



RWS INFORMATIE

Marktconsultatie document

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met
betrekking tot het project: Basisonderhoudscontract (BOC)
vastgoedareaal van Rijkswaterstaat Corporate Dienst**

Uitgegeven door Inkoop- en Contractmanagement, Rijkswaterstaat Corporate
Dienst

Auteur Frans van Bolderen

Datum 24-09-2026

Versienummer Versie 1.0

Status Definitief

Introductie en voorwoord

Rijkswaterstaat bereidt de opvolging voor van de huidige onderhoudscontracten voor het vastgoedareaal van de Corporate Dienst. Deze contracten lopen af in mei 2028. Voor de nieuwe situatie werken wij toe naar een Basisonderhoudscontract (BOC) bestaande uit vier percelen voor een landelijk verspreide vastgoedportefeuille met onder andere verkeerscentrales, wegensteunpunten, watersteunpunten, districtskantoren en de daarbij behorende gebouwen, installaties en terreinen.

De afgelopen periode hebben wij samen met de markt, interne specialisten en assetmanagers gewerkt aan de verdere uitwerking van de contractopzet. Inmiddels bevindt het project zich in een fase waarin de belangrijkste uitgangspunten zijn vastgesteld en de aanbestedingsstrategie verder wordt voorbereid.

Waar staan we nu?

Voor de voorgenomen aanbesteding gaat Rijkswaterstaat uit van een aantal vaste uitgangspunten. Daarbij gaat het onder meer om:

- toepassing van het Basisonderhoudscontract (BOC);
- toepassing van de UAV-GC(i);
- een indeling in vier geografische percelen;
- een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure;
- gunning op basis van Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (BPKV);
- een meerjarige contractduur;
- een duidelijke scheiding tussen het BOC en contracten voor planbaar variabel onderhoud, vervanging en investeringen.

Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt voor de marktconsultatie.

Waar hebben wij de markt voor nodig?

Met deze marktconsultatie willen wij niet opnieuw de contractopzet ontwerpen. Wij willen vooral toetsen of de gekozen aanpak in de praktijk naar verwachting leidt tot voldoende marktinteresse, voldoende geschikte gegadigden en voldoende concurrentie tijdens de aanbesteding.

Daarnaast willen wij beter begrijpen:

- hoeveel marktpartijen verwachten daadwerkelijk deel te nemen;
- voor welke percelen belangstelling bestaat;
- welke geschiktheids- en selectiecriteria passen bij de opgave;
- waarop marktpartijen zich daadwerkelijk kunnen onderscheiden;
- welke risico's, kansen en aandachtspunten marktpartijen zien binnen de voorgenomen contractscope.

Wat vragen wij van u?

Wij nodigen marktpartijen uit om de vragen in **Bijlage 1** te beantwoorden. Daarbij vragen wij niet alleen naar uw interesse in de opdracht, maar ook naar uw professionele oordeel over de uitvoerbaarheid, aantrekkelijkheid en onderscheidende aspecten van de voorgenomen aanbesteding.

Om de vragen goed te kunnen beantwoorden hebben wij in **Bijlage 2** informatie opgenomen over de vastgoedportefeuille, de perceelindeling, de onderhoudsopgave en de aard van het areaal. Deze informatie is bedoeld om inzicht te geven in de omvang en complexiteit van de opgave.

Wat doen wij met uw input?

De reacties uit deze marktconsultatie gebruiken wij bij de verdere voorbereiding van de aanbesteding. Met de opgedane inzichten willen wij komen tot een aanbesteding die leidt tot voldoende kwalitatieve belangstelling vanuit de markt, gezonde concurrentie en ruimte voor onderscheidend vermogen tijdens de inschrijvingsfase.

Wij stellen uw bijdrage en expertise daarbij zeer op prijs.

Inhoud

1	DOEL VAN DEZE MARKTCONSULTATIE	5
1.1.1	Doelen	5
1.1.2	Doelgroep.....	6
1.1.3	Consultatievorm	7
2	DE VASTGOEDOPGAVE EN CONTRACTOPZET	8
2.1.1	Vastgoedopgave	8
2.1.2	Scope van het BOC	9
2.1.3	Percelen	11
2.1.4	Aanbestedingsaanpak	12
3	PROCEDURE.....	15
3.1.1	Planning.....	15
3.1.2	Indienen reactie	15
3.1.3	Vragen over het marktconsultatiedocument	16
4	ADMINISTRATIEVE VOORWAARDEN	17
4.1.1	Publicatie.....	17
4.1.2	Informatie uitwisseling	17
4.1.3	Kostenvergoeding	17
4.1.4	Vertrouwelijkheid	17
4.1.5	Rechten.....	17
4.1.6	Consultatieverslag	17
4.1.7	Overige voorwaarden	17

Bijlagen:

1. Vragenlijst marktconsultatie document basisonderhoudscontract;
2. Gegevens percelen en areaal MC BOC;
 - a. Kaartmateriaal perceelindeling geografisch;
 - b. Kaartmateriaal perceelindeling met assets.
3. Achtergrondinformatie.

