



**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties & Projecten

[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

**Contactpersoon**  
Livio.tahamata@rijksoverheid.nl  
Tel: 06 52 42 8 338

**Datum**  
februari 2018

# Marktconsultatie document

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met betrekking tot het leveren van dakvalbeveiligingsystemen**



## **Voorwoord**

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek naar het leveren van dakvalbeveiligingsystemen ten behoeve van het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf wil informatie verkrijgen over de stand van zaken in het produceren en leveren van dakvalbeveiligingsystemen die voldoen aan de vereisten als gesteld door het RVB.

Het Rijksvastgoedbedrijf beoogt met deze marktconsultatie een goed beeld te kunnen krijgen van de trends en ontwikkelingen op het gebied van dakvalbeveiligingsystemen, de stand van de techniek en belangrijke informatie die kan bijdragen aan de heldere en goede formulering van de opdracht, de vaststelling van het programma van eisen en wensen, de contractvorm en de aanbestedingsstrategie waarmee een marktpartij (of combinatie van marktpartijen) kan worden gecontracteerd die in staat is een dakbeveiligingssysteem te leveren dat aan de behoefte van het Rijksvastgoedbedrijf voldoet.

### *Leeswijzer*

Dit document is bedoeld om de procedure, voorwaarden, werkwijze en intenties van de marktconsultatie helder te maken. Dit document bevat een uitleg over het consultatieproces, achtergrondinformatie over het project en een formulering van de vraagstelling aan de deelnemende partijen. In hoofdstuk 1 wordt de opgave en visie van het Rijksvastgoedbedrijf beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de projectinformatie gegeven (beschrijving van het probleem waarvoor het Rijksvastgoedbedrijf een oplossing zoekt). In hoofdstuk 3 worden de doelen van de marktconsultatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de procedure beschreven die het Rijksvastgoedbedrijf volgt bij deze marktconsultatie. Hoofdstuk 5 vermeldt de randvoorwaarden en uitgangspunten die van toepassing zijn op de marktconsultatie.

In de bijlage vindt u onder de lijst met vragen. Indien u belangstelling heeft, wordt u gevraagd alleen de vragen te beantwoorden en via TenderNed naar het Rijksvastgoedbedrijf terug te sturen.

## **1. Inleiding**

### *1.1 Rijksvastgoedbedrijf*

Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is onderdeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor de hele levenscyclus van de huisvesting van het Rijk, van aankoop, onderhoud, renovatie tot en met afstoot. Het betreft een omvangrijke gevarieerde portefeuille van gevangenissen, kazernes, rechtbanken, vliegvelden, belastingkantoren, ministeries, musea en paleizen. De totale portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf heeft betrekking op ca. 13 mln. m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Bij het beheer van gebouwen en terreinen geeft het Rijksvastgoedbedrijf ook invulling aan het nationale en Europese veiligheidsbeleid. Als grote vastgoedbeheerder willen we een voorbeeld zijn door de manier waarop we omgaan met de veiligheid van mensen die gebruik maken van onze daken.

In de RVB Marktvisie en RVB Visie wordt Veiligheid als speerpunt genoemd. Het Rijksvastgoedbedrijf kiest voor een voorbeeldrol voor veiligheid in zijn vastgoedportefeuille en draagt die actief uit. Wij dagen marktpartijen uit om tot veiligheidsoplossingen te komen en zijn samenwerkingsgericht bij het realiseren ervan.

Gezien de opgave / vraag waarop deze marktconsultatie is gericht, ziet het Rijksvastgoedbedrijf mogelijkheden om samen met de markt invulling te geven aan dit speerpunt.

## **2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)**

### *2.1 Probleemschets*

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft al tweemaal eerder een EU aanbesteding procedure doorlopen die niet tot de gewenste resultaten hebben geleid. Daarom is besloten om de resterende objecten van het "RVB programma Veilig Werken Op Hoogte" met een gewijzigde bestek opnieuw aan te besteden. Dit vanwege de dynamiek bij marktpartijen en de complexiteit van de eerdere uitvragen.

Daarom overweegt het RVB bij de aanstaande aanbesteding de materialen van de valbeveiliginginstallaties voor te "schrijven" aan de aannemers. Hiermee is de kwaliteit van de te gebruiken producten geborgd conform de kwaliteitseisen die het RVB beoogt.

