



**Rijkswaterstaat Corporate
Dienst**

Griffioenlaan 2
3526 LA Utrecht
Postbus 2232
3500 GE Utrecht
T 088 797 11 11
kcc@rws.nl
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon

Menno Dijkstra
*specialistisch adviseur
inkoopdomein (vastgoed)*

M 06 25 16 34 09
menno.dijkstra@rws.nl

Datum

20 januari 2026

Bijlage(n)

Presentatie marktconsultatie

verslag

Marktconsultatie instandhouding vastgoed RWS

Omschrijving	Weergave van de opbrengst uit de marktconsultatie
Vergaderdatum	10 december 2025
Deelnemers	Brede vertegenwoordiging bedrijven in de sector

Geachte lezer,

Bedankt voor uw deelname aan de marktconsultatie instandhouding vastgoed RWS in het LEF centrum van RWS van 10 december jongstleden.

Graag delen wij ons verslag van deze sessie met de deelnemers en andere geïnteresseerden. Hierbij geven wij eerst een samenvatting in de vorm van een rode draad, deze bevat de onderwerpen welke veelvuldig door de markt zijn aangedragen. Hierna volgt per behandeld thema een korte weergave van datgene wat besproken is.

Rode draad

BOC/ROK

Op een enkele deelnemer na, geven partijen te kennen dat de huidig aangegeven onderverdeling van een BOC voor vast onderhoud en een ROK voor variabel onderhoud met de scope zoals deze door RWS is voorgesteld, het risico met zich meebrengt dat het BOC mogelijk onvoldoende interessant is voor potentieel geïnteresseerden marktpartijen om in te schrijven op de aanbesteding BOC vast onderhoud Vastgoed. Twee oorzaken worden hiervoor aangegeven.

1. De verdeling tussen BOC en ROKsluit onvoldoende aan bij het verdienmodel van de bedrijven en sec het beschreven BOC is hierdoor financieel minder interessant.
2. De uit te voeren werkzaamheden binnen de scope van het BOC beschrijven inhoudelijk maar een deel van de instandhoudingsketen. Juist wanneer na het uitvoeren van de inspecties, het advies daarover en de uitvoering van het vaste onderhoud ook het variabel onderhoud en de vervanging mag worden uitgevoerd, kan een bedrijf meerwaarde leveren en is het werk ook voldoende uitdagend voor het personeel.

Nulmeting en Data

Veel partijen geven aan dat zij een 0-meting van groot belang vinden om zo de toestand van het areaal te kunnen iken en waar nodig en gewenst door RWS de data te kunnen aanvullen en verrijken. Om dit goed en in samenwerking te kunnen doen wordt aangegeven dat de markt een lange(re) transitieperiode nodig heeft om beide aspecten vorm te geven (bijvoorbeeld een jaar).

Techniek

Vanuit het vertrekpunt dat RWS zelf de rollen van Functioneel en Technisch Installatieverantwoordelijke op zich neemt, geven partijen aan dat dit vraagt om duidelijke taakafbakening en uniforme eisen voor processen en veiligheid. De verdeling van werkzaamheden tussen BOC en ROK vereist eenduidige coördinatie en heldere afspraken over garanties, storingsafhandeling en betrokkenheid van BOC-aannemers bij ontwerp en oplevering bij opdrachten van andere opdrachtnemers. Het uitvoeren van onderhoud aan verouderd areaal is op zich geen probleem, de bedrijven geven aan dat goede data, een passende transitieperiode en een uitgewerkt onderhoudsregime daarbij nodig is, evenals afspraken over in- en out-of-scope opname. Het leveren van de adviesrol past goed bij het werk van de deelnemers en dat vraagt van RWS dat zij uniforme kaders, digitale systemen en duidelijke kwaliteitscriteria formuleren om samenwerking en integrale kennis optimaal te benutten.

Markt

De deelnemers geven aan dat er meer dan voldoende werk in de markt wordt aanbesteed vanuit verschillende opdrachtgevers. RWS wordt als interessante opdrachtgever gezien, alleen waarschuwen deelnemers ervoor dat tevens het belang van inhoudelijk interessant werk voor de werknemers van de inschrijvers niet moet worden onderschat. Dat is mede onderdeel bij de afweging of wordt ingeschreven of niet.

