



Rijksgewoontedienst  
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties*

# Eindverslag marktconsultatie maincontracting



# Inleiding

Op 27 juni 2012 heeft de Rijksgebouwendienst een consultatiedocument op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) gepubliceerd om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen m.b.t. maincontracting. Het doel van de marktconsultatie was tweeledig:

1. De Rijksgebouwendienst wilde marktpartijen informeren over het programma maincontracting;
2. Daarnaast wenste de Rijksgebouwendienst inzicht te krijgen in de kansen en potenties van het programma maincontracting en mogelijke optimalisaties in de scope, randvoorwaarden en marktsegmentatie die de interesse van marktpartijen in maincontracting kunnen vergroten.

Deze marktconsultatie heeft zowel voor de Rijksgebouwendienst als voor deelnemende organisaties een vrijblijvend karakter en er gelden geen wederzijdse verplichtingen.

- In het totaal hebben 8 bedrijven een consultatie-document ingevuld retour gezonden.
- Op 9 november 2012 heeft de Rijksgebouwendienst aan alle 8 bedrijven een algemene e-mail gestuurd om hun antwoord m.b.t. de contractduur nader toe te lichten (zie hoofdstuk 2, vraag 11).

De Rijksgebouwendienst wil de respondenten bedanken en zal de verkregen informatie zorgvuldig gebruiken bij het bepalen van de aanbestedingsstrategie.

Het eindverslag van de consultatie integraal beheercontract is op 7 mei 2013 gepubliceerd op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). Het bevat enkele voorbeelden van opvattingen (gezien de diversiteit van opvattingen over dit onderwerp).



## Consultatievragen

1. Ziet u praktische, juridische of technologische beperkingen als u de geschetste doelen en kenmerken leest die de Rijksgebouwendienst stelt
2. Kunt u aangeven welke activiteiten (inspecteren, opstellen meerjaren onderhoudsplanung, uitvoeren van onderhoud, toezicht houden op de uitvoeren etc) u geschikt vindt om uit te laten voeren door de markt en welke door de Rijksgebouwendienst, beredeneerd vanuit geformuleerde doelen en kenmerken?
3. Kunt u aangeven waar er mogelijkheden liggen voor u om het MKB in te schakelen bij maincontracting (bijvoorbeeld welke samenwerkingsvorm?
4. Kunt u scenario's aangeven (perceelindeling) voor een eventuele implementatie van maincontracting op voorraadniveau?
5. Welke vormen van monitoring (sturingsmogelijkheden) zijn er volgens u bij toepassing van maincontracting?
6. Welke effecten treden er bij onderstaande aspecten volgens u op bij toepassing van maincontracting ten opzichte van meer traditionele onderhoudscontracten?
7. Wat is volgens u de optimale contract- en aanbestedingsvorm voor maincontracting voor de Rijksgebouwendienst?
8. Kunt u aangeven welke informatie u nodig heeft over de objecten (bijvoorbeeld conditiescore per element, rapportages uitgevoerd op het onderhoud, schouw op locatie etc) om een passende aanbieding te kunnen maken?



## Consultatievragen

9. Aangezien er een (beperkt) verschil kan zitten tussen de geschetste situatie en de feitelijk situatie kan de Rijksgebouwendienst aangeven dat binnen een bepaalde periode (bijvoorbeeld 6 maanden na contractering) de verschillen in beeld gebracht moeten worden door de marktpartijen. De Rijksgebouwendienst wil graag horen of en op welke manier dit reeds in de prijsvormingfase kan plaatsvinden?
10. Kunt u aangeven of er risico's zijn voor u als het vervangingsonderhoud onderdeel uitmaakt van de gecontracteerde dienstverlening?
11. De Rijksgebouwendienst overweegt een contractduur van 8-12 jaar, maar wil deze bandbreedte terug brengen tot een vaste duur. Kunt u motiveren welke duur u het beste past en of een langere contractduur wenselijk is?
12. Op welke onderwerpen heeft u ruimte voor eigen invulling/oplossingen nodig om invulling te geven aan het doel en de kenmerken van maincontracting zoals beschreven in paragraaf 1.3?
13. Vanuit de Rijksgebouwendienst en/of gebruiker van het object kunnen reeds voor lange duur contracten zijn afgesloten. Kunt u aangeven hoe u de relatie ziet tussen deze separate contracten van de gebruiker en het maincontract?
14. Vanuit de Rijksgebouwendienst kan er een contract zijn afgesloten voor het realiseren (incl. één jaar garantie) van nieuwbouw. Kunt u aangeven hoe u de relatie en overgang ziet tussen deze garantietermijn en de onderhoudsperiode van het maincontract?
15. Kunt u aangeven welke onderwerpen door wie (opdrachtnemer, Rijksgebouwendienst of gebruiker object) in de transitie- / implementatieperiode uitgevoerd moeten worden?