De scope bestaat uit het leveren van in beginsel functioneel voorgeschreven dakbeveiligingssystemen aan geselecteerde aannemers waarbij zij deze plaatsen op daken van objecten die het RVB in beheer heeft.

Uitgangspunt hierbij is dat iedere gekwalificeerde aannemer de 'groenlicht' materialen zou moeten kunnen bemachtigen. Voor het RVB programma Veilig Werken Op Hoogte moeten de toegepaste systemen op het dak voldoen aan de criteria zoals beschreven in de NEN-EN 795 2012 en CENTS16415:2013. Hiervoor dienen de voorgeschreven testen uitgevoerd te worden.

Door middel van de testen kan aangetoond worden wat de vervormingen en maximale krachten zijn bij de diverse opstellingen, volgens de genoemde norm van de systemen. Het aantonen van deze technische eisen mag hiermee geen marktverstoring veroorzaken. Elke producent die zijn materialen op basis van deze testen inclusief rapporten kan onderbouwen kan op deze zogenaamde 'groenlicht' lijst toegevoegd worden.

## 2.2 *Behoeft*

Het Rijksvastgoedbedrijf is dan ook op zoek naar marktpartijen die de producten produceren en leveren aan aannemers.

Ter voorbereiding op een inkooptraject met als doel het voorzien van daken van ongeveer 300 objecten (in totaal ca. 838.000 m<sup>2</sup> BVO) van de benodigde valveiligheidsproducten door de aannemers, wenst het Rijksvastgoedbedrijf voorafgaand aan dit traject producenten van de eerdergenoemde producten te consulteren.

De engineeringswerkzaamheden zullen door het Rijksvastgoedbedrijf worden ontwikkeld en uitgevoerd waarbij te contracteren aannemers met deze technische uitvoeringsinformatie de materialen op de voorgeschreven wijze zullen moeten gaan plaatsen. De te gebruiken middelen zijn technisch en rekenkundig door het Rijksvastgoedbedrijf gecontroleerd en zullen worden voorgeschreven voorafgaand aan de plaatsing.

Tijdens de uitvoering zal door het Rijksvastgoedbedrijf steekproefsgewijs toezicht worden gehouden of de voorgeschreven uitvoeringseisen daadwerkelijk corresponderen met de feitelijke plaatsing van de materialen.

## **3. Marktconsultatie**

### 3.1 *Doel*

Het doel van de marktconsultatie is om de beschikbaarheid van de door het Rijksvastgoedbedrijf gewenste producten te onderzoeken zodat de vraag (aannemers) en aanbod (producten) op elkaar afgestemd zullen zijn.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie vijf doelen, te weten:

1. De markt informeren over de opgave waarvoor een oplossing wordt gezocht;
2. Het inzicht in de markt van producenten van dakbeveiligingssystemen te vergroten;
3. Beter notie verkrijgen in de leveringsvoorwaarden van de markt;
4. Een beeld krijgen van de trends en ontwikkelingen op het gebied van valbeveiligingssystemen op het dak en de stand van de techniek;
5. Informatie ophalen om tot een goede uitvraag te komen voor het realiseren van oplossingen die bijdragen aan de opgave.

### 3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die dakvalbeveiligingsystemen produceren en leveren.

## 6. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit drie fasen:

1. Schriftelijke vragenronde
2. Gespreksronde (dialoog)
3. Rapportage

### 4.1 Schriftelijke vragenronde

Om de kosten en de administratieve lasten voor het Rijksvastgoedbedrijf en de marktpartijen te beperken is er voor gekozen om een beperkt aantal geïnteresseerden (maximaal 10) uit te nodigen voor een individueel gesprek. Op basis van de beantwoording van het vragenformulier (in de bijlage) zal het Rijksvastgoedbedrijf daarom een aantal geïnteresseerde marktpartijen uitnodigen voor een individueel gesprek. Bij de selectie wordt gekeken naar de in het oogpunt van het Rijksvastgoedbedrijf meest waardevolle antwoorden op de vragen. Daarbij wordt in de antwoorden onder andere gekeken naar:

- De identificatie van de kansen en bedreigingen voor deze opgave/vraag
- Invulling van de samenwerking met nieuwe en bestaande klanten ( de aannemers die uw materialen plaatst)
- De stand van de techniek van het product waaraan het moet voldoen conform de vereisten van het RVB.
- Bijdragen tot het functioneel specificeren van het aangeboden product

De partijen die niet worden uitgenodigd voor een individueel gesprek ontvangen via TenderNed hierover een bericht.

