

Informatiebijeenkomst GIC, aanbesteding IND Zevenaar

NBC Nieuwegein, 19 november, 14.30- 17.15 uur

Vragen n.a.v. eerste deel over de ontwikkeling van het GIC en de werkwijze en de toelichting resultaten eerste marktconsultatie

(Presentaties: Nelleke Flick en Floris Stapel)

Ik zie het UAV-GC niet meer terug in het GIC.

De UAV-GC is geen instandhoudingscontract en dat hebben we juist wel voor ogen met het GIC. We hebben wel de opzet en structuur gevolgd van de UAV-GC '25 en dat verrijkt met passages voor de instandhouding; het contract heet nu AV-GIC (algemene voorwaarden GIC). Daar is onder andere ook ruimte in opgenomen voor een deel ingenieursdiensten, realisatie en instandhouding.

Wat is het verschil tussen boetes en inhoudingen?

We hebben specifiek niet voor het toepassen van boetes gekozen. Dat vinden we niet goed passen bij het gekozen samenwerkingsmodel van partnerschap. Als de KPI's niet worden gehaald, dan houden we de betaling in. Die inhouding betalen we nadat het werk op het niveau is gebracht dat is afgesproken. Mochten eventuele extra uren gemaakt moeten worden om het werk op het afgesproken niveau te krijgen, dan worden deze niet betaald.

Kunt u meer uitleg geven over de koppeling van het onderhoud en storingen aan het label?

Een storing is gekoppeld aan het instandhoudingslabel. Werkzaamheden die gekoppeld zijn aan een wettelijke regel zitten in de vaste vergoeding. Stel dat het RVB een vervanging willen uitstellen en er ontstaat een storing, dan stellen wij u niet verantwoordelijk voor die storing. Als de storing optreedt, omdat u de instandhouding niet goed heeft uitgevoerd, dan bent u uiteraard wel verantwoordelijk voor het herstel.

Hoe zit het met het instandhoudingslabel als jullie meerdere gebouwen naar de markt willen brengen?

In de basis zit een vastgoedcomplex, waaronder meestal meerdere gebouwen vallen, in een en hetzelfde label. Voor Defensie lukt dat niet altijd, want bijvoorbeeld Gilze-Rijen bestaat uit ontzettend veel gebouwen. Soms moeten we differentiëren, omdat het anders financieel ongunstig zou uitpakken en/of het niet doelmatig is. Maar dat wordt inzichtelijk gemaakt bij de aanbesteding. We brengen een vastgoedcomplex in zijn geheel naar de markt, dus geen groep gebouwen.

Zijn er nog verschillen in GIC contracten?

Nee, alle GIC contracten zijn hetzelfde. Het verschil zit 'm in de labels en de bijbehorende verantwoordelijkheden.

Wat gebeurt er met lopende contracten?

We faseren alle contracten op een complex, die we van een GIC voorzien, uit. Daarvoor kijken we uiteraard naar een natuurlijk moment waarop we een bundelcontract uit een raamovereenkomst weg kunnen halen. Daar zijn teksten over opgenomen in de betreffende overeenkomsten. Het kan zijn, dat als u een GIC verwerft voor een bepaald vastgoedcomplex, u de eerste jaren nog met een aantal nevenpartijen werkt die een contract uitdienen. We willen bij voorkeur niet afkopen, omdat we het belangrijk vinden bestaande contractuele afspraken te respecteren. Ook willen we geen onnodige kosten maken, want die zouden we moeten doorberekenen naar de klant.

Geldt dit ook voor contract projectmatige werken?

Ja, maar pas als de dienstverlening van een GIC gestart is. De projecten lopen voorlopig nog door. In het GIC zit projectmatige ruimte, daarin worden nieuwe projecten opgenomen. We zijn jaren verder voor we voor het merendeel van ons vastgoed een GIC af hebben gesloten.

Hoe vindt de uitrol plaats?

Daar kunnen we nu nog geen volledige info over geven. We vinden het belangrijk te leren van de eerste locaties waar we het GIC toepassen.

Worden de bevindingen uit de volgende marktconsultaties meegenomen in het contract voor IND Zevenaar?

De bevindingen uit de eerste marktconsultatie zijn meegenomen in het contract voor IND Zevenaar dat nu gepubliceerd is. Uit elke marktconsultatie komen nieuwe bevindingen die we allemaal gebruiken om het GIC te verbeteren.

Hebben jullie ook marktconsultaties gedaan bij jullie klanten?

We hebben intensieve gesprekken met hen gevoerd. Een aantal klanten willen weten of het GIC maakt dat instandhouding meer geld gaat kosten. Dat laatste is niet het geval, omdat er flexibiliteit in de keuze van een label zit. Het wettelijk minimum is net als nu de ondergrens. De werkwijze van het GIC stuurt wel op tijdig de juiste investeringen doen, omdat correctief onderhoud uiteindelijk duurder is.