1 Doel van deze marktconsultatie

1.1.1 Doelen

De eerdere marktverkenning en marktconsultatie hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de keuzes die inmiddels zijn gemaakt in de nadere uitwerking van de contractopzet en aanbestedingsstrategie. Deze marktconsultatie heeft daarom een andere functie dan de eerdere consultaties. Met deze marktconsultatie willen wij toetsen hoe de markt aankijkt tegen de voorgenomen contractopzet en aanbestedingsstrategie. Daarbij staat de vraag centraal of de gekozen aanpak naar verwachting leidt tot voldoende marktinteresse, voldoende geschikte gegadigden en voldoende concurrentie binnen de vier percelen.

Centrale vraag

Leidt de voorgenomen aanbesteding naar verwachting tot voldoende kwalitatieve belangstelling, mededinging en inschrijvingen op de vier BOC-percelen?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden richten wij ons op drie samenhangende doelstellingen.

Marktpotentieel

Wij willen inzicht krijgen in de mate waarin marktpartijen daadwerkelijk belangstelling hebben voor de voorgenomen aanbesteding. Daarbij is niet alleen van belang hoeveel marktpartijen geïnteresseerd zijn, maar vooral hoeveel partijen verwachten daadwerkelijk deel te nemen aan de selectiefase en voor welke percelen belangstelling bestaat. Daarnaast willen wij beter begrijpen hoe marktpartijen zich organiseren rondom deze opgave, bijvoorbeeld zelfstandig, in combinatie of met inzet van onderaannemers. De antwoorden hierop geven inzicht in het marktpotentieel per perceel.

Geschiktheid en selectie

De tweede doelstelling is het toetsen van de uitgangspunten voor de geschiktheids- en selectiecriteria. Wij willen beter begrijpen welke competenties, ervaringen en referenties volgens de markt daadwerkelijk relevant zijn voor een succesvolle uitvoering van de opdracht.

Daarnaast willen wij inzicht krijgen in de mate waarin bepaalde geschiktheids- of selectiecriteria mogelijk leiden tot onbedoelde uitsluiting van geschikte marktpartijen of juist tot selectie van steeds dezelfde marktpartijen. De uitkomsten gebruiken wij bij de verdere uitwerking van de geschiktheids- en selectiecriteria voor de aanbesteding.

Gunningscriteria en onderscheidend vermogen

De derde doelstelling betreft de verdere uitwerking van de gunningsstrategie. Wij willen inzicht krijgen in de onderwerpen waarop marktpartijen zich daadwerkelijk van elkaar kunnen onderscheiden en welke kwaliteitsaspecten volgens de markt bepalend zijn voor een succesvolle uitvoering van het BOC.

Daarnaast willen wij voorkomen dat de uiteindelijke gunningscriteria leiden tot generieke of beperkt onderscheidende inschrijvingen. De antwoorden uit deze consultatie gebruiken wij bij de verdere ontwikkeling van de gunningscriteria en beoordelingssystematiek.

Relatie met Bijlage 1 en Bijlage 2

Deze doelstellingen zijn vertaald naar de vragen in **Bijlage 1**. Om marktpartijen in staat te stellen deze vragen goed te beantwoorden, hebben wij in **Bijlage 2** aanvullende informatie opgenomen over de vastgoedportefeuille, de percelen, het areaal, de onderhoudsopgave, de storingsorganisatie en de beschikbaarheidsprofielen.

1.1.2 Doelgroep

Deze marktconsultatie richt zich op marktpartijen die in staat zijn om een integrale onderhouds- en beheeropgave voor vastgoed uit te voeren en daarbij verantwoordelijkheid te dragen voor zowel de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden als de ondersteunende beheer-, informatie- en adviesactiviteiten die onderdeel uitmaken van het BOC.

Wij verwachten dat binnen de markt verschillende organisatiemodellen voorkomen. Sommige ondernemingen beschikken over alle benodigde disciplines binnen de eigen organisatie, terwijl andere ondernemingen werken met vaste samenwerkingspartners, combinaties of onderaannemers. Beide vormen beschouwen wij als reële marktmodellen. De marktconsultatie richt zich daarom niet uitsluitend op grote landelijke marktpartijen, maar nadrukkelijk ook op middelgrote ondernemingen die zelfstandig of in samenwerking met andere partijen in staat zijn de onderhoudsopgave uit te voeren. Juist met deze consultatie willen wij beter inzicht krijgen in de breedte van de markt en de wijze waarop marktpartijen zich organiseren rondom een integrale onderhoudsopgave.

