



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Imvira Lieuw
Imvira.lieuw@rijksoverheid.nl

Datum
8 oktober 2018

Marktconsultatie document

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met
betrekking tot de heraanbesteding van Renovatie
Rijkskantoor Surinameweg 4, Haarlem.**

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 (wat is 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.

Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek naar een eventuele heraanbesteding van Renovatie Rijkskantoor Surinameweg 4, Haarlem. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft zwaarwegende belangen om de oorspronkelijke planning van de oorspronkelijke aanbesteding te handhaven. Door middel van deze marktconsultatie wil het Rijksvastgoedbedrijf derhalve monitoren of de markt interesse heeft in een opdracht die gebonden is aan tijd en een vast budget.

Indien u belangstelling heeft, wordt u gevraagd te reageren via TenderNed.

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 aankoop, onderhoud, renovatie tot en met afstoot van de huisvesting van het Rijk. 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. m2 bruto vloeroppervlak.

Gezien de vraag waar deze marktconsultatie op is gericht, ziet het Rijksvastgoedbedrijf mogelijkheden om samen met de markt naar oplossingsrichtingen te zoeken.

2. Projectinformatie

2.1 *Probleemschets*

Op 25 september jl. heeft het Rijksvastgoedbedrijf de aanbesteding "15065 - Renovatie Rijkskantoor Surinameweg 4 te Haarlem" zonder tot gunning over te gaan beëindigd. Aangezien er wel een dringende behoefte is om uiterlijk eind 2020 kwalitatieve huisvesting voor de beoogde gebruiker van het pand te Haarlem te realiseren, is het Rijksvastgoedbedrijf voornemens een gewijzigde opdracht op de markt brengen.

Vanwege de zeer strakke tijd- en budgetparameters, wil het Rijksvastgoedbedrijf de belangstelling van de markt voor een opdracht onder deze parameters vaststellen.

2.2 *Inhoud project*

Het betreft een verbouwing en aanpassing van het pand aan de Surinameweg 4 te Haarlem, zodat het pand geschikt is als Rijkskantoor conform FWR. De verbouwing zal plaatsvinden ten behoeve van het creëren van een Rijkskantoor en in eerste instantie voor de huisvesting van Rijkswaterstaat directie West Nederland Noord.

Het beoogde effect van dit project is het tijdig (uiterlijk november 2020) realiseren van een Rijkskantoor met een efficiënte entree en een optimale werkplekmix. Relevant zijn het aantal FWTE, vergaderruimten en open en gesloten overlegplekken. De verbouwing dient te geschieden binnen de gestelde kaders van het Programma van Eisen (PvE), de NKbR en de bij het RVB vigerende aspectprogramma's, zoals duurzaamheid. Het pand dient tevens asbest gesaneerd en brandveilig te zijn. Voorts dient het Rijkskantoor te passen bij de visie van het gebied, beschreven in de

Stedenbouwkundige visie Schalkwoud, Stad tussen de Bomen. Dit alles dient binnen het beschikbare budget te blijven.

Het Rijksvastgoedbedrijf is dus op zoek naar partijen die kansen zien in deze strak geplande opgave.

2.3 *Uitgangspunten*

De kritieke succesfactoren voor deze opgave zijn:

- a. Het kunnen realiseren van de opgave binnen de opgegeven planning, met een oplevering eind 2020 (zie het planningsdocument op Tendered onder 'Documenten');
- b. Het kunnen realiseren van de opgave binnen een budget van ca €14 tot €15 miljoen (zie het Definitiedocument en het Programma van Eisen op Tendered onder 'Documenten');
- c. Het zo goed als mogelijk realiseren van functionele kwaliteit;
- d. Duurzaamheid en circulariteit.¹

2.4 *Aanbestedingsprocedure*

De beoogde procedure is een concurrentiegericht dialogoog. De gebruikelijke doorlooptijd voor deze procedure ligt rond de 7 à 9 maanden. In het huidige geval is ons streven om de procedure in 4 à 5 maanden te doorlopen, naar analogie van de EMA (Europees Medicijn Agentschap) procedure. Dit houdt in dat er in een zeer kort tijdsbestek minimaal twee dialooggesprekken zullen worden georganiseerd. Indien er naar aanleiding van de eerste twee dialooggesprekken behoefte is aan meer dialooggesprekken, zullen deze extra gesprekken in principe in hetzelfde tijdsbestek worden ingepast. Het eerste dialooggesprek zal in het teken staan van het begrip van de opgave. De overige gesprekken zullen dieper ingaan op details en zouden als expertmeetings kunnen worden ingericht.

