



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Marktconsultatie

V&G risicodossiers rijksgebouwen en Defensiegebouwen

Versie 1

Datum 9 februari 2017

Status Definitief

Colofon

Versie	1
Contactpersoon	Jurgen Guntlisbergen / Ellen Meijer
	M 06 53 69 05 31 / 06 46 96 52 58
	Postbus.RVB.Inkoop.TO@Rijksoverheid.nl
	Rijksvastgoedbedrijf
	Directie Transacties en Projecten
	Afdeling Inkoop & Contractmanagement
	Korte Voorhout 7
	Postbus 20952
	2500 EZ Den Haag
Bijlage(n)	1
Auteur	Jurgen Guntlisbergen

Inhoud

Inleiding	4
1. Informatie over het project en de aanbesteding	5
1.1. <i>V&G dossiers</i>	5
1.2. <i>Aanbestedingen</i>	5
2. Marktconsultatie	6
2.1. <i>Doel</i>	6
2.2. <i>Procedure</i>	6
2.2.1. <i>Planning</i>	6
2.2.2. <i>Bijeenkomst</i>	6
2.2.3. <i>Schriftelijke ronde</i>	6
2.2.4. <i>Verslag</i>	6
2.3. <i>Vragen aan de markt</i>	7
2.4. <i>Vertrouwelijkheid</i>	7
3. Uitgangspunten voor deelname aan de marktconsultatie	8
Bijlage 1: vragen aan de markt	9

Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is onderdeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Het Rijksvastgoedbedrijf is op 1 juli 2014 ontstaan na een fusie van 4 vastgoeddiensten van het Rijk waarvan de Rijksgebouwendienst en de Dienst Vastgoed Defensie de bekendste zijn.

Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor het beheer en de instandhouding van de grootste en meest diverse vastgoedportefeuille van Nederland.

Haar portefeuille bestaat onder andere uit gevangenissen, rechtbanken, kazernes, vliegvelden, defensieterreinen, ministeries, havens, belastingkantoren, monumenten, musea en paleizen.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een vastgoedportefeuille van ca. 11.000 gebouwen (13,3 mln m² BVO) en 81.000 ha aan gronden.

Het Rijksvastgoedbedrijf is een professionele overheidsopdrachtgever en vastgoedbeheerder. Het Rijksvastgoedbedrijf wil voor de gebouwen in haar vastgoedportefeuille een digitaal V&G risicodossier realiseren. Dit dossier heeft een interne functie maar het doel is om deze beschikbaar worden gesteld aan opdrachtnemers. Opdrachtnemers kunnen op basis van dit dossier V&G-plannen maken (Veiligheids- en Gezondheidsplannen).

Het Rijksvastgoedbedrijf wil het opstellen van een digitaal V&G risicodossier uitbesteden aan de markt. Hiertoe zullen (Europese) aanbestedingen worden gehouden.

Het Rijksvastgoedbedrijf wil dat de digitale V&G risicodossiers op een effectieve en efficiënte wijze worden gerealiseerd.

Om hiervoor een zo goed mogelijke uitvraag te maken wil het Rijksvastgoedbedrijf de markt consulteren. Belangrijk is dat bedrijven voldoende houvast hebben met het doel en de opzet van het dossier maar ook de ruimte hebben om op een efficiënte wijze de dossiers te maken. Uiteraard dienen de dossiers volledig en kwalitatief goed te zijn.

Extra informatie over de objecten vindt u in de gebouwencatalogus op www.rijksvastgoedbedrijf.nl/vastgoed.

De directie Transacties & Projecten organiseert deze aanbesteding. De directie Vastgoedbeheer is opdrachtgever.

Meer informatie over het Rijksvastgoedbedrijf vindt u op www.rijksvastgoedbedrijf.nl. Algemene informatie en documenten over inkoop door het Rijksvastgoedbedrijf vindt u op rijksvastgoedbedrijf.nl/inkoop.

1. Informatie over het project en de aanbesteding

1.1. V&G dossiers

Het Rijksvastgoedbedrijf schat in dat gelet op omvang en gebruik van circa 7.500 gebouwen een elektronisch V&G dossier gemaakt moet worden. Dit wil het Rijksvastgoedbedrijf uitbesteden aan de markt. Voor het invoeren van het V&G dossier heeft het Rijksvastgoedbedrijf een digitaal formulier ontwikkeld waarmee een database van het Rijksvastgoedbedrijf wordt gevuld. De database zal later via een app beschikbaar zijn voor aannemers etc. De database blijft eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Het intellectueel eigendom van alle ingevoerde gegevens in de database komt volledig en enkel toe aan het Rijksvastgoedbedrijf.

Voor de vulling van de database verwacht het Rijksvastgoedbedrijf dat de gebouwen ter plaatse moeten worden geïnventariseerd. Veel vastgoedgegevens en V&G risico's heeft het Rijksvastgoedbedrijf niet digitaal voorhanden.

