtsgeldige ondertekening en de geldigheid van de documenten.

2^e check uitsluitingsgronden & geschiktheid

Als tweede check wordt er gecontroleerd of er uitsluitingsgronden van toepassing zijn en of de aannemer voldoet aan de geschiktheidseisen.

3^e opvragen bewijsstukken

Komt de aannemer in aanmerking voor uitnodiging voor de inschrijvingsfase? Hiervoor moeten tijdig (binnen 7 dagen na verzoek) de volgende documenten ingeleverd worden:

- Gedragsverklaring aanbesteding (GVA);
- Uittreksel Handelsregister met eventuele volmacht;
- Verklaring belastingdienst fiscale verplichting;
- Kopie VCA-**-certificaat;
- Kopie ISO-9001-certificaat.

Hou er rekening mee dat de behandeltermijn bij Justis langer kan duren, tot wel enkele maanden. Het GVA is nodig voor de hoofdopdrachtnemer, combinanten en derden waarop een beroep wordt gedaan. De documenten mogen ook meteen bij aanmelding ingediend worden.

Nog een extra punt van aandacht is om bij de aanmelding het formulier met de voorkeuren van de percelen in te leveren.

Alle informatie over het aanmelden en inschrijven staat beschreven in de aanbestedingsleidraad.

Vraag: hoeveel aannemers mogen door naar de inschrijffase per perceel?

Maximaal 5.

Beoordelen inschrijving

Wij zullen gunnen op basis van de beste prijs kwaliteitsverhouding. De kwaliteit wordt beoordeeld op basis van het plan van aanpak kwaliteitsmanagement en de casus storingsmelding. Aan de hand van de beschreven kwaliteit wordt een fictieve korting per perceel bepaald. De aannemer met de laagste prijs met berekening van de fictieve korting krijgt het perceel gegund.

De beoordeling vindt plaats door 5 beoordelaars binnen ons projectteam met diverse achtergronden.

Planning aanmeldingsfase

4 februari is de uiterste datum voor het indienen van verzoeken/vragen om nadere inlichtingen over de aanmeldfase te stellen. De publicatie van de Nota van inlichtingen voor de aanmeldingsfase is op 17 februari. De uiterste datum voor het indienen van de aanmelding is op 24 maart 2025 voor 10.00 uur. Op 17 april zal het RVB mededelen wat de selectiebeslissing is en dan gaat de beroepsperiode tegen de selectiebeslissing in (van 7 kalenderdagen). Wij zullen op 25 april de uitnodigen versturen tot inschrijving.

Contractteam en rollen

Binnen het Rijksvastgoedbedrijf zijn er meerdere rollen die zich bezighouden met de overeenkomst en de uitvoering, hieronder zullen wij de rollen benoemen:

- De objectmanager, dit is de man of vrouw in het veld die frequent contact heeft met de gebruiker zodat het primaire proces zo goed mogelijk kan verlopen. Zij bespreken de operationele zaken onderling en met de aannemer.
- De assetmanager is officieel de eigenaar van het pand, neemt de beslissingen over of investeringen gedaan worden.
- De contractmanager controleert of de uitvoering van het contract rechtmatig gebeurt.
- Het contractbeerteam bestaande uit een Coördinerend Contractbeheerder, Technisch Contractbeheerder en een Administratief Contractbeheerder. Het contractbeerteam krijgt input van de objectmanagers over het presteren van de aannemer op locatie en controleren of de aannemer voldoet aan de wettelijke en contractuele verplichtingen. Dit wordt besproken tijdens de contract-overleggen, deze overleggen zijn op tactisch niveau.

Systeemgerichte contractbeheersing

Bij Systeemgerichte contractbeheersing zetten wij een vraag uit naar de markt met wat wij gerealiseerd willen hebben en de markt gaat de processen inrichten om dit uit te voeren. Indien de aannemer dit (tijdelijk) niet kan realiseren dient er een afwijking opgesteld te worden en deze wordt besproken en geëvalueerd.

De aannemer moet in het bezit zijn van een ISO 9001 certificaat. Waarbij het belangrijk is dat de processen helder en duidelijk beschreven zijn.

