



Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Sybren.Graafsma@rijksoverheid.nl
Tel: 06 13733953

Datum
6 juni 2017

Marktconsultatie document

Marktconsultatie met betrekking tot de ambities voor het Herman Gorter complex te Utrecht



1. Introductie

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om in de 2^e helft van 2017/ 1^e helft van 2018 de aanbesteding "Herman Gorter complex" te publiceren op TenderNed.

Dit is qua omvang een van de grotere projecten van het Rijksvastgoedbedrijf in het aankomende jaar. Het voornemen is om de transformatie van het complex middels een integraal contract aan te besteden waarin zowel het ontwerp, de bouw als het onderhoud wordt meegenomen. Het gekoppelde onderhoudscontract is geprognosticeerd op 15 jaar.

Energie ambitie en goede samenwerking

Het Rijksvastgoedbedrijf overweegt om tevens de energiekosten gedurende de looptijd van het onderhoudscontract mee te contracteren (in de markt ook wel bekend onder de naam Esco). Dit heeft als doel om een extra prikkel te genereren om de panden zo energiezuinig mogelijk te exploiteren. Daarnaast wordt bij dit project veel aandacht besteed aan een goede samenwerking met de markt in alle fasen.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met deze Marktconsultatie twee doelen:

1. De markt informeren over het aankomende project;
2. Informatie ophalen om tot een goede uitvraag te komen over:
 - A. Het realiseren van een goede samenwerking
 - B. De mogelijkheden om de energie ambitie te realiseren

Deelname aan de Marktconsultatie heeft geen gevolgen voor eventuele deelname aan de aanbesteding. Alle verstrekte informatie zal bij aanbesteding van het project ter beschikking worden gesteld aan de potentiële inschrijvers.

De Marktconsultatie zal op de volgende wijze worden doorlopen.

Stap	Actie	Datum
Stap 1	Publicatie Marktconsultatie document	6 juni 2017
Stap 2	Marktconsultatie Sessie op de Bouwcampus te Delft, van 10.00 uur tot 12.00 uur met aansluitend korte lunch. Aanmelden: zie paragraaf 5	4 juli 2017
Stap 3	Mogelijkheid tot individueel gesprek voor experts. De procedure daarvoor zal tijdens de Marktconsultatie sessie worden toegelicht.	vanaf 5 juli 2017
Stap 4	Vaststellen verslag	Vóór publicatie aanbesteding

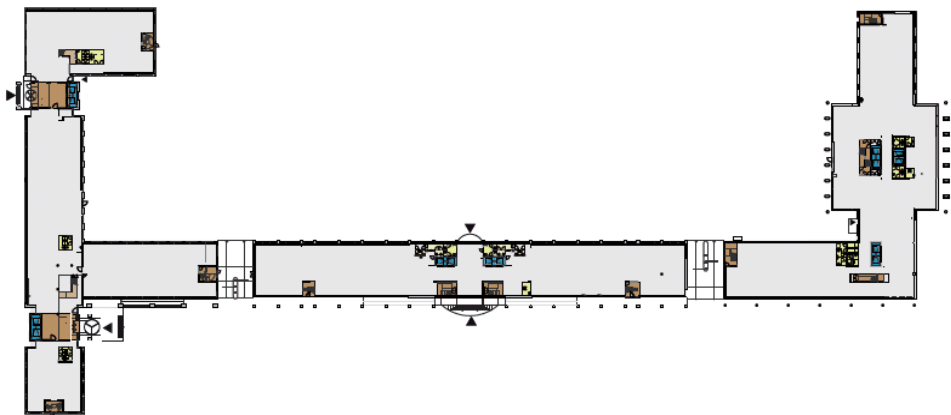
Projectinformatie

De gebouwen van het Herman Gorter complex te Utrecht, nabij Utrecht Centraal, zullen grondig omgebouwd worden tot rijkskantoor om aan de huidige eisen van de rijkswerkplek te voldoen. Na oplevering dienen de panden als geheel een flexibel *efficiënt* en *aantrekkelijk* rijkskantoor te zijn dat zowel van buiten als van binnen als een eenheid wordt beleefd zodat organisaties kunnen groeien en krimpen zonder (beeld-) kwaliteitverschil van de huisvesting binnen één organisatie. Daarnaast is de ambitie gesteld om de Herman Gorter panden zo energiezuinig mogelijk te maken. De panden aan de Herman Gortserstraat nummers 5, 55, 75 zijn aan elkaar gekoppeld middels een loopbrug en beslaan tezamen ongeveer 37.000 m2 BVO.

