



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Marktconsultatie document

Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met betrekking tot het project “Innovatieve gevel RWS Rijswijk”, projectnummer 19422



> **Rijksvastgoedbedrijf**

Directie Transacties & Projecten
Afdeling Inkoop & Contractmanagement

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

> **Contactpersoon**

De heer drs. M.T.M. Sijm
manfred.sijm@rijksoverheid.nl

> **Datum**

29 april 2019

> **Leeswijzer**

In dit document beschrijven we de procedure, voorwaarden, werkwijze en intenties van de marktconsultatie.

Achtereenvolgens beschrijven we in dit document de opgave en visie van het Rijksvastgoedbedrijf (hfd.1), het probleem, de ambities en de uitdagingen m.b.t. de innovatieve gevel (hfd.2), de doelen, het proces van de marktconsultatie (hfd.3) en tenslotte meer procedurele aspecten (hfd.4).

> **Bijlagen**

Bij dit marktconsultatiedocument horen de volgende documenten:

- Bijlage 1. Vragenlijst
- Bijlage 2. Visual Testomgeving Rijswijk
- Bijlage 3. DGMR Rapportage

In Bijlage 1 vind je de lijst met vragen. Wij stellen het zeer op prijs als je de vragen kunt beantwoorden en wilt versturen naar het emailadres:

Manfred.sijm@rijksoverheid.nl

Bijlage 2 verwijst naar eerdere ambitie voor een 'actieve gevel', maar deze term is niet meer passend. De schil om het gebouw kan gebruikt worden om de carbon footprint van het pand te verlagen. Te denken valt aan een duurzame manier om energie te besparen of op te wekken, (her)gebruik en behoud van materialen en/of klimaatadaptieve oplossingen.

Graag nodigt het Rijksvastgoedbedrijf je uit om deel te nemen aan de marktconsultatie naar de Innovatieve gevel RWS, locatie Rijswijk.

Met de marktconsultatie willen wij kennis en ervaring met je delen, jouw interesse peilen, je de gelegenheid bieden eigen kennis in te brengen en je te betrekken bij het proces wat moet leiden tot de realisatie van de innovatieve gevel.

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 rijkskantoren, gevangenissen, kazernes, rechtbanken, vliegvelden, belastingkantoren, ministeries, musea en paleizen. De totale portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf heeft betrekking op ca. 12.2 mln. m² bruto vloeroppervlak.

1.2 Het kantoorpand Rijswijk

Het kantoorpand aan de Lange Kleiweg 34 te Rijswijk wordt gebruikt door de medewerkers van Rijkswaterstaat, directie Noordzee, en wordt daarnaast op de bovenste vier verdiepingen gebruikt als testomgeving voor het Programma Groene Technologieën (PGT) 3.0. Meer informatie over het PGT 3.0 kun je terugvinden in Bijlage 2, Visual Testomgeving Rijswijk of neem een kijkje in de testomgeving met de virtuele rondleiding (<http://testomgevingrijswijk.nl>).

Het doel van dit programma is om proactief trendsettende innovaties te stimuleren die leiden tot energiebesparing en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen binnen de portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf.

De innovaties worden getoetst op toepasbaarheid en prestatie (zowel energetisch, technisch als in gebruik). Om de toegepaste innovaties te kunnen monitoren, zijn in de testomgeving databronnen aanwezig die verschillende soorten data meten, zoals licht, temperatuur, luchtvochtigheid en gebruikerstevredenheid.

Succesvolle innovaties kunnen vervolgens bij de inrichting van andere rijkskantoorgebouwen gebruikt worden richting energieneutraliteit.

[Bekijk de film over de test met een energieneutraal kantoor](#)

2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)

2.1 Probleemschets

De gevel lekt en er vallen geveldeeltjes af. Herhaling van de schade, waarvan een aantal schade voorbeelden hieronder zijn weergegeven, dient voorkomen te worden. De gevel dient te worden hersteld en actief bij te dragen aan een duurzame energiehuishouding van het gebouw. Voor verdere beschrijving en toestand van de gevel wordt verwezen naar Bijlage 3, DGMR rapportage.

Behalve dat de gevel moet functioneren als gebouwschil is er bij dit gevelproject ruimte voor vernieuwing op het gebied van verduurzaming, circulariteit en klimaatadaptatie. Wij zijn op zoek naar innovatiekansen die gericht zijn op bijvoorbeeld het besparen en opwekken van energie, het reduceren van CO₂, het strategisch omgaan met herkomst en hergebruik van grondstoffen gebruik, of een gevel die bijdraagt aan het terugbrengen van hittestress in de omgeving.

2.2 Ambities

We streven hoge ambities na met dit project Het is de opdrachtgever duidelijk dat waarschijnlijk niet aan alle ambities van duurzaamheid voldaan kunnen worden. Wij realiseren ons dat deze in volledige samenhang mogelijk te hoog kunnen zijn, niet allemaal of niet volledig realiseerbaar zijn, niet realistisch blijken of tot sub optimalisaties kunnen gaan leiden. De marktconsultatie moet ons helpen de juiste richting te vinden.