Ook hierbij is de PDCA-cyclus van belang om continu te verbeteren en maatregelen te treffen die leiden tot het juiste resultaat.

Vraag: rol assetmanager, momenteel op afstand verandert dat? Dit gaat veranderen, er wordt intern veel aandacht gegeven om de rol assetmanager prominenter te maken.

Vervolg vraag: waar is de assetmanager eigenaar van?

De assetmanager is eigenaar van het gebouw en alle gebouw gebonden installaties. De assetmanager zal veel nadrukkelijker het gesprek aangaan met de klant/gebruiker.

Vraag: wordt systeemgerichte contractbeheersing ook aan de project kant uitgezet?

Ja, dit gaat via systeemgerichte contractbeheersing en via dezelfde regels en processen. Als je merkt dat het uit de pas loopt, geeft dit aan het is een wisselwerking. Dat is samenwerken en dan moeten we elkaar ook aan kunnen spreken als het niet goed gaat.

Kritische succesfactoren

Er zijn in dit bestek zeven kritische succesfactoren opgesteld.

De kritische succesfactoren zijn gekoppeld aan risicofactoren, deze gaan wij met jullie delen om dit zo goed mogelijk te kunnen doen.

De kritische succesfactoren zijn gekoppeld aan instandhoudingsprocessen en manifeste gebreken. Wij zullen strakker gaan sturen aan de hand van het risicodossier. Dit wordt in vergelijking met nu een nadrukkelijk onderwerp tijdens het contractoverleg. Indien nodig wordt dit ook tijdens het operationeel overleg besproken als er een risico gesignaleerd wordt die opgepakt moet worden.

Open boek principe

Wij als RVB zijn continue bezig met het verbeteren van onze contracten en bekijken of we voldoen aan de verwachtingen van goed opdrachtgeverschap. We hebben de afgelopen periode interne contractevaluaties gedaan en hebben ook een aantal marktpartijen bevroegd. Ook hebben wij onze klanten en gebruikers bevroegd en hun input waar mogelijk meegenomen. Tijdens deze evaluaties is besproken wat onze valkuilen zijn en wat wij beter zouden kunnen doen. Onze huidige contracten zijn gebaseerd op alles zoveel mogelijk vastleggen vanuit de angst dat de markt met een vork schrijft. Dit leidt tot een ongewenst keurslijf voor zowel de markt als het RVB. Wij zijn ons er van bewust dat de markt een boterham wil verdienen en het RVB het belastinggeld zorgvuldig en doelmatig wil uitgeven.

Tijdens deze aanbesteding hebben we ons gericht op de Marktvisie die een aantal jaren geleden is opgesteld. Deze marktvisie had als uitgangspunt: "Samenwerken op basis van vertrouwen met de volgende kernwaarden:

- Integer;
- Transparant;
- Betrouwbaar;
- Doelmatig.

Met het open boek principe denken wij een goede aansluiting te hebben op deze Marktvisie en de kernwaarden die hieraan ten grondslag liggen. Het open boek vraagt om transparante communicatie en samenwerking met de markt en duidelijke afspraken.

Het open boek principe bevat:

- Verrekening op basis van uw intern vastgestelde uurtarieven (kostprijs tarieven);
- Mogelijkheid tot het opvoeren van het percentage van uw algemene kosten (AK);
- Een vast winstpercentage van 6%.

De 6% vaste winstpercentage is gebaseerd op cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek en Techniek Nederland. Het signaal dat wij ontvingen was dat een all-inclusief tarief met 10% marge op de onderdelen niet voldoende is voor een goede boterham voor de markt. Dit is door de ontwikkelingen in de laatste jaren duidelijk geworden.

Wij vragen aan de markt een raming aan te leveren, onderbouwd door Uneto-VNI normen. Na controle en akkoord geeft het RVB deze raming in opdracht. Na volledige uitvoering van de werkzaamheden vindt de verrekening plaats op basis van werkelijk gemaakte kosten. Dit betreft bijvoorbeeld ook kosten zoals parkeerkosten, mits deze noodzakelijk waren voor de uitvoering van de opdracht. Hierdoor ontstaat er een transparante manier voor het verrekenen van de kosten.