Beeld:



Plattegrond:



HG 75

HG 55

HG 5

HG 75

Totaal 10.905 m2
BVO.

HG 55

Totaal 8.686 m2 BVO.

HG 5 (toren)

Totaal 17.552 m2 BVO.

2. Onderwerp van de Consultatie

A. goede samenwerking realiseren

Het begrip samenwerken wordt veel gebruikt en kent vele invalshoeken en interpretaties. De focus van de ambitie 'samenwerken' in het project Herman Gorter complex ligt op de relatie en communicatie tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer gedurende de volledige duur van het project.

Doel - van ambitie naar conditie

De (hieronder beschreven) 'visie op samenwerken' te realiseren.

Visie op samenwerken

Wij willen marktpartijen graag helpen om door middel van een goed aanbestedingsproces tot een kwalitatief goede aanbidding te komen waarmee het project succesvol gerealiseerd en geëxploiteerd kan worden. Dit betekent dat wij transparant acteren in het proces van selecteren, gunnen en tot het einde van het project.

Onze visie op samenwerken wordt door onderstaande vier thema's (zie RVB Marktvisie 'Samenwerken op basis van vertrouwen') nader en projectspecifiek uitgewerkt:

Activiteiten om tot contractsluiting over te kunnen gaan

Met het voorgestelde inkoopproces wordt een optimale invulling van de projectopgave beoogd waarin de oplossingsvrijheid voor u, als Opdrachtnemer, is gemaximaliseerd. Het inkoopproces wordt in een drietal globale stappen in onderstaande figuur weergegeven, waarbij in elke stap de toets op samenwerking wordt beschreven:



Stap 1: Selecteren van veel naar 5 inschrijvers

Op basis van een beperkt aantal geschiktheidscriteria en een toets op het organiserend vermogen van de inschrijvers wordt een selectie gemaakt waarna 5 inschrijvers overblijven. Met het organiserend vermogen wordt bedoeld: het vermogen om de juiste competenties en expertise te verzamelen binnen het team van de potentiële Opdrachtnemer.

Stap 2: Matchen (samen gaan) als doorselectie

In deze stap wordt expliciet de verbinding gezocht tussen de projectspecifieke bedrijfsprocessen van Opdrachtgever en Opdrachtnemer.

Stap 3: Gunnen

Het project wordt gegund op basis van een doorkijk op een eerste uitwerking van de benodigde werkpakketten voor de projectopgave, gecombineerd met een

aantal dialoogronden. Bij deze uitwerking houden we graag rekening met een proportionele tenderinspanning.

Kwaliteit van het contract

Het contract is gebaseerd op de geformuleerde ambities waardoor de doelen en belangen voor beide partijen vaststaan. Het invullen van de ambities wordt gewaardeerd door de gunningscriteria die innovatie en creativiteit stimuleren, de inzet van contraproductieve prikkels (kortingen, boetes) wordt beperkt tot het borgen van de essentiële belangen van Opdrachtgever. Voor een goede invulling van het contract zijn heldere afspraken nodig: voor welke zaken zijn Opdrachtgever en Opdrachtnemer verantwoordelijk?

Transparantie en betrouwbaarheid van de organisatie en werkwijze

Door duidelijk aan te geven met welke bedrijfsprocessen het Rijksvastgoedbedrijf de samenwerking zoekt met Opdrachtnemer wordt met de invulling van de samenwerkruimte helder waar verantwoordelijkheden belegd zijn. Samenwerking is een overkoepelend speerpunt uit de RVB Marktvisie, waarbij afspraken gemaakt worden over samenwerken en wordt vastgelegd.