Alle geïnteresseerde partijen worden daarom verzocht eerst schriftelijk mee te werken aan deze marktconsultatie door beantwoording van de vragen van dit marktconsultatiedocument. Marktpartijen worden gevraagd, indien zij op een bepaalde vraag geen antwoord wensen te geven, aan te geven waarom zij geen antwoord wensen te geven op de desbetreffende vraag. De beantwoording van de vragen van dit marktconsultatiedocument dient te geschieden middels een digitaal document dat via TenderNed kan worden ingeleverd.

Nadat de antwoorden van de marktpartijen op de vragen van het Rijksvastgoedbedrijf zijn binnen gekomen, zullen deze geanalyseerd worden. Op grond van deze analyse zal het Rijksvastgoedbedrijf een aantal leveranciers uitnodigen voor een gesprek (dialoog).

U kunt over de marktconsultatie zelf (zoals het proces en dit marktconsultatiedocument) nog vragen stellen via de 'vragen en antwoorden module' op TenderNed. De vragen zullen via een nota van inlichtingen aan belangstellenden worden beantwoord.

#### 4.2 *Gespreksronden (dialoog)*

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft er voor gekozen om een-op-een gesprekken te voeren met uitgenodigde partijen. Een een-op-een gesprek heeft als voordeel dat er meer diepgang is en er meer ruimte is om vragen toe te lichten. Het Rijksvastgoedbedrijf verwacht dat deze vorm meer bruikbare informatie oplevert dan wanneer gekozen wordt voor een groepsbijeenkomst met meerdere marktpartijen.

Indien de antwoorden in de schriftelijke vragenronde daartoe aanleiding geven worden enkele deelnemende marktpartijen uitgenodigd door het Rijksvastgoedbedrijf voor een gesprek en eventuele presentatie. De uitnodigingen voor een gesprek zullen via de berichtenbox van TenderNed worden verzonden met een verzoek om de uitnodiging te bevestigen.

De gesprekken zullen tussen 09.00 en 16.30 uur plaatsvinden ten kantore van het Rijksvastgoedbedrijf te Arnhem (Stationsplein).

De gespreksronde zal bestaan uit o.a. de volgende onderdelen:

1. Voorstelronde;
2. Presentatie (optioneel);
3. Dialoog naar aanleiding van ingezonden reactie op de marktconsultatie.

De gesprekken duren maximaal 1,5 uur per leverancier. De exacte tijdsindeling zal op een later moment kenbaar worden gemaakt aan de uit te nodigen marktpartijen.

#### 4.3 *Rapportage*

Van alle gesprekken worden verslagen gemaakt, die ter verificatie worden voorgelegd aan de deelnemers. Van de totale marktconsultatie (inclusief de bevindingen van de schriftelijke vragenronde) wordt een geanonimiseerde eindrapportage gemaakt. Uitgesloten van vermelding in de eindrapportage zijn door deelnemende marktpartijen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van het Rijksvastgoedbedrijf.

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage op TenderNed. De eindrapportage zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de Europese aanbesteding, indien het Rijksvastgoedbedrijf besluit een Europese aanbesteding te publiceren.

#### 4.4 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Publiceren marktconsultatie	1 maart 2018
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	22 maart 2018 vóór 12.00 uur
Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	27 maart 2018
Indienen beantwoording vragen in de bijlage	03 april 2018 vóór 12.00 uur
Verzenden uitnodiging gesprek	06 april 2018
Gespreksronden gepland op	11 en 12 april 2018
Eindrapportage	Week 18- 2018

Het Rijksvastgoedbedrijf streeft ernaar deze planning aan te houden. Mochten er niettemin wijzigingen optreden in deze planning dan wordt dit via TenderNed gecommuniceerd.

