



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Lars.capota@rijksoverheid.nl
Tel: 06-1559 2788

Datum
20 oktober 2020

Versie
V0.3.1

Marktconsultatiedocument t.b.v. open marktconsultatie met selectie

Uitnodiging tot deelname aan de open marktconsultatie met selectie met betrekking tot PI Scheveningen Toekomstvast te Den Haag.



Voorwoord en doelstelling van de marktconsultatie

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek naar de stikstofdepositie voor Project Penitentiaire Inrichting Scheveningen Toekomstvast (hierna PI Scheveningen Toekomstvast).

Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) wil door middel van deze open marktconsultatie met selectie onderzoeken of en op welke wijze, op basis van de hedendaagse en toekomstige stand der techniek en wet & regelgeving, of andere randvoorwaarden, het mogelijk is om de projectscope PI Scheveningen Toekomstvast te realiseren binnen de beschikbare stikstofruimte.

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 RVB beschreven;
- In hoofdstuk 2 wordt de projectinformatie gegeven (wat is het probleem waarvoor het RVB een oplossing zoekt);
- In hoofdstuk 3 worden de doelen van de marktconsultatie beschreven;
- In hoofdstuk 4 wordt de procedure beschreven die het RVB volgt bij deze marktconsultatie;
- Hoofdstuk 5 vermeldt de randvoorwaarden en uitgangspunten die van toepassing zijn op de marktconsultatie.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Vragenformulier
- Bijlage 2: 'Onderzoek beschikbare uitvoeringsruimte (ver)bouwwerkzaamheden PI Scheveningen' d.d. 21 juli 2020 opgesteld door Tauw BV *(los bijgevoegd)*

In de bijlage 'Vragenlijst stikstofdepositie PI Scheveningen Toekomstvast' vindt u de lijst met vragen. Indien u belangstelling heeft, wordt u gevraagd de vragen te beantwoorden en via TenderNed naar het RVB terug te sturen.

Op basis van de ingevulde vragenlijst vindt nadere selectie en uitnodiging plaats voor gesprekken.

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 RVB 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 RVB heeft betrekking op ca. 13 mln. m² bruto vloeroppervlak.

1.2 PI Scheveningen

De Penitentiaire Inrichting (PI) Haaglanden in Scheveningen (hierna 'PI Scheveningen') bestaat uit een Penitentiair Psychiatrisch Centrum (PPC) en het Justitieel Centrum voor Somatische Zorg (JCvSZ). Daarnaast verzorgt deze locatie capaciteit voor justitiabelen ten behoeve van internationale tribunalen. De PI Scheveningen is het enige penitentiaire zorgcentrum van Nederland. Het is een unieke locatie waar detentie en zorg samenkomen.

Om in de toekomst ook adequate penitentiaire zorg te kunnen bieden worden momenteel huisvestingsoplossingen voor de gehele PI nader onderzocht. Dit om ervoor te zorgen dat de PI Scheveningen qua huisvesting toekomstbestendig blijft.

Voor verdere informatie over PI Scheveningen wordt verwezen naar de site:

<https://www.dji.nl/locaties/penitentiaire-inrichtingen>

Voor PI Scheveningen (PI Haaglanden) is o.a. een informatief filmpje op deze site te vinden waarin een kijkje wordt gegeven in de dagelijkse bedrijfsvoering van deze unieke locatie.

