



Verslag marktconsultatie

Raamovereenkomsten Duurzaamheid en EML-maatregelen

1. Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in de voorbereidingsfase van de aanbesteding voor de Raamovereenkomsten Duurzaamheid en EML-maatregelen een marktconsultatie uitgevoerd. Doel van deze marktconsultatie was om inzicht te verkrijgen in de haalbaarheid, uitvoerbaarheid en marktconformiteit van de voorgenomen contractopzet, perceelindeling, werkwijze, planning en prijsafspraken.

De consultatie heeft geleid tot waardevolle reacties van zowel grote landelijke marktpartijen als middelgrote en kleinere uitvoerende partijen. De reacties laten een consistent beeld zien van de belangrijkste kansen, risico's en succesfactoren van de voorgenomen opgave.

Het Rijksvastgoedbedrijf bedankt alle deelnemers aan de marktconsultatie voor hun tijd, betrokkenheid en waardevolle bijdrage. De ontvangen reacties hebben inzicht gegeven in de haalbaarheid, uitvoerbaarheid en marktconformiteit van de voorgenomen aanbesteding. De input uit de marktconsultatie heeft bijgedragen aan de verdere uitwerking van de aanbestedingsstukken en de inrichting van de opdracht.

2. Perceelindeling, omvang en marktcapaciteit

Algemeen beeld

De markt bevestigt dat sprake is van een omvangrijke en meerjarige opgave. De reacties laten zien dat marktpartijen verschillen in omvang, organisatie en uitvoeringscapaciteit.

Belangrijkste bevindingen

- De voorgestelde perceelomvang wordt door een deel van de markt als passend beoordeeld, terwijl andere partijen aangeven dat de omvang zich aan de bovenkant van hun huidige capaciteit bevindt.
- Een groot deel van de marktpartijen geeft aan dat een jaarlijkse productie van circa €20-30 miljoen per perceel voor hen beheersbaar is. Daarbij wordt door meerdere partijen aangegeven dat de uiteindelijke

uitvoerbaarheid afhankelijk is van onder meer de perceelomvang, fasering, geografische spreiding, beschikbaarheid van personeel en ketenpartners en de continuïteit van de opdrachtstroom.

- Verschillende marktpartijen geven aan dat zij één of meerdere percelen gelijktijdig kunnen uitvoeren. De genoemde aantallen verschillen per organisatie en zijn mede afhankelijk van de omvang van de percelen, de spreiding van de werkzaamheden en de beschikbare capaciteit.
- De beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel en vaste ketenpartners wordt door diverse partijen als belangrijke randvoorwaarde voor de uitvoering genoemd.

Conclusie

De markt geeft aan mogelijkheden te zien voor uitvoering van de opgave, waarbij de uitvoerbaarheid volgens de deelnemers afhankelijk is van factoren zoals perceelomvang, planning, capaciteit, beschikbaarheid van personeel en een voorspelbare opdrachtstroom.

3. NOK-proces, planning en doorlooptijden

Algemeen beeld

De markt staat in grote lijnen positief tegenover de voorgestelde NOK-systematiek. Vrijwel alle partijen beschouwen het proces als werkbaar, mits de randvoorwaarden goed worden georganiseerd.

Belangrijkste bevindingen

- Voor een NOK 1-opdracht wordt een doorlooptijd van circa 8 tot 12 weken als realistisch beschouwd.
- Voor de overgang van NOK 1 naar uitvoering (NOK 2) wordt een termijn van circa 4 tot 6 weken als haalbaar beschouwd.
- De markt benadrukt dat vertragingen meestal niet ontstaan door uitvoeringscapaciteit, maar door randvoorwaarden zoals toegang tot locaties, besluitvorming, vergunningen, informatievoorziening en afstemming met gebruikers.
- Veel partijen geven aan dat voorspelbaarheid, standaardisatie en een stabiele opdrachtstroom essentieel zijn om capaciteit efficiënt in te zetten.

Conclusie

De markt ondersteunt de voorgestelde NOK-systematiek. Het succes van de aanpak wordt vooral bepaald door de kwaliteit van de procesregie, de beschikbaarheid van informatie en een continue werkstroom gedurende de looptijd van de overeenkomst.

4. Prijzenboek en contractsystematiek

Algemeen beeld

De markt kan zich in hoofdlijnen vinden in een gestandaardiseerde prijsstructuur, maar plaatst kanttekeningen bij het vooraf volledig vastleggen van materiaal- en materieelprijzen.

Belangrijkste bevindingen

- De meeste partijen geven aan dat materiaalprijzen sterk afhankelijk zijn van projectspecifieke omstandigheden en marktomstandigheden.
- Een groot deel van de markt acht het vooraf volledig afprijzen van materialen en materieel niet wenselijk of slechts beperkt mogelijk.
- De markt onderschrijft het nut van standaardisatie, maar vraagt tegelijkertijd voldoende ruimte voor projectspecifieke afwijkingen en maatwerk.
- Calculatienormen en standaardkengetallen worden door de meeste partijen beschouwd als een bruikbare basis, maar niet als een volledige afspiegeling van de praktijk in bestaande bouw en Defensieomgevingen.

Conclusie

De markt ondersteunt het gebruik van objectieve prijs- en calculatiemethodieken als uitgangspunt, mits voldoende rekening wordt gehouden met projectspecifieke omstandigheden en praktische uitvoerbaarheid.

5. Succesfactoren en aandachtspunten voor de uitvoering

Algemeen beeld

Op dit onderwerp was sprake van een opvallend hoge mate van overeenstemming tussen de marktpartijen. Vrijwel alle deelnemers benoemen dezelfde succesfactoren.

Belangrijkste bevindingen

- Het grootste uitvoeringsrisico wordt niet gezien in de techniek, maar in de organisatie van de opdracht.
- Snelle en voorspelbare besluitvorming wordt door vrijwel alle partijen als cruciale succesfactor genoemd.
- Tijdige toegang tot locaties en goede afstemming met Defensiegebruikers zijn essentieel voor een efficiënte uitvoering.
- Beschikbaarheid van betrouwbare gebouwinformatie draagt direct bij aan een efficiënter opname- en uitvoeringsproces.
- Een stabiele en continue opdrachtstroom voorkomt verlies van capaciteit, inefficiëntie en prijsopslagen.

- Samenwerking, standaardisatie en een heldere governance worden breed gezien als voorwaarden voor succes.

Conclusie

De markt beschouwt continuïteit, voorspelbaarheid en regie als de belangrijkste voorwaarden voor een succesvolle uitvoering van de EML-opgave. De rol van de opdrachtgever in het organiseren van deze randvoorwaarden wordt daarbij als bepalend gezien.

6. Overkoepelend marktbeeld

De markt ziet de voorgenomen opgave als ambitieus maar realiseerbaar. De reacties laten zien dat de voorgestelde contractvorm, de NOK-systematiek en de programmatische aanpak breed worden ondersteund. Tegelijkertijd benadrukken marktpartijen dat succes afhankelijk is van een stabiele werkstroom, adequate procesregie, tijdige besluitvorming en een beheersbare uitvoering binnen de beschikbare capaciteit.

De marktconsultatie heeft hiermee belangrijke inzichten opgeleverd voor de vormgeving van de aanbesteding en de uitvoering van de opgave richting 2029.