Graag horen wij jouw mening hierover. Door het beantwoorden van de in de Bijlage 1 opgenomen vragen kun je ons jouw zienswijze hierop geven.

Schade aan de gevel



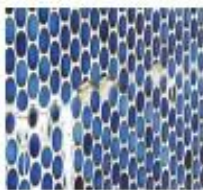
Scheuren in voegwerk



Witte uitbloei



Onthechting tegelwerk



Tegels komen los



Lelijke reparaties



Lekkage rondom kozijnen

We streven de volgende ambities na:

Deel 1: fysieke gevel

- Winddicht, waterdicht
- Representatief
- Isolatiewaarde niet minder dan bestaand ontwerp
- Het binnen comfort dient minimaal gelijkwaardig te zijn aan de huidige situatie

Dit zijn randvoorwaarden (bovengenoemde ambities dienen minimaal gerealiseerd te worden).

Deel 2: Innovatieve duurzaamheid

- Innovatief betekent voor ons:
 - We staan open voor innovatie en zijn niet bang voor non proven technology
 - De Opdrachtgever is bereid risico te dragen
- Duurzaam betekent voor ons:
 - Energie besparen
 - Energie opwekken
 - Behoud en toekomstig hergebruik van materialen
 - Behoud- en hergebruik van bestaande gevelmaterialen (oogstplan)
 - Herkomst nieuwe materialen (bijv. aandeel hergebruikt, biobased, primair)
 - Ontwerpstrategie
 - Een verlaagde carbon footprint over een beschouwingsperiode van de beoogde gebruiksduur (15 jaar)
 - Klimaatadaptief:
 - oplossingen die bijdragen aan afkoeling stad (hitte-eilandeffect)
 - oplossingen die wateroverlast bij piekbuien beperken

Ter verduidelijking lichten we hieronder een aantal aspecten nader toe.

1. Innovatie en opschaalbaarheid: we staan gelijktijdig met het natuurlijke moment voor gevel- en dakrenovatie open voor trendsettende innovaties. We willen aangenaam verrast worden door de markt met een nog onbekende innovatie, mogelijkheid of oplossing. Schaalbaarheid van de oplossing is een wens, zodat die als voorbeeldstrategie kan dienen voor andere gevelrenovaties en gevelontwerpen. Een eventuele licentie moet overdraagbaar zijn aan het Rijksvastgoedbedrijf.
2. Klimaatmitigatie: het Rijksvastgoedbedrijf stuurt in haar vastgoedportefeuille op energiebesparing, duurzame energievoorzieningen en een neutrale CO₂-uitstoot. We zoeken oplossingen in gevel en dak die hier zoveel mogelijk aan bijdragen. We vragen een plan die de beperking van warmteverliezen laat zien, het opwekkingspotentieel inzichtelijk maakt (xx kWh/m²/jaar) en in samenhang met grondstoffengebruik het effect op de CO₂ uitstoot in kaart brengt.
3. Circulariteit: het Rijksvastgoedbedrijf draagt daarnaast in haar vastgoed bij aan een volledig circulaire economie, door waardebehoud van grondstoffen en vervanging eindige primaire grondstoffen. We zoeken bij de renovatie van de gevel en dak naar 1)behoud en hergebruik van zoveel mogelijk aanwezig materiaal op de locatie, bijvoorbeeld met een oogstkaart en hergebruikplan; 2)secundaire en/of hernieuwbare primaire (biobased) grondstoffen als eerste keuze voor ingebrachte materialen op de locatie, en alleen eindig primaire grondstoffen als dit aantoonbaar niet anders kan; 3)een aantoonbaar circulaire

ontwerpstrategie door efficiënt grondstoffengebruik, aanpasbaarheid (levensduurverlenging, onderhoudsgemak, etc.) en losmaakbaarheid (demontage en reassemblage)

4. Klimaatadaptatie: het Rijksvastgoedbedrijf werkt in haar vastgoed met oog voor de omgeving aan oplossingen die de nadelige effecten van klimaatverandering zoals hittestress en beperken. Op de locatie is gemiddeld de luchttemperatuur 1,4-1,6 graden Celsius hoger dan de omliggende landelijke gebieden (klimaateffectatlas.nl). We zoeken naar oplossingen in gevel en dak die bijdragen aan afkoeling van de stedelijke omgeving bij extreme hitte en beperking van wateroverlast in de omgeving door piekbuien.

2.3 Toekomstige contractvorm en procesinrichting

Waar het inbrengen van innovatie, duurzaamheid en circulariteit in de gevelopgave juist vraagt om een proces wat ruimte open laat voor vrijheid, creativiteit en verantwoordelijkheid van en bij de marktpartij, vraagt het enkel herstellen van de gevel om een strakker georganiseerd proces met een meer traditionele vorm van contracteren. Hierbij trekt het Rijksvastgoedbedrijf meer verantwoordelijkheden naar zich toe voor het bedenken en beschrijven van de opgave, waarna de beoogde opdrachtnemer deze uitvoert.