Figuur - speerpunten RVB Marktvisie

Houding en gedrag gericht op een open en eerlijke omgang met elkaar

Samen stellen we een lijst op met gedragsregels en we blijven elkaar aan deze afspraken herinneren. Deze regels hebben ten doel om de belangen van beide partijen zo goed mogelijk te dienen. Bij onenigheid worden conflicten niet emotioneel beladen maar worden op een hoger niveau in de organisatie(s) geëscaleerd om de besluitvorming objectief te houden en op een constructieve wijze met elkaar te blijven samenwerken.

Vragen

1. Tijdens de aanbestedingsprocedure willen wij in de selectiefase aandacht besteden aan samenwerking door selectie op basis van "organiserend vermogen" en het matchen van de juiste gegadigden. Hoe dit in te vullen?
2. Welke kansen en bedreigingen herkent u voor deze wijze van samenwerking?
3. Het contract biedt ontwerpvrijheid. Hoe om te gaan met maximale ontwerpvrijheid vs. kwalitatief goede aanbieding en proportionele offerte inspanning?
4. Wat verwacht u van ons als Opdrachtgever inzake houding en gedrag en wat mogen wij van u als Opdrachtnemer verwachten?

B. Energie ambitie realiseren

Aanbesteden energie component: stellen wij de juiste vraag?

Één van de ambities van het Herman Gorter complex is een zo energie neutraal mogelijk complex te realiseren. Om deze ambitie te realiseren hebben we een marktpartij nodig die samen met ons dit doel kan en wil verwezenlijken. We hebben binnen onze aanbestedingskaders gezocht naar mogelijke varianten om de opgave voor de markt interessant te maken. We zijn bezig met het uitwerken van de financiële- en technische haalbaarheid van een aantal scenario's. Het lijkt ons nuttig om onze scenario's aan de markt voor te leggen en te bespreken, met als doel een zo realistische en toch ambitieuze gunning criteria te formuleren.

Doel:

De markt stimuleren om de meest duurzame oplossing te realiseren met als resultaat een maximaal energiezuinig pand, waarbij de benodigde energie zo veel mogelijk duurzame op locatie wordt opgewekt. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een aantal mogelijke varianten bedacht waarbij de markt door middel van de aanbesteding en het contract gestimuleerd kan worden om tot een energiezuinige oplossing te komen. Deze varianten willen wij met u delen.

Variant 1

Bij gunning stellen we als referentie het gebouwgebonden energieverbruik bij label A vast (minimum eis). De meest energie zuinige oplossing met de meeste lokale duurzame opwekking wordt gewaardeerd bij gunning. Het gunningscriterium heeft een vaste prijs. De gegadigden kunnen zich alleen onderscheiden door beter te scoren op het aspect energie. Onze gedachte is dat de businesscase voor de markt gebaseerd kan worden op het verschil tussen de toekomstige energie kosten van de gekozen oplossing en onze vaste vergoeding. Dit verschil kan worden aangewend voor extra duurzaamheid waardoor men hoger op het gunningscriterium kan scoren. Tijdens de exploitatie zal Opdrachtnemer moeten aantonen de door hem bij gunning aangeboden extra kwaliteit daadwerkelijk te leveren. Niet voldoen betekent korting op de periodieke betaling.

Als referentie voor het energieverbruik na de renovatie hanteren we het gemiddelde werkelijke energieverbruik van de afgelopen vijf jaar van de gebouwgebonden energie omgerekend naar energieverbruik bij label A. Een andere mogelijkheid is dat we het bedrag wat we nu gemiddeld als vergoeding (gebouwgebonden) ontvangen van de ministeries (vergoeding over de gehele voorraad) als uitgangspunt hanteren.

We gaan ervan uit dat er een voorinvestering noodzakelijk is. Tijdens de gunning vragen we de Opdrachtnemer een businesscase op stellen en door te laten rekenen door (externe) deskundige (energie – financiën – audit). Het Rijksvastgoedbedrijf toetst de haalbaarheid van de plannen bij gunning en toetst bij oplevering de beloofde energieprestatie. Jaarlijks toetsen we de beloofde energieprestatie in exploitatiefase wordt gehaald.

De Opdrachtnemer krijgt bij oplevering een vaste eenmalige vergoeding (eventueel betaling op voortgang van de bouw), conform onze huidige investeringsraming. We betalen een vaste jaarlijkse exploitatievergoeding aan de opdrachtnemer. Deze wordt berekend op basis van huidig gebouwgebonden

energieverbruik plus onderhoud. Onderhoud voor 15 jaar valt binnen de scope van het project.