De doelgroep bestaat in hoofdzaak uit ondernemingen die actief zijn op één of meerdere van de volgende werkvelden:

- bouwkundig onderhoud;
- elektrotechnisch onderhoud;
- werktuigbouwkundig onderhoud;
- terreinonderhoud;
- inspecties en keuringen;
- storings- en calamiteitenafhandeling;
- informatiemanagement;
- technisch beheer;
- assetmanagementondersteuning.

Wij realiseren ons dat de combinatie van werkzaamheden binnen deze aanbesteding breder is dan een traditioneel onderhoudscontract. Naast onderhoudswerkzaamheden omvat het BOC ook inspecties, informatiemanagement, technische advisering, storingsafhandeling en ondersteuning van assetmanagementprocessen. Hierdoor kunnen verschillende typen ondernemingen vanuit een verschillend perspectief naar de opdracht kijken.

Daarom vinden wij het belangrijk om inzicht te krijgen in de wijze waarop marktpartijen deze opgave denken te organiseren: zelfstandig, in combinatie met andere partijen of met inzet van onderaannemers. Wij nodigen marktpartijen die zich herkennen in dit profiel uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie en hun kennis, ervaringen en inzichten met ons te delen.

1.1.3 Consultatievorm

De marktconsultatie bestaat uit drie opeenvolgende fasen:

1. Schriftelijke consultatiefase
2. Verdiepende gesprekken met marktpartijen
3. Verwerking van de resultaten in de verdere voorbereiding van de aanbesteding

Stap 1: Schriftelijke consultatiefase

De marktconsultatie start met een schriftelijke consultatiefase. Geïnteresseerde marktpartijen kunnen deelnemen door de vragen uit **Bijlage 1** te beantwoorden en deze conform de planning in hoofdstuk 3 digitaal in te dienen via TenderNed.

De antwoorden vormen voor ons de basis om inzicht te krijgen in het marktpotentieel en de voorgenomen aanbestedingsstrategie. Daarnaast helpen de reacties ons om beter te begrijpen welke kansen, risico's en aandachtspunten marktpartijen zien binnen de voorgenomen aanbesteding.

Wij verzoeken marktpartijen om de vragen zo volledig mogelijk te beantwoorden. Indien ervoor wordt gekozen een vraag niet te beantwoorden, vragen wij dit kort toe te lichten. Hiermee voorkomen wij dat antwoorden onbedoeld verkeerd worden geïnterpreteerd of leiden tot onjuiste conclusies.

Stap 2: Verdiepende gesprekken

Op basis van de ontvangen reacties kunnen wij besluiten één of meerdere marktpartijen uit te nodigen voor een verdiepend gesprek.

Het doel van deze gesprekken is uitsluitend om ontvangen antwoorden nader toe te lichten, achterliggende afwegingen beter te begrijpen en eventuele onduidelijkheden weg te nemen. De gesprekken vinden digitaal plaats via Teams en bestaan uit een korte voorstelronde gevolgd door een inhoudelijke dialoog over de ingediende reactie.

Een verdiepend gesprek duurt naar verwachting circa één uur. Marktpartijen die hiervoor worden uitgenodigd ontvangen hierover tijdig bericht conform de planning in hoofdstuk 3. De gesprekken maken geen onderdeel uit van een selectieprocedure en bieden geen voor- of nadeel bij een eventuele latere aanbesteding.

Stap 3: Verwerking van de resultaten

De uitkomsten van de schriftelijke consultatie en eventuele verdiepingsgesprekken gebruiken wij bij de verdere voorbereiding van de aanbesteding. Daarbij worden de resultaten onder andere betrokken bij:

- het marktpotentieel per perceel;
- de geschiktheidseisen;
- de selectiecriteria;
- de gunningscriteria.

In hoofdstuk 2 lichten wij de vastgoedopgave en de voorgenomen contractopzet nader toe.

2 De vastgoedopgave en contractopzet

In dit hoofdstuk beschrijven wij de vastgoedopgave en de belangrijkste kenmerken van de voorgenomen contractopzet. Deze informatie geeft inzicht in de aard, omvang en complexiteit van de opgave waarvoor Rijkswaterstaat de aanbesteding voorbereidt.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de vastgoedportefeuille, de scope van het BOC, de perceelindeling en de voorgenomen aanbestedingsaanpak. De informatie in dit hoofdstuk vormt samen met de gegevens in **Bijlage 2** de inhoudelijke basis voor de beantwoording van de vragen uit **Bijlage 1**.