Percelen en ROK

Deelnemers geven aan dat het werken met meerdere percelen past bij het verdelen van het werk wat anders geheel Nederland bestrijkt. Men geeft aan dat ze op meerdere BOC percelen willen kunnen inschrijven en dat de optie open moet blijven om ook op de ROK in te schrijven.

Beeld

Door de deelnemende bedrijven is positief gereageerd op de marktconsultatie. Het was een plezierige werkvorm, waarbij iedereen de ruimte kreeg zijn mening te ventileren en suggesties aan te leveren. De informele setting beviel goed en ook de onderwerpen werden als nuttig ervaren. Deelnemers streven naar een goede samenwerking en zoeken daar interessante opdrachten bij.

Thema 1: Perceelindeling

Aanrijtijd is minder belangrijk, als de omvang van het perceel maar groot genoeg is. De randen van Nederland en de eilanden zijn veelal lastig om te onderhouden binnen de contractuele voorwaarden, zeker wanneer de kosten niet kunnen worden terugverdiend binnen de gehele financiële omvang van het perceel. De kosten voor storingsen kunnen onevenredig hoog worden wanneer er veel betaalde reistijd ontstaat voor de monteurs. Daarbij moet RWS accepteren en er rekening mee houden dat er flexibeler met bepaalde aanrijtijden omgegaan moet worden.

Dat is afhankelijk van de prioritering van de asset en de bijbehorende risico's. De oproep wordt gedaan dat de percelen werkzaamheden bevatten welke inhoudelijke uitdagend zijn voor het personeel van de aannemer en dat is wat aangegeven wordt meer dan alleen het vaste onderhoud en de dienstverlening en services. De suggestie wordt gedaan om een aandeel variabel onderhoud, wat RWS in de ROK wil onderbrengen, alsnog binnen de scope van de BOC- percelen op te nemen. De grotere partijen benoemen daarbij met name verkeerscentrales als het werk wat uitdagend en interessant voor hen is.

**Rijkswaterstaat Corporate
Dienst**

Datum
16 januari 2026

RWS benoemde een voorbeeld omvang van de percelen van ca. EUR. 2 mio. Deelnemers gaven aan dat dit als groot genoeg wordt ingeschat en sommige vonden EUR 1 mio. ook voldoende. Er is in het algemeen begrip voor het feit dat RWS meer regie wil voeren en dat zij dit met een BOC en meer voorgeschreven onderhoud wil doen.

Deelnemers geven aan dat er in het algemeen minder kennis van grijs en groen aanwezig is. Bij het bepalen van het aantal percelen wordt meegegeven dat RWS er goed aan doet om bij een hoger aantal percelen rekening te houden met het punt dat ze aan de ene kant meer kleinere partijen zullen aantrekken, maar aan de andere kant meer beheerslast zullen hebben. Wanneer er meer expertises worden ondergebracht in het BOC kan het MKB minder snel deelnemen anders dan in combinatie of als onderaannemer.

Thema 2: Samenwerking

De algemene consensus is dat een succesvolle samenwerking gebaseerd moet zijn op wederzijds vertrouwen in plaats van strikte controle. De markt adviseert RWS om de regie deels los te laten en te sturen op output, waarbij de marktpartij de vrijheid krijgt om haar eigen professionele processen in te zetten binnen heldere kaders. Men pleit voor een groeimodel waarbij het mandaat van de opdrachtnemer toeneemt naarmate het vertrouwen in de samenwerking groeit. De coördinatie van derden (zoals ROK-aannemers op een BOC-locatie) wordt als een complex risico gezien; hiervoor is een waterdichte RASCI-matrix nodig om verantwoordelijkheden rondom veiligheid en kwaliteit vast te leggen.