Motto voor het open boek: " Transparantie als basis, samenwerking als kracht "

Vraag: in de aanbestedingsstukken staat dat 15% afwijking mag, in de praktijk kan dit afwijken. Hoe gaan we hiermee om?

Als tijdens de werkzaamheden geconstateerd wordt dat de afwijking groter gaat worden dan 15% is noodzakelijk dat dit direct met de opdrachtgever wordt besproken. Dit geldt voor zowel een verschil van 15% naar boven als naar beneden.

Vervolg vraag: en hoe gaan we hiermee om met kort durende projecten? Dan heb je dit minder snel door.

Hiervoor geldt hetzelfde. De daadwerkelijke afrekening gebeurt op basis van de urenstaat waarin aantoonbaar is welke uren zijn ingezet en een onderbouwing van de materialen en onderaannemers. Belangrijk is dat er tijdig in gesprek wordt gegaan.

Vraag: geldt dit ook voor storingen?

Wat verandert, is dat het uurtarief gebruikt mag worden dat van toepassing is. Onderaannemers mogen één op één doorgezet worden. Een raming voor een storing is alleen van toepassing bij storingen boven de €5.000,- (alleen voor zover storingen verrekenbaar zijn conform BOEI (2.0)).

Het verschil met de huidige situatie is dat er gewerkt wordt op basis van nacalculatie.

Vraag: hoe zit dit met facturatie?

Facturatie is achteraf op basis van aanlevering van de bewijsstukken in OMS. Als dit is afgerond dan mag de factuur worden ingediend. In het bestek staat beschreven dat opdrachten die groter zijn dan een bepaalde waarde in deeltermijnen gefactureerd mogen worden.

Vraag: welke storingen zijn niet verrekenbaar?

Dit staat in de beslisboom BOEI, die wordt later tijdens deze presentatie besproken.

Vraag: hoe om te gaan met specialisten?

De factuur van de specialistische aannemers mag één op één ingediend worden.

Vraag: hoe zit dit met alle interne mensen die aan een BKW werken maar niet ter plekke de werkzaamheden uitvoeren?

Alle kosten die gemoeid zijn met de opdracht moeten opgevoerd worden. Dit geldt ook voor administratief personeel en werkvoorbereiders. Alle overige kosten worden verrekend als interne kosten via de AK. Op deze manier wil het RVB samenwerken met de markt en dit lijkt ons een stap in de goede richtingen. De basis is vertrouwen en controles zullen via audits plaatsvinden, waarbij mogelijk verrekening plaatsvindt van hetgeen wat niet overeenkomt.

Kwaliteit van inschrijving

Het plan van aanpak is zeer belangrijk, en daarom vragen wij jullie bij het opstellen na te denken over het volgende:

- Dat het plan van aanpak goed doordacht is;
- Een logische opbouw heeft;
- Met oog voor kwaliteit wordt opgesteld;
- Realistisch en uitvoerbaar is;
- Dat er nagedacht wordt over de samenwerking met alle belanghebbenden;
- Dat er nagedacht wordt over alle betrokken partijen;
- Het plan van aanpak vormt de basis voor het kwaliteitsplan.

Kwaliteitsplan

Wij vragen jullie ervoor te zorgen dat de schrijvers van het kwaliteitsplan, de schrijvers van het plan van aanpak betrekken. Het gebruik van Artificial Intelligence (AI) om stukken te schrijven is geweldig, maar het optimaliseert alles. Het kwaliteitsplan moet realistisch en uitvoerbaar zijn en geschreven worden vanuit de mogelijkheden die uw eigen organisatie kan bieden.

Richt je niet alleen op de kwaliteit die moet worden gehaald (minimale), maar ook op kwaliteit die hoort (verwachting opdrachtgever) en welke kan.

De beloftes die in het kwaliteitsplan gedaan worden moeten uitvoerbaar en nakoombaar zijn. Wij zullen u dan ook aan de beloften uit uw kwaliteitsplan houden. In de praktijk zien wij helaas dat het vaak mis gaat bij de CA van de PDCA-cyclus. Betrek de mensen van de uitvoering dan ook bij het schrijven van uw kwaliteitsplan zodat het een realistisch plan is. Vraag jezelf af, is het haalbaar, kunnen wij dit wel nakomen?

