

## Bijlage 3 Achtergrondinformatie BOC

### **Basisonderhoudscontract (BOC) vastgoedareaal van RWS Corporate Dienst**

Deze bijlage bevat aanvullende achtergrondinformatie over de ontwikkeling van de contractopzet van het Basisonderhoudscontract (BOC) voor het vastgoedareaal van de Corporate Dienst. In het hoofdgedeelte van dit marktconsultatiedocument ligt de nadruk op de vastgoedopgave, de voorgenomen contractopzet en de vragen waarop wij met deze marktconsultatie een reactie van de markt willen ontvangen. Om het document compact en leesbaar te houden, zijn de achterliggende afwegingen, eerdere marktconsultaties en de ontwikkeling van de contractopzet opgenomen in deze bijlage.

De informatie in deze bijlage maakt geen onderdeel uit van de marktconsultatievragen, maar biedt geïnteresseerde marktpartijen inzicht in de wijze waarop de huidige contractopzet tot stand is gekomen. Daarbij wordt ingegaan op eerdere marktverkenningen en marktconsultaties, de belangrijkste signalen die daaruit naar voren zijn gekomen en de wijze waarop deze signalen zijn verwerkt in de verdere ontwikkeling van de contractopzet en aanbestedingsstrategie. Niet alle signalen uit de markt hebben geleid tot aanpassingen van de contractopzet. In deze bijlage wordt daarom ook toegelicht welke keuzes bewust zijn gehandhaafd en welke afwegingen daarbij een rol hebben gespeeld.

Deze achtergrondinformatie is bedoeld om transparantie te bieden over de ontwikkeling van het project en de totstandkoming van de huidige uitgangspunten. Voor de beantwoording van de vragen uit Bijlage 1 vormen het Marktconsultatiedocument en de informatie in Bijlage 2 de primaire informatiebron.

## **Inhoud**

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| Ontwikkeling van de contractopzet .....                    | 2 |
| Wat hebben wij geleerd van de eerdere marktcontacten ..... | 2 |
| Relatie BOC met ROK en andere contracten .....             | 3 |
| Datakwaliteit en informatiemanagement.....                 | 3 |
| Perceelstrategie.....                                      | 4 |
| Bewust gehandhaafde uitgangspunten .....                   | 4 |
| Relatie met deze marktconsultatie .....                    | 6 |

## Ontwikkeling van de contractopzet

De huidige uitwerking van het Basisonderhoudscontract (BOC) is niet in één keer ontstaan. Aan de voorgenomen aanbesteding is een langere voorbereiding voorafgegaan waarin ervaringen uit bestaande onderhoudscontracten, geldend Rijkswaterstaatbeleid, interne analyses en inzichten vanuit de markt zijn gecombineerd.

De voorbereiding van het nieuwe BOC is daarom niet gestart vanuit een blanco situatie. In de afgelopen jaren is ervaring opgedaan met het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille binnen verschillende contractvormen en onderhoudsstrategieën. Daarnaast zijn diverse analyses uitgevoerd naar de aard van de vastgoedopgave, de inrichting van de contractscope, de perceelindeling en de aanbestedingsstrategie.

Als onderdeel van deze voorbereiding heeft in juni 2025 een marktverkenning plaatsgevonden, gevolgd door een marktconsultatie in december 2025. Tijdens deze trajecten is met marktpartijen gesproken over onder meer:

- de verhouding tussen onderhoud en vervanging;
- de afbakening tussen het BOC en andere contracten;
- de rol van informatiemanagement;
- de perceelindeling;
- de uitvoerbaarheid van de opgave;
- de verhouding tussen onderhoud, dienstverlening en vervangingsopgaven.

De inzichten uit deze trajecten zijn gebruikt bij de verdere ontwikkeling van de contractopzet en aanbestedingsstrategie. Tegelijkertijd zijn aanvullende analyses uitgevoerd en zijn op verschillende onderdelen keuzes gemaakt. Hierdoor bevindt het project zich inmiddels in een andere fase dan tijdens de eerdere marktconsultaties.

De contractscope is verder uitgewerkt, de perceelindeling is vastgesteld en de belangrijkste uitgangspunten van de aanbestedingsstrategie zijn uitgewerkt. De huidige contractopzet moet daarom worden gezien als het resultaat van een langere ontwikkelperiode waarin verschillende mogelijkheden zijn onderzocht, afgewogen en verder uitgewerkt.

In de volgende paragrafen wordt toegelicht welke signalen tijdens de eerdere marktconsultaties naar voren zijn gekomen, op welke wijze deze zijn verwerkt in de contractopzet en welke keuzes daarbij uiteindelijk zijn gemaakt.