Met betrekking tot het IPM team bestaat een duidelijke tweedeling over het verplicht stellen hiervan. Grote partijen zijn voorstander omdat dit de relatie en transparantie bevordert. Kleinere MKB-partijen zijn echter tegen; zij zijn platter georganiseerd en waarschuwen dat het verplicht stellen van specifieke IPM-rollen tot hun uitsluiting zal leiden. Ook over de overlegfrequentie verschillen de meningen: de meeste deelnemers hebben de voorkeur voor een vaste maandelijks structuur, terwijl anderen dit als te weinig flexibel ervaren zeker als er geen urgente zaken zijn.

Thema 3: Prijsmodel

De markt beschouwt een BOC primair als een urencontract met een smalle basis waarmee het financieel minder aantrekkelijk wordt t.o.v. integrale contracten van andere publieke opdrachtgevers zoals het RVB. Deelnemers vragen om een langere contractduur (8 - 10 jaar of langer) om de investering in areaalkennis en personeel rendabel te kunnen maken. Een open administratie met opslagen wordt als een werkbaar model gezien. Daarnaast bestaat de wens om de grens voor variabel onderhoud (vervangingen) binnen het BOC te verhogen (bedragen van €100-150k per opdracht worden genoemd). Zonder deze "kers op de taart" vrezen partijen dat het werk voor technisch personeel niet uitdagend genoeg is en dat de marge te laag wordt. Partijen geven tevens aan dat voor het doen van een

kwalitatief hoogwaardige inschrijving een zo volledig mogelijk beeld van het areaal noodzakelijk is. Een aantal geven hierbij de voorkeur aan inzicht in alle elementen zodat deze afgeprijsd kunnen worden. Ook het afgeven van een prijs op basis van een representatief gedeelte van het areaal, waarbij ook een schouw mogelijk is, is enkele malen genoemd als optie. Bij beide gevallen werd wel het belang van een nul-meting na aanvang van het contract onderstreept om wederzijds gedragen de exacte scope en kosten in kaart te brengen. Tenslotte wordt er om een tendervergoeding gevraagd. Dit omdat de capaciteit om een kwalitatieve inschrijving te doen in de huidige markt schaars en kostbaar is.

**Rijkswaterstaat Corporate
Dienst**

Datum
16 januari 2026

Thema 4: Techniek

Rijkswaterstaat (RWS) kiest ervoor om zelf de rollen van Functioneel en Technisch Installatieverantwoordelijke (F-IV en T-IV) te vervullen. De markt onderschrijft deze keuze, mits taken, bevoegdheden en aansprakelijkheden tussen de beide partijen duidelijk worden vastgelegd en uniforme eisen gelden voor werkverantwoordelijken en processen. Dat draagt ook bij aan uniformiteit over de verschillende BOC's heen. De verdeling van werkzaamheden tussen BOC en ROK vraagt om zorgvuldige coördinatie om technische integraliteit binnen een object en binnen de scope te behouden. Dit geldt met name bij de installaties met complexe koppelingen en afhankelijkheden op een locatie en bij overdracht van verantwoordelijkheden ten gevolge van groot onderhoud of vernieuwing als dit buiten het BOC om wordt uitgevoerd. Heldere afspraken over garanties, storingsafhandeling en betrokkenheid van BOC-aannemers bij ontwerp en oplevering van ROK-projecten en nieuwbouw zijn noodzakelijk om basisonderhoud en continuïteit te waarborgen.

Het onderhoud van een verouderd areaal wordt door de markt als uitvoerbaar gezien en komt in de regel ook bij andere opdrachtgevers voor. Dit kan goed gerealiseerd worden mits er bij aanbesteding voldoende informatie beschikbaar is over conditie en storingshistorie en een transitieperiode van ca. 6 maanden wordt geboden om een 0-meting uit te voeren en het areaal te leren kennen. Het voorgeschreven onderhoudsregime moet aansluiten op de feitelijke staat van het areaal om onnodige kosten of onvolkomenheden (grotere schade en/of hogere kosten) te voorkomen. Daarnaast vraagt de dynamiek tussen BOC en externe projecten om duidelijke contractuele afspraken over out- en in-scope opname, garanties en integrale verantwoordelijkheid zoals bij installaties aan de orde is. Fragmentatie van werkzaamheden kan leiden tot uitvoeringsproblemen en operationele risico's; daarom wordt betrokkenheid van BOC-aannemers bij ontwerp en oplevering van vervangingen en vernieuwingen door andere opdrachtnemers aanbevolen. Financiële aantrekkelijkheid van het BOC is een aandachtspunt: zonder voldoende variabel werk (genoemd wordt onderhoud tot een maximum van €100-150k per klus) en een transparant prijsmodel dreigt strategische inschrijving, onvergelykbare inschrijvingen en verminderde interesse vanuit de markt.