Vraag: wij merken dat er andere inzichten gedurende de contractperiode zijn ook met de komst van AI, dat mis ik nu in deze aanbesteding.

Een van de redenen van het initiëren van het open boek principe is dat wij gedurende de contractperiode beter in gesprek kunnen wat de mogelijkheden zijn en wat het oplevert. Het gaat om de instandhouding van de panden. Het kwaliteitsplan is een dynamisch document en gedurende de samenwerking/contractperiode kan dit aangepast worden door hierover met elkaar in gesprek te gaan. Kwaliteitsmanagement is continue verbeteren, en continue de vraag te stellen wat kan beter en hoe kunnen wij dit beter doen.

Voor de veranderende kosten is juist het open boek principe geïnitieerd. Het open boek principe is voor de BKW's en verrekeningen van verrekenbare storingen. Het open boek principe geldt niet voor het vaste onderhoud wat via de Contract Bouwdelen Lijst (CBL) geprijsd wordt.

Vraag: in hoeverre kunnen wij inzicht krijgen in het kwaliteitsplan van het RVB?

Een kwaliteitsplan schrijf je voor je opdrachtgever. Het RVB heeft een contractbeheersplan waarin staat beschreven hoe wij het contract intern beheersen. Een contractbeheersplan wordt niet gedeeld met de opdrachtnemer.

Vraag: samenwerking, hoe is dat geborgd met de gebruiker?

Wij moeten vanuit alle kanten samenwerken in de driehoek opdrachtgever, opdrachtnemer, gebruiker. Naast het contractbeheerteam is het hieraan gelieerde processenteam o.a. bezig met deze begeleiding zodat alle drie de partijen hier hetzelfde instaan. Het operationele overleg is er om met elkaar samen te werken en af te stemmen.

De Objectmanager is de operationele directievoerder van het contract en rechterhand van het contractbeheerteam. Deze sleutelpositie kent het contract en de bijbehorende processen goed. Samenwerking met assetmanagement is groeiende. Deze hebben soms andere belangen maar worden o.a. door de Objectmanager goed geïnformeerd om de juiste beslissingen te kunnen nemen.

Vraag: wat is samenwerken? Dit is een vaag containerbegrip.

Voor ons is dit transparantie, goede communicatie en met elkaar in verbinding zijn.

De slides worden gedeeld op Tendered samen met het verslag van deze inlichtingenbijeenkomst.

Kwaliteit transitiefase

Besteed de tijd in de transitiefase goed, zorg dat je bekend bent op de locatie en een goede overdracht hebt gedaan met de huidige aannemer. Het is een collectief proces van assets, systemen en vakkennis om het eigenaarschap over te nemen. Bezoek de locaties, doe geen aannames en bevraag de zittende onderhoudspartij zoveel mogelijk.

Kwaliteit vaststellingsfase

De kwaliteit van de vaststellingsfase heeft invloed op de dienstverleningsfase en verstoort het dienstverleningsproces als je werkzaamheden bent vergeten of niet grondig uitvoert.

Kwaliteit dienstverleningsfase

Een hoge kwaliteit van dienstverlening met als doel een ongestoord gebruikersgenot en voldoen aan wet- en regelgeving. Dit door het minimaliseren van het aantal storingen en een goede samenwerking tussen alle partijen. Als je het niet samen doet dan werkt het niet.

Uitgangspunt in alle fases is:

- de PDCA-cyclus, kan je nog beter? Graag zelfs. Tijdens deze overeenkomst ligt er extra aandacht op de Check en Act;
- aantoonbaarheid;
- transparantie;
- Integer;
- Realistisch.

Onderaanneming

Indien voor een bouwdeel sprake is van:

- Intellectueel eigendom;
- Informatiebeveiliging en cybersecurity;
- Technische gebondenheid.

Dan is er sprake van een voorgeschreven onderaannemer (deze worden apart gemarkeerd in de Contract Bouwdelen Lijst) en hiervoor geldt dat er bindende afspraken zijn.