# Consultatievragen

1. Ziet u praktische, juridische of technologische beperkingen als u de geschetste doelen en kenmerken leest die de Rijksgebouwendienst stelt

Reactie markt:

- *Het creëren van draagvlak binnen de Rijksgebouwendienst*
- *Het "doorleggen" van de overeengekomen en wensen van hun gebruikers aan de maincontractor*
- *Heldere rol-, taak- en verantwoordelijkheidsverdeling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer*



## Consultatievragen

2. Kunt u aangeven welke activiteiten (inspecteren, opstellen meerjaren onderhoudsplanning, uitvoeren van onderhoud, toezicht houden op de uitvoeren etc) u geschikt vindt om uit te laten voeren door de markt en welke door de Rijksgebouwendienst, beredeneerd vanuit geformuleerde doelen en kenmerken?

Reactie markt:

- *Veel activiteiten kunnen door de markt uitgevoerd worden*
- *Inspectie zal ook door de Rijksgebouwendienst uitgevoerd moeten worden*



## Consultatievragen

3. Kunt u aangeven waar er mogelijkheden liggen voor u om het MKB in te schakelen bij maincontracting (bijvoorbeeld welke samenwerkingsvorm)?

Reactie markt:

- *Op voorhand geen belemmeringen voor (en dus alle mogelijkheden) samenwerking met het MKB*
- *Voor bepaalde specialistische activiteiten wordt gebruik gemaakt van derde partijen*



# Consultatievragen

4. Kunt u scenario's aangeven (perceelindeling) voor een eventuele implementatie van maincontracting op voorraadniveau?

Reactie markt:

- *Percelen in beperkt aantal regio's*
- *Clusteren van bijvoorbeeld objecten met een zelfde functie*



# Consultatievragen

5. Welke vormen van monitoring (sturingsmogelijkheden) zijn er volgens u bij toepassing van maincontracting?

Reactie markt:

- *Er zijn vele vormen van monitoring*
- *De monitoring en of meetmethode is afhankelijk van de kwaliteitsparameter die gemeten en gemonitord dient te worden*



## Consultatievragen

6. Welke effecten treden er bij onderstaande aspecten volgens u op bij toepassing van maincontracting ten opzichte van meer traditionele onderhoudscontracten?

Reactie markt:

- *Bij aanvang van het maincontracting contract moet rekening gehouden worden met implementatie en transitiekosten*
- *De totale proceskwaliteit gaat verder dan alleen binnen de kaders van de contractuele beschrijving*
- *Faalkostenreductie Rijksgebouwendienst mede i.v.m. verleggen van risico's van Rijksgebouwendienst naar maincontractor*



# Consultatievragen

7. Wat is volgens u de optimale contract- en aanbestedingsvorm voor maincontracting voor de Rijksgebouwendienst?

Reactie markt:

- *Een niet-openbare Europese aanbesteding*
- *Een concurrentiegerichte dialoog*
- *Via een innovatieve aanbesteding*



## Consultatievragen

8. Kunt u aangeven welke informatie u nodig heeft over de objecten (bijvoorbeeld conditiescore per element, rapportages uitgevoerd op het onderhoud, schouw op locatie etc) om een passende aanbieding te kunnen maken?