Voor marktpartijen die meer achtergrondinformatie wensen over de ontwikkeling van de contractopzet, eerdere marktconsultaties en de afwegingen die hebben geleid tot de huidige uitgangspunten, is aanvullende informatie opgenomen in **Bijlage 3**.

2.1.1 Vastgoedopgave

De vastgoedportefeuille van Rijkswaterstaat Corporate Dienst ondersteunt rechtstreeks de uitvoering van de primaire processen van Rijkswaterstaat en de eigen bedrijfsvoering. De vastgoedobjecten maken verkeersmanagement, watermanagement, crisisorganisatie, operationeel beheer en ondersteunende bedrijfsvoering mogelijk. Daarmee vervullen deze objecten niet alleen een huisvestingsfunctie, maar vormen zij een integraal onderdeel van de operationele ondersteuning van de hoofdnetwerken van Rijkswaterstaat.

De portefeuille is landelijk verspreid en kent grote verschillen in functie, omvang, technische complexiteit en beschikbaarheidseisen. Hierdoor loopt de aard van de onderhoudsopgave sterk uiteen tussen de verschillende objecten en locaties. Een belangrijk kenmerk van de portefeuille is de combinatie van reguliere vastgoedfuncties en bedrijfskritische functies. Verkeerscentrales stellen bijvoorbeeld hoge eisen aan beschikbaarheid, storingsafhandeling en installatietechniek, terwijl wegen- en watersteunpunten juist een combinatie kennen van gebouwen, installaties, opslagvoorzieningen, terreinonderhoud en operationele ondersteuning. Districtskantoren kennen overwegend een traditioneel utiliteitsprofiel.

De onderhoudsopgave omvat daarom meer dan het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden alleen. Naast onderhoud maken ook inspecties, storingsafhandeling, informatiemanagement, technische advisering en ondersteuning van assetmanagement onderdeel uit van de opgave.

De omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille zijn nader uitgewerkt in **Bijlage 2**. Daarin zijn onder andere gegevens opgenomen over de perceelindeling, areaalomvang, bruto vloeroppervlakten, terreinoppervlakten, assetcategorieën, leeftijdsopbouw van het areaal en onderhouds- en storingsprofielen.

De combinatie van bedrijfskritische functies, technische installaties, gebouwen, terreinen en beschikbaarheidseisen maakt dat de onderhoudsopgave niet uitsluitend wordt bepaald door aantallen objecten of vierkante meters, maar vooral door de prestaties, beschikbaarheid en continuïteit die van het areaal worden verwacht.

2.1.2 Scope van het BOC

Het Basisonderhoudscontract (BOC) heeft als doel om de vastgoedportefeuille van Rijkswaterstaat op een voorspelbare, veilige en doelmatige wijze in stand te houden gedurende de contractperiode.

De opdracht omvat meer dan het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden alleen. Van de toekomstige opdrachtnemer wordt ook een actieve bijdrage verwacht aan het beheer van areaalinformatie, het signaleren van risico's, het adviseren over onderhoudsbehoeften en het ondersteunen van assetmanagementprocessen.

De scope van het BOC is opgebouwd uit vier samenhangende onderdelen die gezamenlijk invulling geven aan de onderhouds- en beheeropgave:

1. Exploitatie en beheer;
2. Vast onderhoud;
3. Klein variabel onderhoud en kleine modificaties;
4. Beperkte uitvoering van aanvullende onderhoudsmaatregelen.

De onderstaande paragrafen beschrijven deze onderdelen op hoofdlijnen.

1. Exploitatie en beheer

Exploitatie en beheer vormt de basis voor het verkrijgen en behouden van inzicht in de technische staat en prestaties van gebouwen, installaties en terreinen.

Binnen dit onderdeel ondersteunt de opdrachtnemer Rijkswaterstaat onder meer bij:

- het uitvoeren van inspecties en conditiemetingen;
- het uitvoeren en registreren van wettelijke inspecties en keuringen;
- het uitvoeren van NEN 2767-inspecties;
- het uitvoeren van schouwrondes;
- het registreren van gebreken en risico's;
- het beheren, actualiseren en verrijken van assetinformatie;
- het ondersteunen van de ontwikkeling van actuele, betrouwbare en complete (ABC) data;
- energiebeheer en monitoring;
- het opstellen en actualiseren van een technisch preventieplan;
- het leveren van input voor het meerjarenonderhoudsplan (MJOP);
- het adviseren over onderhoudsmaatregelen, risico's en vervangingsbehoeften.