Daarnaast zijn er ook bouwdelen die van essentieel belang zijn voor het primaire bedrijfsproces van de gebruiker. Ook hierbij zijn goede afspraken met onderaannemers van belang.

De samenwerking moet in het kwaliteitsplan beschreven zijn. Ga dan ook in gesprek met de onderaannemers.

Vraag: is het RVB zich er van bewust van dat de druk op de arbeidsmarkt hoog is waardoor de responsetijden niet haalbaar zijn voor de onderaannemers. Hoe dienen wij als aannemers om te gaan met deze monopolisten?

Als RVB ervaren wij dit niet in de overeenkomsten die wij zelf op dit moment met de betreffende partijen hebben en waarin dezelfde responsetijden zijn opgenomen. De aannemer moet tijdig in gesprek gaan met de onderaannemer over de werkzaamheden op basis van het contract.

Opmerking: er wordt aangegeven dat de aannemers niet met alle specialistische partijen de responsetijden kunnen organiseren. Hoe gaat het RVB daarmee om?

Zie het antwoord hierboven.

Vraag: waarom deze verandering, waarom blijven er geen aparte overeenkomsten met SI aannemers?

De aanbestedingswet laat dit niet toe en de minister geeft geen ontheffing meer om deze opdrachten separaat weg te zetten. Het RVB heeft ontheffing om dit eenmalig te mogen doen tot 31 december 2025.

Het aantal bouwdelen met voorgeschreven onderaannemers zal in de toekomst alleen maar toenemen door de toegenomen eisen conform informatiebeveiliging en cybersecurity. Gevolg is dat je hierdoor sneller gebonden bent aan een specialistische partij. Bij de vervanging van deze bouwdelen wordt hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

Informatiebeveiliging en cybersecurity

Het borgen van Informatiebeveiliging en cybersecurity door het Rijksvastgoedbedrijf en de opdrachtnemer is voor ons van groot belang. Dit komt mede door de nieuwe NIS2 wetgeving. Onderlinge informatie-uitwisseling tussen RVB en de aannemer(s) en tussen de aannemer(s) en gebruikers moet dan ook veilig plaatsvinden. Wij vragen de aannemers dan ook om er zorg voor te dragen dat de cybersecurity op orde is. Doel is dat alle informatie die in het kader van dit contract wordt gedeeld beschikbaar, integer en veilig is. Het borgen van Informatiebeveiliging en cybersecurity is daarnaast een wettelijke verplichting. Deze punten zijn een gunningscriteria, besteed er voldoende aandacht aan en vermeld het in uw plan van aanpak.

Informatiebeveiliging en cybersecurity is een groeimodel, het is een stukje samenwerking. Hierin moeten wij elkaar de helpende hand gaan bieden. Het aanleveren van een cybersecurityplan zal op basis van BKW zijn. De verwachting is dat de vraag naar Informatiebeveiliging en cybersecurity gedurende het contract intensiever zal worden.

Pauze

OnderhoudsManagementSysteem (OMS)

Het RVB gaat over van Condor en Oracle naar OMS, Planon. De implementatie is nog niet gelukt door diverse complicaties. De livegang is nog niet bekend.

Dit OEK.26. bestek is erop gebaseerd dat wij gaan werken met OMS. Op dit moment zijn wij nog bezig met beveiliging tussen Aannemer en het RVB, de VPN verbinding geeft veel commotie en problemen, het alternatief wordt nu gebouwd. Deze nieuwe verbinding wordt getest en gebouwd en zodra dat concreet is kan een datum voor de release bekend worden gemaakt. De werkinstructies voor OMS zitten als bijlage bij het bestek.

Gebouwnummer en gebiedscodes worden aangepast naar geharmoniseerde bouwwerk- en gebiedscodes. Dit zal in de Contract Bouwdelen Lijst opgenomen worden die verstrekt worden bij de inschrijffase. Autorisaties voor OMS worden op persoon uitgegeven, en een persoon wordt gekoppeld aan een aannemer en de informatie die zij mogen zien. Dit kan problemen geven bij de adviesdiensten die jullie inhuren. Bij OMS is er voor iedere medewerker die informatie uit OMS verwerkt een VOG nodig.