Het voorstel is om een % van de betaling bij oplevering achter te houden, als prikkel tot nakoming van de contractuele verplichtingen. De Opdrachtnemer draagt het volume risico van het gebouwgebonden (verwarming, koeling, ventilatie) energieverbruik en het Rijksvastgoedbedrijf draagt het volume risico van het gebruiksgebonden (computers, MER, SER) energieverbruik. Daarnaast draagt het Rijksvastgoedbedrijf het risico van energieprijs fluctuaties van het gebruiksgebonden en het gebouwgebonden energieverbruik. De compensatie van de energieprijsfluctuaties aan Opdrachtnemer baseren we op de prijs correcties in ons mantelcontract met energiebedrijven. De reden hiervoor is dat het CBS geen goede prijsindices heeft voor energiekosten. Ook draagt het Rijksvastgoedbedrijf het prijsrisico van onderhoud (indexatie).

Variant 2

We gaan uit van beschreven uitgangspunten met het verschil dat we de vaste vergoeding bij oplevering met €x bedrag verlagen. Afhankelijk van de score op kwaliteit (duurzaamheid) krijgt u bij oplevering een (deel van het) extra bedrag van €x. De reden is dat we zo een beheersmaatregel treffen op het risico dat de aangeboden energie oplossing nauwelijks valt te optimaliseren, terwijl we er wel voor betalen.

Variant 3

Per bespaarde energieverbruikseenheid ten opzichte van de inschrijving betalen extra (bonus).

Vragen

1. Is er op basis van onze scenario's voor u een interessante businesscase te maken, waarbij het eventueel mogelijk is om extra duurzame maatregelen voor de aanvang van de renovatie te financieren?
2. Hoe en op welke wijze kan het Rijksvastgoedbedrijf u nog meer uitdagen om onze energieambitie te realiseren binnen realistische kosten.
3. Indien er tijdens de exploitatiefase van 15 jaar nieuwe technieken (mogelijkheden) ontstaan om het energieverbruik te verlagen, hoe kunnen we tijdens gunning hier afspraken over maken om dit soort kansen in de toekomst te benutten.
4. Op welke criteria kunt u meetbaar aantonen dat u onze energieambitie gaat behalen en zijn deze bij gunning en bij oplevering te door ons te toetsen?

3. Aanvullende informatie

In 2018 is het rijksbreed mogelijk dat er meerdere leveranciers op één aansluiting energie aanbieden. Het Rijksvastgoedbedrijf contracteert een mantelleverancier voor gebruiksgebonden energieverbruik. Het idee is om de markt de keuze te geven om al dan niet van de rijksmantel gebruik te maken voor het energie deel dat niet op locatie opgewekt kan worden. Het idee is dat we een standaard rekenmodel meegeven bij gunning.

4. Sessie op de Bouwcampus

Tijdens de sessie op de Bouwcampus te Delft zal het Project en de voorgenomen aanpak nader worden toegelicht. Geïnteresseerden kunnen zich hier voor aanmelden. Wij gaan graag met u in gesprek over de geformuleerde vragen.

5. Aanmelden Marktconsultatie

Praktische informatie met betrekking tot de bijeenkomst:

Aanmelden	Per mail bij: gaby.voorend@rijksoverheid.nl (<i>graag vóór 28 juni</i>)
Datum	Sessie vindt plaats op dinsdag 4 juli 2017
Tijdstip	Start om 10:00 uur, einde ca. 12:00 uur
Locatie	Bouwcampus: Delft, van der Burghweg 1

Voor de bijeenkomst is het wenselijk dat u de informatie uit het Marktconsultatie document tot zich heeft genomen en inhoudelijk kennis heeft van de vragen waar het Rvb graag met u over in discussie wil gaan. Aanwezigheid met als enkel doel acquisitie, kennismaking en andere commerciële doeleinden wordt niet op prijs gesteld. Voor deelname aan de bijeenkomst wordt door het Rijksvastgoedbedrijf geen vergoeding verstrekt.