De opdrachtnemer levert binnen dit onderdeel analyses, inspectiegegevens en adviezen aan. De besluitvorming over onderhoudsmaatregelen, vervangingen en investeringen blijft bij Rijkswaterstaat. De opdrachtnemer ondersteunt Rijkswaterstaat hierbij met informatie en technisch onderhoudsadvies.

2. Vast onderhoud

Vast onderhoud betreft de onderhoudswerkzaamheden die noodzakelijk zijn om de bestaande functionaliteit, betrouwbaarheid, veiligheid en beschikbaarheid van het areaal te behouden. Dit onderdeel omvat onder meer:

- bouwkundig onderhoud;
- elektrotechnisch onderhoud;
- werktuigbouwkundig onderhoud;
- onderhoud aan gebouwgebonden installaties;
- onderhoud aan terreinvoorzieningen;
- onderhoud aan groenvoorzieningen;
- onderhoud aan verhardingen;
- onderhoud aan ondersteunende objecten en voorzieningen.

Geconstateerde afwijkingen, risico's en gebreken worden vastgelegd en gerapporteerd. Rijkswaterstaat bepaalt vervolgens welke werkzaamheden worden opgedragen en uitgevoerd.

3. Klein variabel onderhoud en kleine modificaties

Naast het reguliere vaste onderhoud biedt het BOC ruimte voor onderhoudswerkzaamheden die voortkomen uit de dagelijkse onderhoudspraktijk. Hieronder vallen onder meer:

- herstelmaatregelen na storingen en calamiteiten;
- herstelmaatregelen naar aanleiding van inspecties en keuringen;
- één-op-één vervangingen;
- beperkte technische aanpassingen;
- kleine modificaties naar aanleiding van gebruikerswensen;
- werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het herstellen van veiligheid, functionaliteit of compliance.

Planbaar variabel onderhoud en vervangings- of vernieuwingsprojecten vallen nadrukkelijk niet binnen dit onderdeel. De werkzaamheden hebben een beperkte technische en organisatorische omvang en blijven binnen de onderhoudscontext van het contract.

4. Beperkte uitvoering van aanvullende onderhoudsmaatregelen

Binnen het BOC is ruimte opgenomen voor een beperkte uitvoering van aanvullende onderhoudsmaatregelen. Deze mogelijkheid biedt Rijkswaterstaat de gelegenheid om per perceel:

- maximaal twee aanvullende onderhoudsmaatregelen per kalenderjaar op te dragen;
- uitsluitend op expliciete opdracht van Rijkswaterstaat;
- met een maximale omvang van € 100.000 exclusief btw per opdracht;
- uitsluitend wanneer de werkzaamheden het karakter van onderhoud behouden en niet kwalificeren als vervangings- of investeringsproject.

Deze mogelijkheid ondersteunt de integraliteit van de onderhoudsopgave binnen de gekozen afbakening van het BOC.

Wat valt niet binnen het BOC?

Ondanks de brede onderhouds- en beheeropgave vallen verschillende activiteiten bewust buiten de scope van het BOC. De definitieve afbakening tussen het BOC en andere contracten wordt vastgelegd in de contractdocumenten.

Onder meer de volgende werkzaamheden vallen buiten het BOC:

- onderhoud aan vuurtorens en woningen;
- planbaar variabel onderhoud;
- MJOP-maatregelen die als vervanging of investering worden aangemerkt;
- renovaties;
- grootschalige vernieuwingen;
- verduurzamingsprojecten;
- programma-opgaven;
- werkzaamheden die onder andere contracten zijn ondergebracht.

Deze afbakening sluit aan bij de assetmanagementstrategie en de wijze waarop Rijkswaterstaat onderhoud, vervanging en investeringen binnen de vastgoedportefeuille organiseert.

Relatie met Bijlage 2

De feitelijke kenmerken van de portefeuille zijn nader uitgewerkt in **Bijlage 2**.

De omvang en samenstelling van de werkzaamheden verschillen per perceel en worden onder meer beïnvloed door de assetmix, gebouwoppervlakken, terreinoppervlakken, technische installaties, storingsprofielen, kritische functies en beschikbaarheidseisen. Marktpartijen worden geadviseerd deze informatie in samenhang met de scopebeschrijving te lezen bij het beantwoorden van de vragen uit de marktconsultatie.

2.1.3 Percelen

Voor de uitvoering van het Basisonderhoudscontract is de vastgoedportefeuille verdeeld in vier geografische percelen. De vier percelen bevatten een combinatie van verkeerscentrales, wegensteunpunten, watersteunpunten en districtskantoren. Hierdoor ontstaat per perceel een mix van gebouwen, installaties, terreinen en onderhoudsactiviteiten die representatief is voor de vastgoedportefeuille als geheel.