## Wat hebben wij geleerd van de eerdere marktcontacten

De afgelopen periode hebben wij meerdere momenten benut om met de markt in gesprek te gaan over de onderhoudsopgave voor het vastgoedareaal van de Corporate Dienst. In juni 2025 heeft een marktverkenning plaatsgevonden. Vervolgens is in december 2025 een marktconsultatie georganiseerd waarin marktpartijen zijn gevraagd mee te denken over de contractopzet, de onderhoudsstrategie, de perceelindeling en de verhouding tussen onderhoud, dienstverlening en vervangingsopgaven.

De reacties uit deze trajecten bevestigden dat de onderhoudsopgave als relevant en interessant wordt gezien. Tegelijkertijd gaven marktpartijen aan behoefte te hebben aan meer duidelijkheid over de omvang van de werkzaamheden, de rolverdeling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer en de afbakening tussen het BOC en andere contracten. Daarnaast werd aangegeven dat de samenhang tussen onderhoud, inspecties, advisering, storingen en informatiemanagement niet altijd voldoende zichtbaar was in de toenmalige beschrijving van de scope. Hierdoor ontstonden verschillende interpretaties van de aard en omvang van de opdracht.

Naar aanleiding van deze signalen hebben wij de contractopzet op meerdere onderdelen verder uitgewerkt. De scope is aangescherpt en uitgebreider beschreven. Daarbij is explicieter gemaakt welke werkzaamheden binnen het BOC worden uitgevoerd, welke verantwoordelijkheden bij Rijkswaterstaat blijven liggen en welke werkzaamheden buiten het BOC worden georganiseerd. Ook zijn onderwerpen zoals informatiemanagement, assetmanagementondersteuning, inspecties, technische advisering en energiebeheer verder uitgewerkt. Hiermee wordt beter zichtbaar welke rol van de toekomstige opdrachtnemer wordt verwacht.

De eerdere marktconsultaties hebben daarmee niet alleen inzicht gegeven in de aantrekkelijkheid van de opgave, maar ook bijgedragen aan een verdere verduidelijking van de contractscope, de rolverdeling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer en de afbakening van de opdracht.

In de volgende paragrafen wordt nader toegelicht hoe specifieke signalen uit de markt zijn verwerkt in de contractopzet en welke keuzes daarbij uiteindelijk zijn gemaakt.

## **Relatie BOC met ROK en andere contracten**

Een belangrijk onderwerp tijdens de eerdere marktconsultaties was de verhouding tussen het Basisonderhoudscontract (BOC) en de raamovereenkomst voor planbaar variabel onderhoud en vervanging (ROK), evenals eventuele andere contracten voor het op de markt brengen van projecten.

Vanuit de markt is aangegeven dat meer ruimte voor uitvoeringsgerichte werkzaamheden aantrekkelijk kan zijn voor het behoud van technisch personeel en kan bijdragen aan de integraliteit van de onderhoudsopgave. Deze signalen hebben wij nadrukkelijk betrokken bij de verdere ontwikkeling van de contractopzet.

Tegelijkertijd is bewust gekozen om de scheiding tussen verzorgend vast onderhoud en planbaar variabel onderhoud en vervanging te handhaven. Deze keuze hangt samen met het Rijkswaterstaat beleid, assetmanagement, programmering, financiering, de beheersbaarheid van contracten en de wijze waarop onderhoud, vervanging en investeringen binnen de vastgoedportefeuille worden georganiseerd.

Daarom blijft planbaar variabel onderhoud buiten het BOC vallen. Ook vervangings- en vernieuwingsprojecten maken geen onderdeel uit van het BOC.

Wel is binnen het BOC ruimte opgenomen voor:

- beperkt klein variabel onderhoud;
- kleine modificaties;
- een beperkt aantal aanvullende onderhoudsmaatregelen.

Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens vanuit de markt om meer integraliteit binnen de onderhoudsopgave mogelijk te maken, zonder afbreuk te doen aan de gekozen contractstructuur en de afbakening tussen onderhoud, vervanging en investeringen.

De gekozen afbakening vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt van het BOC en sluit aan bij de wijze waarop Rijkswaterstaat onderhoud, vervanging en investeringen binnen de vastgoedportefeuille aanstuurt en organiseert.

## **Datakwaliteit en informatiemanagement**

Een tweede belangrijk onderwerp tijdens de eerdere marktconsultaties was de kwaliteit van de beschikbare areaalgegevens. Marktpartijen hebben aangegeven dat betrouwbare informatie essentieel is voor een goede beoordeling van de opdracht en een realistische inschatting van de onderhoudsopgave.

Wij onderschrijven dit beeld. Daarom is informatiemanagement nadrukkelijk onderdeel geworden van het toekomstige BOC.