Reactie markt:

- *Up-to date inventarisatie en conditieniveau op detail niveau*
- *Overzicht aantal meldingen op jaarbasis (correctief onderhoud)*
- *Huidige conditie inclusief opgave van omvang*
- *De gewenste conditie van de bouw en installatiedelen*
- *Algemene korte beschrijving van elk pand met adres, aantal bewoners, functionaliteit, m2 oppervlakte, openingstijden, toegangcontrole/beheer*
- *Een schouw op locatie is altijd aanbevelenswaardig ter aanvulling op de informatie die geboden wordt*



## Consultatievragen

9. Aangezien er een (beperkt) verschil kan zitten tussen de geschetste situatie en de feitelijk situatie kan de Rijksgebouwendienst aangeven dat binnen een bepaalde periode (bijvoorbeeld 6 maanden na contractering) de verschillen in beeld gebracht moeten worden door de marktpartijen. De Rijksgebouwendienst wil graag horen of en op welke manier dit reeds in de prijsvormingfase kan plaatsvinden?

Reactie markt:

- *Partijen dienen uitgedaagd te worden mee te denken aan een oplossing hiervoor*
- *In de aanbestedingsfase wordt de prijs altijd gebaseerd op de door de Rijksgebouwendienst aangeleverde informatie*



## Consultatievragen

10. Kunt u aangeven of er risico's zijn voor u als het vervangingsonderhoud (bijvoorbeeld het dak van een gevangenis) onderdeel uitmaakt van de gecontracteerde dienstverlening?

Reactie markt:

- *Wanneer men vervangingsonderhoud separaat aanbesteed dan is er een mogelijkheid dat de uitvoering van het vervangingsonderhoud door een andere aannemer wordt gedaan*
- *Ja, vervangingsonderhoud is risico voor dienstverleners, maar dat is juist waar het om draait*



## Consultatievragen

11. De Rijksgebouwendienst overweegt een contractduur van 8-12 jaar, maar wil deze bandbreedte terug brengen tot een vaste duur (initiële en optionele contractduur tot verlenging). Kunt u motiveren welke duur u het beste past en of een langere contractduur wenselijk is?

Reactie markt:

- *12 tot 20 jaar, vanwege continuïteitsredenen maar juist ook omdat er binnen een dergelijke termijn de noodzakelijke vervangingen te verwachten zijn*
- *Een contractduur van minimaal 8 jaar*



## Consultatievragen

12. Op welke onderwerpen heeft u ruimte voor eigen invulling/oplossingen nodig om invulling te geven aan het doel en de kenmerken van maincontracting zoals beschreven in paragraaf 1.3?

Reactie markt:

- *Volledige verantwoordelijkheid voor energy reductie*
- *Waarborg van installaties inclusief onbeperkte verantwoordelijkheid voor storingen/reparaties*



## Consultatievragen

13. Vanuit de Rijksgebouwendienst en/of gebruiker van het object kunnen reeds voor lange duur contracten zijn afgesloten. Kunt u aangeven hoe u de relatie ziet tussen deze separate contracten van de gebruiker en het maincontract (bijvoorbeeld overname van deze contracten waarbij opdrachtnemer van het maincontract alleen coördineert of ....)

Reactie markt:

- *Overname en een coördinatieverplichting zijn in principe geen bezwaar*
- *Overname van de lopende contracten is afhankelijk van de inhoud en bijbehorende voorwaarden*



## Consultatievragen

14. Vanuit de Rijksgebouwendienst kan er een contract zijn afgesloten voor het realiseren (incl. één jaar garantie) van nieuwbouw. Kunt u aangeven hoe u de relatie en overgang ziet tussen deze garantietermijn en de onderhoudsperiode van het maincontract?

Reactie markt:

- *Maincontractor, dat hij toeziet op de garantieverplichtingen en de Rijksgebouwendienst adviseert in geval van afwijkingen*
- *Maincontractor kan voor Rijksgebouwendienst uitstekend als adviseur optreden bij eventuele geschillen*



## Consultatievragen

15. Kunt u aangeven welke onderwerpen door wie (opdrachtnemer, Rijksgebouwendienst of gebruiker object) in de transitie- / implementatieperiode uitgevoerd moeten worden?

Reactie markt:

- *Bij maincontracting is het van belang dat de maincontractor zoveel mogelijk zelfstandig haar werkzaamheden kan uitvoeren*
- *De Rijksgebouwendienst met name input levert aan de informatievoorziening*
- *Het vormgeven van de samenwerking en de organisatorische taken zullen door zowel de Rijksgebouwendienst als de maincontractor gedaan worden*