Valt infra ook onder het GIC?

Nee, Civiel infra, grootschalige nieuwbouw en grootschalige renovaties is zo'n uitgebreid gebied en een totaal andere tak van sport. Voor dat deel en voor de buitenruimten gaan we andere contracten afsluiten. Dus dat valt buiten dit contract.

Hoe gaan jullie de eerste ervaringen met de contracten evalueren?

We gaan dat bij de eerste GIC's actief doen en zoeken ook de ruimte binnen straks afgesloten GIC's om optimalisaties door te voeren.

Hoe vindt de afrekening plaats met de klant?

We hebben daar, zoals gezegd, uitgebreid gesprekken over gevoerd. In het geval van de Rijksgebouwen is RVB eigenaar en hebben wij de afrekening meer in eigen hand. Bij Defensie zijn we afhankelijk van beslissingen binnen Defensie, maar vragen we de klanten wel budgettair verder vooruit te kijken.

Er is nu soms een incentive om storingen op te blijven lossen en investeringen uit te stellen. Het GIC stuurt op preventief en slim onderhoud, waarbij de markt inspecteert, meerjaren investerings en instandhoudingsplannen maakt en het RVB de regie voert, auditeert en toetst.

Wie is eindverantwoordelijk voor de instandhouding?

Het RVB is eigenaar van de rijksgebouwen, dus wij zijn eindverantwoordelijk. We adviseren de klant welke investeringen zij het beste kunnen doen. Bij Defensie is dat anders, omdat zij zelf eigenaar zijn van het vastgoed is. Daar denken wij mee, maar zij beslissen uiteindelijk.

Hoe wordt de marktpartij meegenomen in het proces?

Wij hebben een vast RVB-team per vastgoedcomplex. Dat team praat met de opdrachtnemer en met of via onze assetmanager met de klant. Als de klant beslist om bepaalde investeringen niet te doen, overleggen we dit met de opdrachtnemer. En als de klant aangeeft onvoldoende geld te hebben om het complex aan het gekozen label te laten voldoen, dan zal het complex in label moeten zakken. Wettelijk minimum is de ondergrens. En we proberen het wijzigen van labels zo veel als mogelijk te voorkomen.

Hoe wordt ermee omgegaan als een gebouw na 3 jaar gerenoveerd moet worden?

In de basis willen we dat voorkomen door dit al bij de start van de aanbesteding van het contract in het GIC op te nemen, of we wachten in zo'n geval met het afsluiten van het GIC.

Vragen nav tweede deel: Inlichtingenbijeenkomst aanbesteding IND Zevenaar

(Presentaties aanbestedingsteam: Sandra van Spelde, Marc Heuts, Ruben Plugge en Jörgen Guntlisbergen)

Wat is een vastgoedcomplex?

IND Zevenaar is een vastgoedcomplex, bestaande uit 4 gebouwen uit verschillende bouwjaren.

Moeten we een Hobéon gecertificeerde BOEI inspecteur inhuren?

Ja, dat is verplicht. Het mag ook iemand uit je eigen organisatie zijn, maar de persoon moet wel gecertificeerd zijn.

Klopt het dat de opstartfase 9 maanden is?

Dat verschilt per vastgoedcomplex. Wij proberen in te schatten hoeveel tijd nodig is om zo'n opstartfase in te richten. Voor IND Zevenaar is dat op 9 maanden bepaald.

Blijven bestaande opdrachtnemers ook nog betrokken?

Uiteindelijk wordt het GIC afgesloten met een nieuwe opdrachtnemer. Maar bestaande opdrachtnemers zijn in het begin ook nog betrokken bij dit proces.

Het contract bestaat uit harde KPI's. Hoe gaan jullie om met klanttevredenheid?

Daar hebben we bij de ontwikkeling van de overeenkomst veel discussie over gevoerd en daar komen we nog niet uit. Hoe meet je dat, en hoe frequent moet je dat doen om het effectief te laten zijn? Het is lastig om daar een KPI aan te hangen. Als klanten niet tevreden zijn, gaan we met ze in gesprek. De ervaring leert dat er dan ook andere zaken niet lekker lopen.

Als het gebruik van het pand verandert, hoe wordt hiermee omgegaan?

In principe is het GIC verbonden aan het pand. Als er zoveel wijzigingen plaatsvinden waardoor het contract heel anders wordt, dan moet je gaan kijken of er veranderingen plaatsvinden op het gebied van beprijzingen. Maar zolang de instandhouding op dezelfde manier kan plaatsvinden, dan blijft het contract bestaan.