Van de toekomstige opdrachtnemer wordt niet alleen een bijdrage verwacht aan het onderhoud van gebouwen, installaties en terreinen, maar ook aan het beheren, actualiseren, analyseren en verrijken van areaalinformatie. De eerdere consultaties hebben daarnaast bevestigd dat betrouwbare informatie van belang is voor het ondersteunen van assetmanagement, het bepalen van onderhoudsbehoeften, het signaleren van risico's en het ontwikkelen van meerjarige onderhoudsprogramma's.

Tegelijkertijd erkennen wij dat de beschikbare areaalgegevens beperkingen kennen. De informatie die in het kader van deze marktconsultatie beschikbaar wordt gesteld, is bedoeld om inzicht te geven in de aard, omvang en complexiteit van de opgave. Voor verschillende onderdelen geldt dat gegevens een indicatief karakter hebben en dat niet voor alle kenmerken sprake is van volledig actuele, betrouwbare en complete informatie.

Ook richting een toekomstige aanbesteding blijft de beschikbaarheid, kwaliteit en volledigheid van gegevens een belangrijk aandachtspunt. De ontwikkeling van areaalinformatie is een continu proces dat doorloopt gedurende de voorbereiding, uitvoering en verdere instandhouding van de vastgoedportefeuille.

## **Perceelstrategie**

Ook de perceelindeling is gedurende de voorbereiding opnieuw beschouwd. Op basis van de eerdere marktconsultatie, marktanalyses, ervaringen uit vergelijkbare contracten en interne afwegingen is gekozen voor een indeling in vier geografische percelen.

Bij de ontwikkeling van de perceelstrategie is bewust gestuurd op een evenwichtige verdeling van omvang, werkzaamheden en risico's. Daarbij is niet alleen gekeken naar geografische spreiding, maar nadrukkelijk ook naar de samenstelling van het areaal, de onderhoudsopgave, de aanwezigheid van bedrijfskritische functies en de beheersbaarheid van de contracten.

Een belangrijk onderwerp tijdens de eerdere marktconsultaties was de wens vanuit marktpartijen om te komen tot beheersbare geografische werkgebieden. Vanuit de markt werd aangegeven dat regionale uitvoering en beheersbare reisafstanden belangrijke randvoorwaarden zijn voor een efficiënte inzet van personeel, storingsorganisaties en onderhoudsprocessen. Deze signalen zijn betrokken bij de verdere ontwikkeling van de perceelstrategie. Tegelijkertijd is ervoor gekozen niet uitsluitend te sturen op geografische nabijheid. Ook een evenwichtige spreiding van areaal, onderhoudsopgave, bedrijfskritische functies en risico's heeft een belangrijke rol gespeeld bij de uiteindelijke perceelindeling.

Binnen de vastgoedportefeuille bevinden zich vier verkeerscentrales. Deze objecten ondersteunen rechtstreeks de primaire verkeersmanagementprocessen van Rijkswaterstaat en kennen hoge eisen op het gebied van beschikbaarheid en continuïteit. Om afhankelijkheden te beperken en spreiding van kennis, capaciteit en risico's te realiseren, zijn deze verkeerscentrales verdeeld over de vier percelen.

Daarnaast is de systematiek uitgewerkt waarbij marktpartijen op meerdere percelen mogen inschrijven, maar uiteindelijk maximaal één perceel gegund kunnen krijgen. Hiermee wordt spreiding van kennis, capaciteit en uitvoeringsrisico's binnen de vastgoedportefeuille bevorderd en wordt voorkomen dat een groot deel van het areaal bij één marktpartij wordt ondergebracht. Het resultaat is een perceelindeling waarin enerzijds voldoende omvang aanwezig is om aantrekkelijk te zijn voor de markt en anderzijds sprake blijft van beheersbare contracten voor zowel opdrachtgever als opdrachtnemer.

De uiteindelijke perceelindeling vormt daarmee het resultaat van een bredere afweging waarin marktinformatie, risicobeheersing, assetmanagement, uitvoerbaarheid en de continuïteit van de primaire processen gezamenlijk zijn betrokken.

## **Bewust gehandhaafde uitgangspunten**

De eerdere marktverkenning en marktconsultaties hebben waardevolle inzichten opgeleverd voor de verdere ontwikkeling van de contractopzet. Niet alle signalen uit de markt hebben echter geleid tot aanpassingen van de voorgenomen aanpak.

Gedurende de voorbereiding zijn verschillende onderdelen opnieuw beschouwd en afgewogen. Daarbij zijn marktinformatie, interne analyses, assetmanagementuitgangspunten, ervaringen uit vergelijkbare contracten binnen Rijkswaterstaat, beleidskaders, uitvoerbaarheid en risicobeheersing in samenhang beoordeeld.