Hierin zien wij een spanningsveld en we hopen dan ook, met de reacties op deze schriftelijke marktconsultatie als startpunt, meer inzicht te verkrijgen in de mate waarin jij denkt dat onze ambities het beste gerealiseerd kunnen worden en hoe wij dat het beste vorm kunnen geven. De reacties kunnen aanleiding zijn voor bijstelling van de doelen, ambities of scope. Als voorbeeld zou de opgave opgesplitst kunnen worden in een innovatieve deel en in een renovatiedeel, of in het opsplitsen van opdrachten per gevelwand. Daarbij staat het je overigens vrij om je in een vorm van samenwerking met andere marktpartijen aan te melden als je denkt dat dit bijdraagt aan de realisatie van de innovatieve gevel.

Wat in ieder geval onderdeel van de opgave vormt is het inwendig condensvrij en wind- en waterdicht maken van de gevel, zodat die weer minimaal voldoet aan het bestaand ontwerp. Suggesties over de wijze waarop wij het proces kunnen vormgeven kun je ook kwijt in de vragenlijst.



3. Marktconsultatie

3.1 Doel

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. De markt informeren over de opgave waarvoor een oplossing wordt gezocht;
2. Interesse peilen bij de markt voor de deelname aan de realisatie van de innovatieve gevel;
3. Informatie ophalen om het proces wat moet leiden tot de realisatie van de innovatieve gevel, zo effectief mogelijk in te richten.

3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op alle marktpartijen (ingenieursbureaus, startende bedrijven, innovators, bouwers, etc.) die mee willen helpen, zelfstandig of in samenwerking met anderen, om de innovatieve gevel te realiseren.

3.3 Proces

Deze marktconsultatie vindt digitaal plaats via TenderNed. Dit betekent dat alle communicatie door ons via TenderNed verloopt en dat antwoorden op de gestelde vragen en de eindrapportage door ons uitsluitend via TenderNed worden bekendgemaakt.

3.4 Planning

Onderstaande tabel geeft de indicatieve planning van de marktconsultatie weer. We streven ernaar deze planning na te komen maar we behouden ons het recht voor om de planning aan te passen. Mocht dat plaatsvinden wordt dit via TenderNed gecommuniceerd.

Marktconsultatie	
Omschrijving	Datum
Publiceren marktconsultatie	29 april 2019
Uiterste datum tot vragen stellen ter verduidelijking (paragraaf 3.5)	15 mei 2019
Publicatie Nota van Inlichtingen marktconsultatie op TenderNed (paragraaf 3.6)	22 mei 2019
Uiterste datum indienen antwoorden door marktpartijen op TenderNed (paragraaf 3.6)	5 juni 2019
Publicatie eindrapportage (paragraaf 3.7)	19 juni 2019

Tabel indicatieve planning marktconsultatie op hoofdlijnen.

3.5 Nadere inlichtingen ter verduidelijking

Tot 15 mei 2019 kun je over de marktconsultatie zelf (zoals dit marktconsultatie document en het proces van de marktconsultatie) vragen stellen door deze te sturen naar Manfred.sijm@rijksoverheid.nl

De vragen en antwoorden daarop zullen via een Nota van Inlichtingen worden gepubliceerd op TenderNed uiterlijk op 22 mei 2019.

3.6 *Indienen antwoorden*

Wij nodigen geïnteresseerde marktpartijen uit om mee te werken aan deze marktconsultatie door beantwoording van de vragen in de Bijlage 1 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 vragenlijst kan worden verstuurd naar Manfred.sijm@rijksoverheid.nl. De uiterlijke datum hiervoor is 5 juni 2019.

Mochten wij aanleiding zien voor het verkrijgen van nadere informatie op grond van de aangeleverde antwoorden dan staat het ons vrij om hierover verduidelijking te vragen. We zijn hierin vrij om te kiezen in welke vorm (schriftelijk dan wel in gespreksvorm). Hierover zal in de uiteindelijke rapportage transparantie worden geboden naar de overige partijen.

3.7 *Rapportage*

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage op TenderNed.

Uitgesloten van vermelding in de eindrapportage zijn door deelnemende marktpartijen vermelde vertrouwelijke antwoorden of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van het Rijksvastgoedbedrijf of expliciet vermeld door de geïnteresseerden.

3.8 *Contactpersoon*

Alle communicatie met betrekking tot deze marktconsultatie verloopt via

Manfred.sijm@rijksoverheid.nl gericht aan de contactpersoon of diens plaatsvervanger. Vanuit onze organisatie zal tijdens de marktconsultatie één contactpersoon optreden te weten: Manfred Sijm, inkoopadviseur bij het Rijksvastgoedbedrijf (afdeling ICM, sectie Inkoop Projecten Rijk).

4. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie

Het Rijksvastgoedbedrijf hanteert onderstaande uitgangspunten en randvoorwaarden. Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

- 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 ontlenen;
- 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 ons nader uit te werken programma van eisen;
- Verstreckte 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