Er komt nog een (online) e-learning voor de diverse rollen, waarin de basis werkzaamheden uitgelegd worden. Daarnaast zijn er de werkinstructies waarin de werkprocessen beschreven zijn.

Voor storings- en BKW's moet er in OMS verantwoording aangeleverd worden (zoals werkbonden en urenstaten), het facturatieproces gaat enkel om het eindbedrag. Dit is anders dan de huidige situatie.

Maandag 27 januari is er een Teams informatiebijeenkomst indien jullie geen uitnodiging hebben gehad loop dan zo even langs.

De instandhoudingsprocessen die in OMS uitgevoerd dienen te worden zijn:

1. Het verhelpen van storingen;
2. Extra opgekomen werk (EOW);
3. Uitvoeren keuringen;
4. Uitvoeren preventief onderhoud;
5. Inspecteren;
6. Programmeren (vervangingsplanning);
7. Beheren van vastgoeddata.

Vraag: komt er nog een API koppeling in OMS?

Hier wordt aan gewerkt, maar dat is op dit moment niet live en gaat waarschijnlijk niet op korte termijn live. Er komt wel een app die gebruikt kan worden.

Vraag: wat is het idee van de stelpost?

De VPN die in eerste instantie zou voorzien in een veilige verbinding zorgt voor veel extra kosten. De stelpost is nu een vaste reservering voor onvoorziene kosten. Onze verwachting is dat we die niet nodig gaan hebben.

Vraag: hoe kunnen wij de impact bepalen voor de inschrijving, is hier de stelpost voor?

Nee, de stelpost is ten behoeve van onvoorziene kosten met betrekking tot de veilige verbinding. Op basis van de werkinstructies kunt u de impact bepalen. De VPN was voor veel bedrijven een no-go, en vandaar dat we kijken naar een alternatief.

BOEI 2.0

De 2024 versie van de handboeken is beschikbaar op onze RVB site. De BOEI 2.0 is onlangs geïntroduceerd.

Grootste verschillen BOEI met BOEI 2.0

BOEI	BOEI 2.0
Inzicht in huidige conditiescore per thema, van een bouwdeel.	Inzicht in de huidige gebreken per thema van een bouwdeel.
Conditie score is <u>onafhankelijk</u> van functie, omgeving en proces waar het bouwdeel zich bevindt.	Het gebrek is <u>afhankelijk</u> van de functie, omgeving en proces waar het bouwdeel zich bevindt.
Waarnemingen herleiden o.b.v. opgestelde gebrekenlijsten.	Waarnemingen herleiden via beslisboom 'soort gebrek'.
Advies binnen LOGRO gebaseerd op herstelmaatregelen (zie handboek RVB BOEI deel 1).	Advies binnen LOGRO gebaseerd op geharmoniseerde herstelmaatregelen i.c.m. de circulaire oplossingen conform R-strategie (zie handboek RVB BOEI deel 2 algemeen).

BOEI methodiek

BOEI 2.0 is een werktitel en zal t.z.t. verdwijnen en BOEI gaan heten.

Alle vakgebieden hebben met de BOEI 2.0 dezelfde beslisboom.

Waarom de BOEI 2.0?

- De BOEI 2.0 methodiek legt een relatie tussen;
- De functionele en technische staat van een bouwdeel;
- De mate van betrouwbaarheid en beschikbaarheid.

Hoe doe je dit, op basis van:

- Een waarneming beoordelen en koppelen aan een soort gebrek vanuit inzicht omgevingsproces-functie (via beslisboom);
- Prioriteit bij geselecteerd instandhoudingslabel (beleidsmatig gekoppeld).

De RVB beslisboom soort gebrek bepaalt de mate van betrouwbaarheid en de prioriteit bepaalt de mate van beschikbaarheid.