2.5 *Gunningcriteria op hoofdlijnen*

1. Kwaliteit: Beleving- en gebruikswaarde van het gebouw: Een optimale werkplekmix conform FWR.
2. Samenwerking in proces- en risicomanagement met als doel om het project **tijdig** en tegen het **vaste bedrag** te realiseren.

3. **Marktconsultatie**

3.1 *Doel*

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

¹ Het Rijksvastgoedbedrijf heeft nog in beraad in hoeverre duurzaamheid en circulariteit in dit project als minimumeis of als variabele eis (gunningcriterium) zal worden ingezet.

1. De markt informeren over de opgave waarvoor een oplossing wordt gezocht;
2. het identificeren van de kansen voor deze opgave;
3. peilen of er voldoende capaciteit in de markt beschikbaar is om op korte termijn te kunnen starten met een aanbestedingsprocedure.

3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op geschikte marktpartijen met voldoende capaciteit op korte termijn.

4. Procedure Marktconsultatie

3.1 Schriftelijk

De marktconsultatie zal schriftelijk worden gehouden op het platform TenderNed.

Tot 22 oktober 2018 kunt u op deze marktconsultatie reageren via de 'vraag en antwoord module' op TenderNed. De eventuele vragen zullen door middel van een Nota van Inlichtingen aan belangstellenden worden beantwoord uiterlijk op 19 oktober 2018.

Nadat de antwoorden van de marktpartijen op de vragen van het Rijksvastgoedbedrijf zijn binnen gekomen, zullen deze geanalyseerd worden.

3.2 Rapportage

Van de marktconsultatie 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 het eindrapport op TenderNed. Het eindrapport zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de Europese aanbesteding, indien het Rijksvastgoedbedrijf daartoe besluit.

3.3 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Publiceren marktconsultatie	9 oktober 2018
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	16 oktober 2018 (uiterlijk)
Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	19 oktober 2018 (uiterlijk)
Reactie marktpartijen op vragen Rijksvastgoedbedrijf (zie bijlage I)	22 oktober 2018
Eindrapportage	30 oktober 2018

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

3.5 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 *Imvira Lieuw* tijdens deze marktconsultatie als contactpersoon optreden.

4.6 TenderNed

De aankondiging van deze marktconsultatie is gepubliceerd op www.tenderned.nl en ook op de website van het Rijksvastgoedbedrijf en sociale media zoals LinkedIn.

Deze marktconsultatie wordt geheel digitaal uitgevoerd in de TenderNed aanbestedingstool. Zie www.TenderNed.nl. Dat betekent dat de publicatie via TenderNed openbaar wordt gemaakt en dat de reacties digitaal worden ingediend via TenderNed.

Let op: Sinds 27 juni 2015 kunnen potentiële Nederlandse inschrijvers op TenderNed alleen nog inloggen via eHerkenning. Zonder eHerkenning heeft potentiële inschrijver geen toegang meer tot de gegevens van zijn/haar onderneming en kan niet worden deelgenomen aan digitale marktconsultatie via TenderNed. Schaf daarom tijdig een persoonsgebonden eHerkenningsmiddel met minimaal betrouwbaarheidsniveau 2 aan bij een erkende leverancier (doorlooptijd 1-5 werkdagen).

Zie voor een toelichting op de wijze waarop een Inschrijving ingediend kan worden via TenderNed de onderstaande link. Hierin staat stapsgewijs beschreven hoe het digitale proces in zijn werk gaat.

<http://www.tenderned.nl/voor-ondernemingen/zo-werkt-tenderned>.

Daarnaast kan de eGids geraadpleegd worden via:
<http://www.TenderNed.nl/egids/ON>.

5. 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 (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het Rijksvastgoedbedrijf ontlelen;
- 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.

Bijlagen

- I: Vragen Marktconsultatie
- II: Planning
- III: Definitiedocument
- IV: PvE

BIJLAGE I

Vragen Marktconsultatie Renovatie Rijkskantoor Surinameweg 4, Haarlem

Naam onderneming:

Naam & functie contactpersoon:

VRAAG	ANTWOORD
Heeft u belangstelling voor de opgave zoals gegeven in het marktconsultatiedocument en de bijlagen?	
Welke kansen en risico's ziet u bij deze opgave?	