#### 4.5 Contactpersoon

Alle communicatie met betrekking tot deze marktconsultatie verloopt via TenderNed gericht aan de contactpersoon van het Rijksvastgoedbedrijf of diens plaatsvervanger. Het is niet toegestaan andere functionarissen van het Rijksvastgoedbedrijf (rechtstreeks) te benaderen. Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf zal tijdens de marktconsultatie één contactpersoon optreden te weten: Livio Tahamata, inkoopadviseur bij het Rijksvastgoedbedrijf (afdeling ICM, sectie Inkoopexpertise).

#### 6.6 TenderNed

De aankondiging van deze marktconsultatie is gepubliceerd op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). Deze marktconsultatie wordt geheel digitaal uitgevoerd in de TenderNed aanbestedingstool. Zie [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl). Dat betekent dat de publicatie via TenderNed openbaar wordt gemaakt en dat de reacties digitaal worden ingediend via TenderNed.

## **7. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie**

- Het Rijksvastgoedbedrijf neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht;
- Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden;
- De marktconsultatie is geen onderdeel van een mogelijke aanbesteding maar een consultatieronde;
- Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijke aanbesteding. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan een aanbesteding;
- De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als het Rijksvastgoedbedrijf vrijblijvend;
- Partijen, inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie, kunnen aan deze marktconsultatie geen verplichtingen of rechten jegens het Rijksvastgoedbedrijf ontleenen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door het Rijksvastgoedbedrijf;
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door het Rijksvastgoedbedrijf nader uit te werken Programma van Eisen;
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende partijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
- Het Rijksvastgoedbedrijf is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende partijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt het Rijksvastgoedbedrijf hiervan gevrijwaard door de deelnemende partij(en);
- Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich het recht voor:
  - de planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
  - het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
  - deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken

- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

## **BIJLAGE VRAGENLIJST**

De vragenlijst schriftelijk te beantwoorden en via TenderNed in te dienen (uploaden) binnen de gestelde termijn zoals opgenomen in de planning.

U wordt verzocht de beantwoording van alle vragen gezamenlijk op maximaal 5 A4 te geven.

### **Algemene vragen**

1. Kunt u de volgende bedrijfsinformatie geven: omvang organisatie, omzet, samenwerkingsverbanden in: 2015, 2016 en 2017?
2. Welke type klanten bedient u (groot/klein) ?
3. Op welk gebied blinkt u uit? En op welk gebied niet?
4. Waarin onderscheidt u zich van andere leveranciers?
5. Wie zijn uw grootste concurrenten? Waarom?
6. Welke kansen en bedreigingen herkent u voor deze opgave?

### **Marktvragen**

1. Hoe ziet de markt van dakbeveiligingssystemen eruit?
2. Wat zijn in de markt voor dakbeveiligingssystemen in Nederland, de ontwikkelingen en wat is uw positie en rol daarin?
3. Hoe zou u de markt van dakbeveiligingssystemen omschrijven (in leveranciers en opdrachten groot, middelgroot, klein)? Wat is uw plaats in de markt?
4. Welke toekomstige ontwikkelingen, producten en partijen zijn er in de markt?
5. Waarin denkt u zich te kunnen onderscheiden bij het leveren van dakbeveiligingssystemen?

### **Afnemers**

1. Wie zijn uw grootste afnemers?
2. Hanteert u specifieke (kwaliteits)voorschriften t.a.v. de afnemers/aannemers?
3. Zo ja, wat zijn de criteria? (eerdere ervaringen, bevestigen conform instructies, certificeringen etc.)
4. Zijn er samenwerkingsverbanden met specifieke aannemers? (specifieke alleenrechten etc.) en zo ja, met welke partijen?
5. Hoe is de verkooporganisatie/het verdienmodel ingericht? Op welke manier komen de prijzen tot stand? Wordt er bijvoorbeeld gewerkt met staffelprijzen?
6. Wat is het beleid t.a.v. achterstallige betalingen bij afnemers?
7. Wat zijn de levertijden van de materialen?
8. Waar moet het RVB op letten als we voorgeschreven materialen uitvragen? En wat is uw advies hierover?
9. Wat is uw visie als het RVB een raamcontract met u afsluit en vervolgens de levering en facturering laat verlopen via de aannemer?