Registratie van inventarisatie gegevens

Verandering is de registratie. De registratie zal plaatsvinden in attributen:

Standaard attributen: attributen die van toepassing zijn op elk bouwdeeltype. (zie handboek RVB BOEI deel 2 inventariseren en inspecteren algemeen, par 2.2.1)

Variabele attributen: attributen die bouwdeeltype specifiek van toepassing zijn. (zie handboek RVB BOEI delen 2b elektrotechniek en 2c werktuigbouwkunde, par 2.x.3)

Beslisboom soort gebrek-onderhoudstrap

De beslisboom is gecreëerd als afstroomdiagram, inspecteur loopt dit diagram af.

De beslisboom is voor alle thema's hetzelfde, een waarneming per bouwdeel en thema is te herleiden naar een soort gebrek.

In de beslisboom begin je bovenaan, dan kom je bij het gebrek uit.

De waarneming vertaal je naar een gebrek.

Beslisboom

Instandhoudinglabel bepaald, gebrek leidt naar een prioriteit.

Rode vlakjes vast vergoeding, overige kleuren is variabele vergoeding.

Hersteltijd manifeste gebreken bepaald de gebruiker.

Aan de rechterkant verantwoordelijkheid technisch en financieel beschreven.

Beslisboom, is specifiek voor dit contract.

Vraag: de melder heeft impact op de prioriteit van de storing, is deze ook BOEI deskundige?

Nee, de melder is proces deskundige. De impact is afhankelijk van de gebruiker.

Toevoeging in OMS zullen niet urgente storingen (2 werkdagen hersteltijd) die op vrijdag gemeld worden, niet doorlopen in het weekend. De hersteltijd wordt hiervoor alleen gerekend tijdens werkdagen. Dit is vanuit ons om de samenwerking te verbeteren.

Vraag: het vangnet levensduur, is deze er nog?

Ja, in de nieuwe manier van fysieke gebreken constateren. Dan kan het nog een theoretisch gebrek worden. Loopt mee op bouwjaar en cyclus.

Hoe betrouwbaar is het opnemen van de BOEI-inspecteur? Bijvoorbeeld bij een SCOIS ketel mogen ze er niet aanzitten en is het een visuele inspectie.

Vanuit een logboek of onderhoudsrapportage zal de vertaalslag gelegd moeten worden.

Vervolg-vraag: Dit is niet altijd vanuit de inspecties niet altijd zichtbaar, hoe moeten we hiermee omgaan?

Ons advies is om tijdens de transitiefase veel contact op te nemen met de zittende inspecteur, die kan je de historische informatie over te dragen.

Er worden audits gehouden om de inspecties te controleren.

Doe in de vaststellingsfase een boei inspectie dit is de basis waarvan je uit gaat werken en je onderhoud gaat plannen.

De huidige contractbeheerders zijn bezig om de aannemers die contracten hebben die eindige te controleren op logboeken op compleet en correctheid. Voor een zo goed mogelijke overdracht.

Vraag: is de nieuwe bouwdelenslijst, zit dit straks in de nieuwe OMS?

Ja, klopt. De CBL lijsten zullen voorzien zijn van de nieuwe bouwcodecodes en elementcodes.

Vraag: is uitstel van OMS mogelijk tot na 1 januari 2026?

Voor nu is dit niet het plan.

Geharmoniseerd herstelmaatregelenladder i.c.m. R-strategie circulariteit

Geharmoniseerd, niet meer naar invloed van de BOEI inspecteur.

Dienst Justitiële Inrichtingen

Voor de Dienst Justitiële Inrichtingen is een specifieke bijlage toegevoegd aan het bestek waar alle voor hen specifieke zaken in vermeld staan.

Vastgoed bij DJI

DJI heeft 65 locaties waarvan 30 justitiële inrichtingen.

DJI in het algemeen, huisvesting is het primaire proces, het huisvesten van gedetineerden. Hier zitten bijzonderheden aan vast, aan de ene kant, het opsluiten en anderzijds is het een klein dorp. In een PI moeten de stromen van gedetineerden, medewerkers, bezoekers, leveranciers en aannemers op elkaar worden afgestemd.

Staat van het vastgoed DJI

Veel inrichtingen zijn gebouwd in de jaren 90. In de afgelopen jaren is er veel onderhoud uitgesteld, wat invloed heeft op de staat van het onderhoud in de PI's. De laatste jaren probeert de DJI dit weer in te halen, maar dat is niet overal het geval. Er zit een verschil in de onderhoud statussen van de systemen en daar is DJI zich bewust van.