Tegelijkertijd verschillen de percelen onderling in omvang, geografische spreiding, samenstelling van het areaal en het aandeel bedrijfskritische functies. Deze verschillen zijn inzichtelijk gemaakt in **Bijlage 2**.

Een belangrijk uitgangspunt binnen de perceelindeling is het beheersen van risico's. Binnen de portefeuille bevinden zich vier verkeerscentrales die een directe bijdrage leveren aan de primaire processen van Rijkswaterstaat. Om spreiding van kennis, capaciteit en risico's te organiseren, zijn deze verkeerscentrales verdeeld over de verschillende percelen.

De perceelindeling vormt een belangrijk onderdeel van de voorgenomen contractopzet. Met deze marktconsultatie willen wij inzicht krijgen in de mate waarin de perceelindeling naar verwachting leidt tot voldoende marktinteresse, voldoende mededinging en een gezonde spreiding van gegadigden over de vier percelen.

De kenmerken van de afzonderlijke percelen, waaronder de geografische ligging, areaalomvang, assetverdeling, bruto vloeroppervlakken, terreinoppervlakken en onderhoudsprofielen, zijn opgenomen in **Bijlage 2**. Deze informatie vormt een belangrijke basis voor de beantwoording van de vragen in **Bijlage 1**.

2.1.4 Aanbestedingsaanpak

De voorbereiding van de aanbesteding bevindt zich inmiddels in een fase waarin de belangrijkste uitgangspunten van de aanbestedingsaanpak zijn uitgewerkt.

In deze paragraaf lichten wij toe hoe de voorgenomen aanbesteding wordt ingericht. Daarbij wordt achtereenvolgens ingegaan op de procedure, selectie van gegadigden, perceelgebonden uitgangspunten, contractduur, financiële omvang en de voorgenomen gunningsaanpak.

Europese niet-openbare procedure

Wij zijn voornemens de opdracht aan te besteden via een Europese niet-openbare procedure. Deze procedure bestaat uit twee fasen.

In de eerste fase kunnen geïnteresseerde marktpartijen zich aanmelden voor deelname aan de aanbesteding. Op basis van de gestelde geschiktheids- en selectiecriteria wordt per perceel een beperkt aantal gegadigden geselecteerd.

In de tweede fase worden uitsluitend de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. Hiermee wordt beoogd voldoende concurrentie te organiseren zonder dat een groot aantal marktpartijen een omvangrijke inschrijving hoeft uit te werken.

Selectie van gegadigden

Wij zijn voornemens om per perceel maximaal vijf gegadigden toe te laten tot de inschrijvingsfase. Hierbij wordt gezocht naar een balans tussen:

- voldoende mededinging;
- voldoende onderscheidend vermogen;
- een beheersbaar aanbestedingsproces;
- een proportionele inspanning voor zowel opdrachtgever als marktpartijen.

De marktconsultatie wordt onder andere gebruikt om te toetsen of deze aanpak naar verwachting leidt tot voldoende concurrentie en een representatieve afspiegeling van geschikte marktpartijen.

Inschrijven op meerdere percelen

Marktpartijen mogen zich aanmelden voor meerdere percelen en mogen, indien zij door de selectiefase komen, ook op meerdere percelen inschrijven.

Wij zijn voornemens om uiteindelijk maximaal één perceel aan dezelfde inschrijver te gunnen. Hiermee wordt beoogd spreiding van kennis, capaciteit en uitvoeringsrisico's binnen de vastgoedportefeuille te realiseren en wordt voorkomen dat een groot deel van het areaal bij één marktpartij wordt ondergebracht.

Indien een inschrijver op meerdere percelen als economisch meest voordelige inschrijving eindigt, wordt de vooraf aangegeven voorkeursvolgorde van percelen toegepast.

Deze marktconsultatie wordt onder andere gebruikt om inzicht te verkrijgen in de mate waarin deze aanpak naar verwachting leidt tot voldoende marktinteresse, mededinging en een gezonde spreiding van gegadigden over de vier percelen.

Risicospreiding

Binnen de vastgoedportefeuille bevinden zich vier verkeerscentrales. Deze objecten ondersteunen rechtstreeks de verkeersmanagementprocessen van Rijkswaterstaat en kennen daarmee een groter belang voor de continuïteit van de primaire processen dan veel andere objecten binnen de portefeuille.

Bij de inrichting van de percelen is daarom nadrukkelijk rekening gehouden met spreiding van kennis, capaciteit en risico's.

Contractduur

De voorgenomen contractduur bedraagt maximaal 7,5 jaar en bestaat uit:

- een overdrachtsperiode van maximaal 6 maanden, t/m 31 mei 2028;
- een initiële contractperiode van 5 jaar, ingang 1 juni 2028;
- een eenmalige verlengingsmogelijkheid van 2 jaar.