Op basis van deze integrale afweging zijn verschillende uitgangspunten bewust gehandhaafd. Dit betreft onder meer:

- de toepassing van het Basisonderhoudscontract (BOC) als contractvorm;
- het van toepassing verklaren van de UAV-GC(i);
- de scheiding tussen het BOC en contracten voor planbaar variabel onderhoud, vervanging en investeringen;
- de gekozen contractduur;
- de positie van Rijkswaterstaat als regisseur van de onderhouds- en vervangingsopgave.

### **Contractvorm**

Tijdens de voorbereiding zijn verschillende mogelijkheden beschouwd voor de inrichting van de onderhoudsopgave. Uiteindelijk is gekozen om de opgave vorm te geven met een Basisonderhoudscontract (BOC). Deze contractvorm sluit aan bij het Rijkswaterstaat contractbeleid, aard van de onderhoudsopgave en de wijze waarop onderhoud, informatiemanagement, inspecties, storingen en ondersteuning van assetmanagement binnen de vastgoedportefeuille met elkaar samenhangen.

### **Contractvoorwaarden**

Voor de voorgenomen aanbesteding wordt uitgegaan van toepassing van de UAV-GC(i). Deze keuze sluit aan bij de beoogde verdeling van verantwoordelijkheden tussen opdrachtgever en opdrachtnemer en bij de integrale aard van de opdracht. Door het BOC als systematiek toe te passen, zijn deze voorwaarden daar direct aan verbonden.

### **Scheiding tussen onderhoud en vervanging**

De scheiding tussen het BOC en contracten voor planbaar variabel onderhoud, vervanging en vernieuwing is gedurende de voorbereiding opnieuw beschouwd. Uiteindelijk is ervoor gekozen deze afbakening te handhaven, omdat deze aansluit bij het beleid van Rijkswaterstaat en de contractstrategie om te werken met een BOC, ROK en andere contracten voor dit soort instandhoudingswerk. Tevens sluit dit aan op de wijze waarop assetmanagement, programmering, financiering en projectmatige vernieuwing binnen de vastgoedportefeuille worden georganiseerd.

### **Contractduur**

Ook de contractduur is opnieuw beschouwd tijdens de voorbereiding. Daarbij is gezocht naar een balans tussen continuïteit, kennisopbouw, marktinteresse en uitvoerbaarheid. De gekozen looptijd biedt ruimte om areaalkennis op te bouwen, onderhoudsprocessen te optimaliseren en investeringen in personeel, processen en informatievoorziening terug te verdienen.

### **Regisseursrol van Rijkswaterstaat**

Binnen de voorgenomen contractopzet blijft Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor de programmering van onderhouds-, vervangings- en vernieuwingsopgaven. De opdrachtnemer ondersteunt Rijkswaterstaat hierbij met informatie, analyses, inspecties en onderhoudsadviezen, maar vervult nadrukkelijk geen programmerende rol.

De hierboven beschreven uitgangspunten vormen gezamenlijk een belangrijk onderdeel van de huidige contractopzet. Hoewel hierover tijdens eerdere consultaties verschillende opvattingen zijn gedeeld, is op basis van de totale afweging besloten deze uitgangspunten te handhaven als basis voor de verdere voorbereiding van de aanbesteding.

## Relatie met deze marktconsultatie

De eerdere marktverkenning, marktconsultaties, interne analyses en verdere uitwerking van de contractopzet hebben geleid tot de uitgangspunten die in het marktconsultatiedocument zijn beschreven.

Waar de eerdere consultaties vooral waren gericht op het verkennen van mogelijke contractvormen, scopeafbakeningen, perceelindelingen en samenwerkingsvormen, bevindt het project zich inmiddels in een volgende fase. De belangrijkste uitgangspunten van de contractopzet en aanbestedingsstrategie zijn uitgewerkt en vormen het vertrekpunt voor de verdere voorbereiding van de aanbesteding.

De huidige marktconsultatie heeft daarom een andere functie dan de eerdere marktconsultaties. Met deze consultatie willen wij niet opnieuw de contractopzet vormgeven, maar toetsen hoe de markt aankijkt tegen de uitgewerkte aanpak en in welke mate deze naar verwachting leidt tot:

- voldoende marktinteresse;
- voldoende geschikte gegadigden;
- voldoende mededinging per perceel;
- proportionele geschiktheids- en selectiecriteria;
- voldoende onderscheidend vermogen tijdens de gunningsfase.

Daarnaast willen wij beter begrijpen welke kansen, risico's en aandachtspunten marktpartijen zien binnen de voorgenomen aanbesteding en welke factoren van invloed zijn op de uiteindelijke inschrijfbereidheid. De vragen in Bijlage 1 en de ondersteunende informatie in Bijlage 2 zijn vanuit dat perspectief opgesteld. De antwoorden uit deze marktconsultatie worden gebruikt bij de verdere uitwerking van de aanbestedingsstukken, de geschiktheids- en selectiecriteria, de gunningscriteria en de definitieve aanbestedingsstrategie.