Voor DJI inhoudelijk uitdagingen zijn:

- Ondernijning, veiligheid en cybersecurity;
- Verduurzaming;
- Stroomvoorziening (netcongestie).

DJI focust erop om voor 2050 alle duurzaamheidsdoelstellingen te behalen.

Ondertussen worden er locaties op orde gehouden met noodzakelijk projectmatig onderhoud en regulier onderhoud en vervangingen.

Veilig werken in een PI

Er is een twaalf puntenplan opgesteld tussen het RVB en DJI. Als je werkt in gebied met gedetineerden gaat dit onder begeleiding. Dit heeft invloed op de planning van de werkzaamheden. De planning moet tijdig gedeeld zijn met de DJI zodat zij begeleiding kunnen regelen. Een VOG moet afgegeven zijn voordat je kan werken in een DJI en je kan niet altijd alle spullen mee naar binnen nemen zoals een laptop en telefoon. Bij het werken in een DJI kunnen er op meerdere momenten controles plaatsvinden. Belangrijk is hierbij ook het beheer van het gereedschap, dit wil je niet in handen van de gedetineerden. Er mag dan ook niets onbeheerd achter gelaten worden. Er kunnen zich onverwachte omstandigheden voordoen zoals een incident. Hierbij is het belangrijk dat er geluisterd wordt naar het personeel en de aanwijzingen opgevolgd worden.

Binnen een PI kunnen er bijzondere regimes of afdelingen zijn, waarin er verscherpte maatregelen gelden.

Samenwerking op locatie

Elkaar als partners zien, samenwerking en communicatie op locatie met de facilitair manager, de objectmanager vanuit het RVB en de locatieverantwoordelijke.

Werkzaamheden die planbaar zijn, moeten tijdig (6 weken van tevoren) gecommuniceerd worden zodat de begeleiding geregeld kan worden. Ook DJI zit met personele uitdagingen.

Op zoek naar een goede samenwerking.

Inhoudelijke aandachtspunten

- De brandveiligheid dient altijd op orde te zijn op locatie;
- De ventilatie moet op orde zijn vooral op de cellen daar zitten ze 16 uur per dag;
- Alles moet molestbestendig zijn;
- Alles moet contrabande-proof zijn;
- Informatiebeveiliging en cybersecurity, beveiliging van alle gegevens en het toegangscontrolesysteem.

Vraag: waarom legt de DJI zo'n belangrijk deel in de markt?

Omdat wij geen eigen technische dienst hebben, je ziet dat dit wel weer belangrijker wordt. Het is specialistisch werk, wij kunnen het nu niet zelf. Onze gedachtegoed hierbij is dat de aannemers het beter kunnen.

NFI

Voor Het NFI is een specifieke bijlage toegevoegd aan het bestek waar alle voor hen specifieke zaken in vermeld staan.

Het NFI is een 24/7 organisatie, gezien de werkzaamheden die daar plaatsvinden is de veiligheid daar erg belangrijk. Bij onderhoudswerkzaamheden vind er altijd begeleiding plaats. Onderhoud wordt uitgevoerd aan de hand van het algemeen tijd schema. Er staat nooit een bedrijfsproces stil, wat inhoudt dat er soms werkzaamheden op zaterdag uitgevoerd moeten worden.

Voor het NFI zijn er specifieke huisregels deze zullen in de transitiefase worden gedeeld. Één van de regels is dat al het personeel dat in het NFI in bepaalde ruimten werkzaamheden uitvoert een DNA test moet ondergaan. Daarnaast is de vervuiling van de regio erg hoog door de drie snelwegen die dicht om dit object heen liggen.

Afronding

Nog als toevoeging, wij hebben een dynamische nota van inlichtingen, dien je vragen in zodra je deze hebt en wacht niet tot aan de deadline. Check wel of de vraag niet eerder gesteld is, hou de vraag kort en concreet. Vragen kunnen ook voor de inschrijvingsfase gesteld worden.