De overdrachtsperiode is bedoeld om de nieuwe opdrachtnemer in staat te stellen de organisatie, processen, areaalgegevens, informatievoorziening en onderhoudsaanpak in te richten voordat de reguliere dienstverlening volledig wordt overgenomen.

Met deze looptijd wordt beoogd een contract te realiseren dat enerzijds aantrekkelijk en uitvoerbaar is voor de markt en anderzijds voldoende ruimte biedt om kennis op te bouwen, onderhoudsprocessen te optimaliseren en de vastgoedportefeuille gedurende langere tijd beheerst in stand te houden.

Financiële omvang

De onderhoudsopgave binnen het BOC bestaat uit een combinatie van onderhoud, storingsafhandeling, inspecties, beheeractiviteiten, informatiemanagement en technische advisering.

Wij kiezen er bewust voor om in deze marktconsultatie geen aanbestedingsramingen, perceelwaarden of contractwaarden te publiceren. Wel wordt in **Bijlage 2** inzicht gegeven in de omvang van het areaal, de verdeling van de werkzaamheden, de assetmix en de onderhoudsopgave. Deze informatie is bedoeld om marktpartijen in staat te stellen de omvang en complexiteit van de opgave te beoordelen en de vragen uit **Bijlage 1** inhoudelijk te beantwoorden.

Uit eerdere marktconsultaties is gebleken dat de financiële omvang van een perceel op zichzelf niet bepalend is voor de beslissing om deel te nemen aan een aanbesteding. Minstens zo belangrijk zijn de aard van de werkzaamheden, de contractduur, de risicoverdeling, de mate van integrale verantwoordelijkheid en de mogelijkheid om specialistische kennis en personeel langdurig in te zetten.

Daarnaast is tijdens eerdere consultaties aangegeven dat perceelomvang in de orde van grootte van circa € 1 miljoen tot € 2 miljoen per jaar door marktpartijen als interessant en uitvoerbaar werden beschouwd. De voorgenomen perceelomvang binnen deze aanbesteding ligt boven deze omvang. Bij de verdere ontwikkeling van de perceelstrategie en contractopzet is daarom nadrukkelijk gezocht naar een balans tussen beheersbaarheid voor de opdrachtgever en voldoende omvang en aantrekkelijkheid voor de markt.

Gunning op basis van Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (BPKV)

De uiteindelijke gunning vindt plaats op basis van Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (BPKV). Omdat het BOC meer omvat dan uitsluitend onderhoudswerkzaamheden, kan bij de beoordeling aandacht worden besteed aan onderwerpen zoals:

- onderhoudsorganisatie;
- storings- en calamiteitenafhandeling;
- omgaan met areaalinformatie en data;
- ondersteuning van assetmanagement;
- samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer;
- risicobeheersing;
- kwaliteit van dienstverlening.

De marktconsultatie wordt onder andere gebruikt om te toetsen welke kwaliteitsaspecten volgens de markt daadwerkelijk onderscheidend zijn en welke criteria naar verwachting beperkt onderscheid tussen marktpartijen opleveren.

Daarnaast wil Rijkswaterstaat beter begrijpen welke geschiktheids-, selectie- en gunningscriteria volgens marktpartijen het beste aansluiten bij de aard van de opgave en voldoende ruimte bieden voor onderscheidend vermogen tijdens de aanbestedingsprocedure.

De inzichten uit deze marktconsultatie worden gebruikt bij de verdere voorbereiding en uitwerking van de aanbestedingsstukken.

3 Procedure

3.1.1 Planning

De planning voor onderhavige marktconsultatie is als volgt:

Activiteit	Datum
Marktconsultatie publiceren op TenderNed	Donderdag 24 september 2026
Uiterste datum voor het stellen van vragen via TenderNed over het marktconsultatiedocument	Donderdag 1 oktober 2026 10:00
Versturen antwoorden via TenderNed op gestelde vragen over het marktconsultatiedocument	Dinsdag 6 oktober 2026
Uiterste datum voor indienen beantwoording vragenlijst (bijlage 1)	Maandag 12 oktober 2026 10:00
Keuze uitnodigen voor een mogelijke interactieve sessie	Woensdag/donderdag 14-15 oktober 2026
Versturen optionele uitnodigingen	Donderdag/vrijdag 15-16 oktober 2026
Herfstvakantie	Week 42/43
Planning opties Interactieve sessies marktpartijen	27 en 28 oktober 2026

3.1.2 Indienen reactie

Rijkswaterstaat verzoekt u om voor de beantwoording gebruik te maken van

bijlage 1 – invulformulier vragenlijst welke via TenderNed beschikbaar is gesteld. De antwoorden dienen ingediend te worden op uiterlijk maandag 12 oktober 2026 om 10:00 uur zoals genoemd in de bovengenoemde planning.