Onderstaande relevante gegevens zijn –zoveel mogelijk– wel digitaal beschikbaar:

- Asbestrapportages
- Legionella rapporten
- Keuringsrapporten installaties voor zover deze wettelijk verplicht zijn.
- Diverse basisgegevens (BVO, inhoud, bouwjaar, bouwfunctie)

1.2. Aanbestedingen

Op dit moment wordt gedacht om de opdracht in twee aanbestedingen op de markt te zetten.

Als eerste zal een pilot worden aanbesteed. Deze pilot behelst de inventarisatie en inspectie van 50 gebouwen. Deze pilot dient als doel om te testen of de werkmethode toepasbaar is voor alle gebouwen en om informatie te krijgen voor de aanbesteding van de hoofdopdracht.

De pilot zal meervoudig onderhands worden aanbesteed.

Na besluitvorming zal er een Europese aanbesteding worden gehouden voor de hoofdopdracht. De hoofdopdracht zal waarschijnlijk worden verdeeld in percelen.

2. Marktconsultatie

2.1. Doel

Ter voorbereiding op de aanbestedingen houdt het Rijksvastgoedbedrijf een marktconsultatie.

Het doel is om met hulp van marktpartijen een duidelijk beeld te krijgen van de actuele (on)mogelijkheden van de markt en de wijze waarop dit vertaald kan worden in de aanbestedingsdocumenten. De resultaten van de marktconsultatie kunnen worden verwerkt in de aanbestedingsdocumenten.

2.2. Procedure

2.2.1. *Planning*

Start marktconsultatie	10 februari 2017
Plenaire bijeenkomst	1 maart 2017, 10.00 uur
Schriftelijke aanbevelingen en suggesties	2 maart 2017 – 15 maart 2017
Einde marktconsultatie	16 maart 2017
Verzending verslag marktconsultatie	23 maart 2017

Belangstellenden kunnen aan bovenstaande planning geen rechten ontleen. Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen. Bovenstaande planning is derhalve indicatief, waarbij de groots mogelijke zorg in acht wordt genomen om de planning aan te houden.

2.2.2. *Bijeenkomst*

Op woensdag 1 maart 2017 om 10.00 vind op het kantoor van het Rijksvastgoedbedrijf de marktconsultatiebijeenkomst plaats. Zaal: Steenuilzaal. Tijdens deze bijeenkomst zal het projectteam een presentatie en een toelichting geven over het project.

Na de presentatie wil het projectteam met de marktpartijen van gedachte wisselen over de opzet van het project en de invulling van het programma van eisen.

Het kantoor van het Rijksvastgoedbedrijf is gelegen aan de Korte Voorhout 7 te Den Haag. (Het Rijksvastgoedbedrijf is gevestigd in het gebouw van het Ministerie van Financiën).

Vanwege de toegang verzoek ik u uiterlijk 27 februari 2017, 13.00 uur de namen van de bezoekers voor de plenaire bijeenkomst door te geven:

Postbus.RVB.inkoop.TO@rijksoverheid.nl

2.2.3. *Schriftelijke ronde*

Iedere geïnteresseerde marktpartij die van mening is dat zij een bijdrage kan leveren aan de marktconsultatie, wordt verzocht, in de aangegeven periode, om de antwoorden, aanbevelingen en suggesties op de in paragraaf 2.3 genoemde vragen in te dienen per email: Postbus.RVB.inkoop.TO@rijksoverheid.nl

Het Rijksvastgoedbedrijf kan marktpartijen eventueel verzoeken om hun antwoorden schriftelijk te verduidelijken maar is hiertoe niet verplicht.

2.2.4. *Verslag*

Van de gehele marktconsultatie wordt een verslag gemaakt.

Het Rijksvastgoedbedrijf zal de marktconsultatie afronden door een verslag van de marktconsultatie openbaar te publiceren op www.tenderned.nl. In het verslag zullen de, naar het oordeel van het projectteam, belangrijkste aanbevelingen en conclusies van de marktconsultatie worden opgenomen. In verband met dit verslag wijst het Rijksvastgoedbedrijf marktpartijen uitdrukkelijk op het volgende:

1. Het verslag wordt openbaar gepubliceerd. Deelnemende marktpartijen verlenen toestemming aan het Rijksvastgoedbedrijf om hun aanbevelingen, antwoorden en suggesties te gebruiken in dit verslag;
2. De beantwoording en andere informatie en/of gegevens zal/zullen geanonimiseerd in het verslag worden opgenomen. Het verslag zal wel melding maken van de deelnemende marktpartijen;
3. Het verslag bevat de conclusies zoals deze door het projectteam zijn verwoord. De inhoud van het verslag zal niet in concept worden afgestemd met deelnemende marktpartijen. In het verslag zal wel gemeld worden dat het verslag de weergave van het projectteam behelst en dat dit niet noodzakelijkerwijs gedeeld is door de deelnemende marktpartijen.