Zijn de KPI's die in de overeenkomst staan hetzelfde als die het RVB met de gebruiker en de klant heeft afgesproken?

Wij proberen die zoveel als mogelijk op elkaar af te stemmen, om zo integraal in de keten op dezelfde doelen en KPI's te sturen.

Als de gebruiker voor een groot deel de MIIP (Meerjaren Investerings Instandhoudingsplan) betaalt, in hoeverre zitten zij dan ook aan tafel?

In de basis zit de klant niet aan tafel. De overeenkomst is tussen de opdrachtnemer en het RVB. Het is wel zo dat de assetmanager voldoende is ingelicht om het klantgesprek

te kunnen voeren. Maar er is geen contractuele relatie tussen opdrachtnemer en de klant.

Het is belangrijk in de driehoek opdrachtnemer-RVB – gebruiker goede werkafspraken over informele en formele communicatielijnen. De basis daarvoor wordt in de eerste fase van het contract nader vastgelegd.

Met de klant en de gebruiker maakt het RVB voor 5 jaar lang afspraken over welke investeringen moeten plaatsvinden. Die zijn vastgelegd in het afsprakenkader.

In hoeverre zijn er op het gebied van logistiek aanpassingen mogelijk? Op dit moment is toegang tot de locatie nog een issue, vanwege beveiliging?

Van het begin af aan worden hier door het RVB gesprekken over gevoerd met de opdrachtnemer. We hebben de input van onze klant en de huisregels die daar gelden, daar heeft iedereen zich aan te houden. Dat is een voortdurende leercurve in het proces. Gedurende het contract kunnen de huisregels veranderen. Of het kan zijn dat de opdrachtnemer voorstellen doet voor veranderingen in de logistiek, om zodoende effectiever te kunnen werken. Daar vindt dan nader overleg over plaats. In het begin worden dergelijke zaken opgenomen in het complex specifieke gedeelte van het contract, zodat we een goed vertrekpunt hebben. In de opstartfase komt dat dus aan de orde, maar ook in de periodieke voortgangsbesprekingen.

Hoeveel flexibiliteit zit er in de flexibele kant en de praktische invulling? Mogen we zaken combineren in het kader van slimmer onderhoud?

Het RVB wil heel graag een dergelijke integrale invulling. We vragen ook aan de markt om hierover na te denken.

Hoe ga je om met de manifeste gebreken in de opstartfase?

Manifeste gebreken moeten in principe meteen worden aangepakt. Over definitief herstel ga je met elkaar in gesprek en uiteraard ga je ook in overleg als er calamiteiten zijn.

Waarom wordt de RVB BOEI uitgevoerd?

Dit doe je om betrouwbare informatie te verkrijgen, want zowel over de functionele als technische data willen we de juiste data verzamelen. In de handboeken van de RVB BOEI zijn de duurzaamheidseisen en de actuele wet- en regelgeving opgenomen.

Waarom de RVB BOEI methodiek en niet de NEN2767? (zie sheet met vergelijkingstabel)

De NEN2767 heeft 1 thema: Onderhoud. RVB BOEI heeft 4 thema's: veiligheid, onderhoud, energie en inzicht in wet- en regelgeving. Bij ieder bouwdeel kijken we naar die 4 thema's. Bij de RVB BOEI is de lijst met de onderverdeling van het aantal gebreken aanzienlijk kleiner. Daarnaast is het bouwdeel onafhankelijk. En bij de RVB BOEI gaat het vooral over de risico's die we lopen bij het betreffende bouwdeel. Tenslotte biedt het ook inzicht in de wet- en regelgeving.

Wat gebeurt er als meerdere partijen op basis van de selectiecriteria evenveel punten hebben?

Dan vindt een loting plaats voor positie 1, 2 en 3. De ondernemingen die op positie 4 staan en verder, gaan mee in de loting voor de 4^e plek samen met alle andere gegadigden die voldoen aan de geschiktheidseisen. Zie hiervoor ook de aanbestedingsleidraad.

Waarom is er gekozen voor een maximum van 4 van het aantal gegadigden welke worden geselecteerd? Gebruikelijk is 5.

Bij Europese procedures conform de concurrentiegerichtte dialoog is het aantal gegadigden tenminste 3. Dit is ook het gebruikelijk aantal gegadigden welke wordt gehanteerd vanwege deze zwaardere procedure. Vanwege de omvang/lange looptijd van het contract hebben we gekozen voor 4 gegadigden. Zodoende willen we de totale administratieve last beperken.

Mogen de referenties ook bestaan uit lopende contracten?

Ja, dat mag, zolang maar wordt voldaan aan de gevraagde aspecten in de geschiktheidseisen.