N.B.

- Bij geen (tijdige) indiening van het invulformulier **(bijlage 1)** gaat het Rijkswaterstaat ervan uit dat de geïnteresseerde marktpartij geen prijs stelt op een de interactieve dialoog. Zonder deze schriftelijke indiening komt u dus niet in aanmerking voor deelname aan de interactieve sessie.

3.1.3 Vragen over het marktconsultatiedocument

Een geïnteresseerde marktpartij kan inlichtingen vragen over deze marktconsultatie op de wijze zoals hieronder beschreven.

Vragen over deze marktconsultatie, kunnen doorlopend tot de uiterste datum zoals vermeld in de planning in paragraaf 3.1.1 worden ingediend via de berichtenmodule van TenderNed. Het Inkoop Uitvoeringscentrum Bedrijfsvoering (IUC BV) Rijkswaterstaat zal zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk op de in paragraaf 3.1.1 opgenomen uiterste datum voor de beantwoording van vragen, via TenderNed antwoord geven op deze vragen.

De via TenderNed gestelde vragen en de daarop gegeven antwoorden worden door Rijkswaterstaat, na sluiting van de termijn voor inlichtingen, vastgelegd in de nota van inlichtingen. Deze nota wordt gepubliceerd op TenderNed.

4 Administratieve voorwaarden

4.1.1 Publicatie

Rijkswaterstaat heeft ervoor gekozen om deze marktconsultatie in breed verband uit te voeren, teneinde alle potentieel geïnteresseerde marktpartijen in de gelegenheid te stellen aan dit proces deel te nemen. Om deze reden is de marktconsultatie gepubliceerd op TenderNed.

4.1.2 Informatie uitwisseling

De deelnemers hanteren één toegewezen contactpersoon voor alle communicatie gedurende deze marktverkenning. Correspondentie in het kader van deze aanbestedingsprocedure dient te geschieden als volgt:

Het Inkoop Uitvoeringscentrum Bedrijfsvoering (IUC BV) Rijkswaterstaat
Bezoekadres: Westraven te Utrecht
Contactpersoon: Inkoopadviseur Frans van Bolderen, telefoon 06-25220290

Communicatie vindt primair plaats via TenderNed. Alleen in geval van een storing bij TenderNed kan contact op worden genomen met de contactpersoon.

4.1.3 Kostenvergoeding

De deelnemende marktpartijen kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding voor gemaakte kosten vanwege deelname aan de consultatie.

4.1.4 Vertrouwelijkheid

De antwoorden op de gestelde vragen en eventuele aanvullende vragen van marktpartijen worden vertrouwelijk behandeld. Gegeven antwoorden worden onder geen beding gedeeld met andere marktpartijen. Deze consultatie is enkel bedoeld om een mogelijke aanbesteding goed en met kansen voor iedere potentiële marktpartij te maken.

4.1.5 Rechten

Er kan geen enkel recht worden ontleend aan de informatie die wordt verstrekt in de context van deze marktverkenning. De schriftelijke vragenronde moet gezien worden, als mogelijke input voor de toekomstige aanbesteding.

4.1.6 Consultatieverslag

In het kader van vertrouwelijkheid zal er geen consultatieverslag volgen. We vinden het belangrijk dat marktpartijen zich vrij kunnen uiten. In de aanbestedingsleidraad zullen gemaakt afwegingen en keuzes mogelijk in algemene bewoordingen worden toegelicht.

4.1.7 Overige voorwaarden

- Bij de aanbesteding bestaat er geen onderscheid tussen partijen die al dan niet gaan deelnemen aan deze marktconsultatie. Deelname aan de marktconsultatie is geheel vrijwillig en vrijblijvend en heeft op geen enkele wijze gevolgen voor een eventuele deelname aan de aanbesteding die daarna zal worden gestart.

- Het marktconsultatiedocument is slechts geschreven in het kader van de marktconsultatie voor de komende aanbesteding. De marktconsultatie is geen uitnodiging om in te schrijven op de aanbesteding, waarvoor deze marktconsultatie als voorbereiding dient.
- De in deze marktconsultatie genoemde informatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van de aanbesteding) wordt verstrekt. Aan deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- Door deelname aan de marktconsultatie verklaart de deelnemende marktpartij akkoord te zijn met alle genoemde voorwaarden.
- Rijkswaterstaat CD is vrij om te besluiten geen aanbesteding te houden.
- De deelname is geheel vrijwillig en vrijblijvend.