2.3. Vragen aan de markt

Het Rijksvastgoedbedrijf wil inzicht in de volgende onderwerpen:

1. Of de gekozen werkmethode toepasbaar is op alle te inspecteren objecten. Er is sprake van een verscheidenheid aan panden zowel in omvang, complexiteit als in gebruik.
2. Welke applicaties zouden geschikt zijn als softwaresysteem? Database die tevens gevuld en geraadpleegd kan worden vanuit een app, op een tablet of telefoon.
3. Op welke wijze wij maximale ruimte geven aan u om de opdracht op zo'n efficiënt mogelijke wijze te kunnen uitvoeren, zonder dat dit ten koste gaat van de zorgvuldigheid en kwaliteit van de inventarisatie/registratie?
4. Op welke wijze kan er meerwaarde worden verkregen, hoe kunnen bedrijven zich onderscheiden?
5. Kengetallen per m2.
6. Wat kan de markt aan, welke ontwikkelingen zijn er in de markt, zijn er voorbeelden van dergelijke projecten?

2.4. Vertrouwelijkheid

Het Rijksvastgoedbedrijf behandelt de input van de deelnemende marktpartijen vertrouwelijk. Het Rijksvastgoedbedrijf toont deze informatie uitsluitend aan medewerkers en adviseurs die direct bij de marktconsultatie en/of de aanbestedingen zijn betrokken, tenzij het Rijksvastgoedbedrijf op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot verdergaande bekendmaking. Het Rijksvastgoedbedrijf is wel gerechtigd de verstrekte informatie te gebruiken ten behoeve van het opstellen van de aanbestedingsdocumenten. Het Rijksvastgoedbedrijf neemt geen specifieke verwijzingen naar deelnemers of commercieel gevoelige informatie op in de aanbestedingsstukken.

3. Uitgangspunten voor deelname aan de marktconsultatie

-Deelname aan de marktconsultatie is voor deelnemers én het Rijksvastgoedbedrijf vrijblijvend. Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het Rijksvastgoedbedrijf ontleen.

-Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van een aanbesteding) wordt verstrekt. Aan de informatie die in het kader van de marktconsultatie worden verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie is indicatief en louter bedoeld om de kwaliteit van deze marktconsultatie te verhogen.

Indien deze informatie strijdig is met de informatie, die later (in het kader van een aanbesteding) wordt verstrekt, is de laatstgenoemde leidend.

-Deelnemers ontvangen geen vergoeding voor deelname aan deze marktconsultatie.

-Deelnemers mogen bij aanbevelingen tijdens de marktconsultatie noch bij opname van deze aanbeveling in de aanbestedingsdocumenten geen intellectuele eigendomsrechten claimen.

-Deze marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden in het kader van een van de aanbestedingen.

-Evenmin zullen bij de marktconsultatie betrokken partijen op enige wijze worden uitgesloten van eventuele participatie in de aanbestedingen. Het Rijksvastgoedbedrijf neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van gelijkheid en transparantie in acht.

Nota Bene: De marktconsultatie is een separaat proces dat wordt uitgevoerd voorafgaand aan een formeel aanbestedingsproces. De marktconsultatie is geen oproep tot deelname en maakt geen deel uit van een pre-kwalificatie procedure. De informatie afkomstig uit de marktconsultatie wordt gebruikt om een goed programma van eisen te kunnen beschrijven en een goed aanbestedingsproces te kunnen doorlopen.

Bijlage 1: vragen aan de markt

1	Kunt u gegeven de aangegeven omstandigheden (diversiteit gebouwen en installaties, toegangsprocedures, verspreidheid locaties etc.) een toelichting geven over een goed toepasbare werkmethode?
2	Welke applicatie zou geschikt zijn als softwaresysteem, met toelichting op de functionaliteiten?
3	Op welke wijze geeft het Rijksvastgoedbedrijf u en de markt de maximale ruimte om de opdracht zo efficiënt mogelijk uit te voeren (zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit)?
4	Op welke wijze kan er meerwaarde worden verkregen, hoe kunnen bureaus zich onderscheiden?
5	Kunt u kosten kengetallen geven, liefst per m2, voor deze werkzaamheden?
6	Wat kan u aan, wat kan de markt aan t.a.v. de per jaar in te inventariseren gebouwen (aantal, BVO).
7	Zijn er ontwikkelingen of innovaties in de markt voor dit product?
8	Zijn er voorbeelden van dergelijke opdrachten?
9	Overige aanbevelingen

Antwoorden en aanbevelingen op deze vragen gelieve uiterlijk 16 maart 2017 te mailen naar: Postbus.RVB.inkoop.TO@rijksoverheid.nl