De adviesrol binnen het BOC wordt gezien als een verlengstuk van Assetmanagement en vraagt om uniforme kaders, digitale systemen en duidelijke kwaliteitscriteria. De markt benadrukt dat adviezen het meest waardevol zijn wanneer zij voortkomen uit integrale kennis van vast en variabel onderhoud en het uitvoeren van projecten; het uitsluiten van variabel werk kan dit beperken. RWS moet specificeren hoe adviezen worden verwerkt in onderhoudsstrategie en MJOP's, welke samenwerking met interne teams wordt verwacht en hoe afrekening plaatsvindt. Heldere afspraken over rollen, processen frequentie,

inhoud en prijsmodellen zijn essentieel om strategische inschrijving te voorkomen en om de wederzijdse meerwaarde van deze adviesfunctie te realiseren. De markt pleit voor een contractstructuur die samenwerking stimuleert, inzicht biedt in wettelijke verplichtingen en ruimte geeft voor praktische deskundigheid vanuit onderhoudservaring.

**Rijkswaterstaat Corporate
Dienst**

Datum
16 januari 2026

Thema 5: Data

Op basis van de input die tijdens de marktconsultatie is gegeven, denken de deelnemers dat de huidige areaaldata onvoldoende betrouwbaar zijn voor een nauwkeurige prijsvorming. Volgens hen is het noodzakelijk een gezamenlijke 0-meting bij aanvang van het contract uit te voeren om een eenduidig vertrekpunt te realiseren. Partijen willen voor data een Single Source of Truth gebruiken waarbij de 0-meting van belang is. Uniformiteit in data-aanlevering en het gebruik van standaarden (zoals NEN 2767) zijn volgens de deelnemers cruciaal. Over de aanbestedingsfase zijn de meningen verdeeld: een deel van de deelnemers wil een volledige data-dump om zelf te kunnen rekenen, het andere deel prefereert een representatieve referentiecasse om op af te prijzen. Er wordt verzocht om een implementatieperiode van 6 tot 12 maanden om de data volledig op orde te krijgen. Sommige partijen zien hierin een kans om zich te onderscheiden door innovaties aan te bieden, zoals drone-inspecties en slimme sensoren voor energiemonitoring.

Slot- en dankwoord

**Rijkswaterstaat Corporate
Dienst**

Datum

16 januari 2026

Met het delen van de rode draad en de terugkoppeling op de thema's sluiten wij het verslag van de marktconsultatie af. Wij danken u hartelijk voor uw actieve deelname en waardevolle bijdragen en kijken terug op een succesvolle dag. Tijdens de sessies hebben wij veel inzichten, suggesties en aandachtspunten opgehaald, waaronder ook kritische feedback op enkele onderwerpen. Zoals in de plenaire afsluiting is aangegeven nemen we de input serieus en nemen wij deze zorgvuldig mee in de verdere voorbereiding van het BOC en de aanbesteding, waarbij wij streven naar een robuust en voor alle partijen werkbaar contract.

Vervolg

De indicatieve planning voor de BOC ziet er (in geval wordt gekozen voor een niet-openbare procedure) als volgt uit:

Q3-2026 – Q4-2026	Publicatie Selectie Leidraad
Q4-2026 – Q1 2027	Publicatie Uitnodiging Inschrijving
Q2-2027 – Q3-2027	Gunning/Contractering

U kunt geen rechten ontlenen aan bovengemelde planning.

Wij houden u als vanzelfsprekend op de hoogte over het verdere verloop van het traject.

Hopende u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er naar aanleiding van dit schrijven vragen zijn ontstaan, neem dan graag contact op met mij.

Met vriendelijke groet,

Menno Dijkstra
Specialistisch Adviseur Inkoopdomein (Vastgoed)