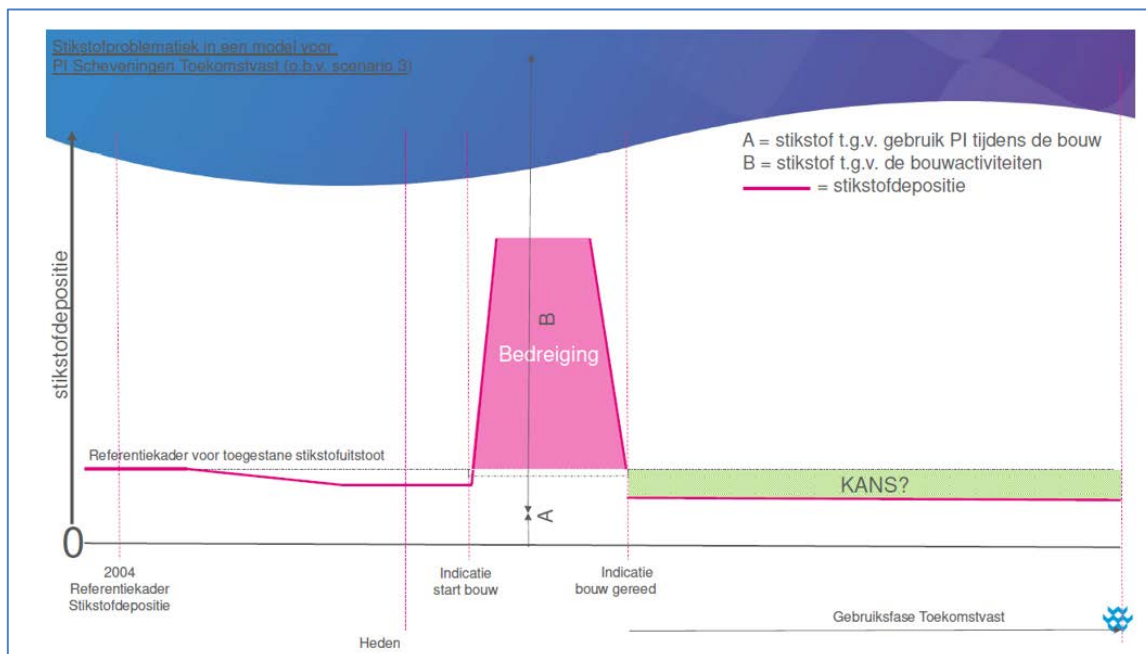
2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)

2.1 Probleemschets

PI Scheveningen grenst aan het Natura 2000 gebied Meijndel & Berkheide en wil op basis van de huisvestingsbehoefte een groot nieuwbouwproject realiseren.

Op basis van de huidige regelgeving is voor Project PI Scheveningen Toekomstvast middels de AERIUS-calculator doorberekend dat er te veel stikstofdepositie op Natura 2000 ontstaat tijdens de realisatiefase van dit project ('bedreiging'). Voor de gebruiksfase zal er een sprake zijn van een lagere stikstofdepositie ('kans').

In de volgende afbeelding wordt dit met een model inzichtelijk gemaakt.



Afb. 1. Probleemstelling

Op basis van de huidige uitgangspunten zal dit leiden tot de noodzakelijke aanvraag van een vergunning Wet Natuurbescherming (WnB) met voorafgaand een ADC-toets. Het uiteindelijk verkrijgen van deze vergunning is ten gevolge van het te doorlopen ADC-traject is op dit moment onzeker.

Het RVB wil derhalve onderzoeken of en op welke wijze, op basis van ontwikkelingen binnen de techniek en wet & regelgeving, of andere randvoorwaarden, het mogelijk is om de projectscope PI Scheveningen Toekomstvast te realiseren binnen de beschikbare stikstofruimte.

Voor de beschikbare stikstofruimte wordt verwezen naar bijlage 2 'Onderzoek beschikbare uitvoeringsruimte (ver)bouwwerkzaamheden PI Scheveningen' d.d. 21 juli 2020.

2.2 Projectomvang en planning

Het project betreft het amoveren van bestaande gebouwen op het Noordterrein en het realiseren van nieuwbouw van een volledige PI op het Noordterrein, dus inclusief entreegebouw, cellengebouw, kantoorzone, somatisch zorgcentrum, restaurant, etc.



Afb. 2 luchtfoto

De bestaande PI op het Zuidterrein dient hierbij qua bedrijfsvoering ongestoord 24/7 door te draaien. De projectomvang bedraagt: ca. 26.500 m² BVO (indicatief).

Gezien de omvang en de logistiek wordt verwacht dat de totale doorlooptijd vanaf het opstellen van de Vraagspecificatie tot en met oplevering van de laatste bouwphase maximaal 9 jaar zal zijn. Om de bedrijfsvoering van de adequate penitentiaire zorg te continueren zal er in fasen moeten worden gesloopt en gebouwd.

De eerste nieuwbouwactiviteiten ('schop in de grond') zullen naar verwachting op z'n vroegst over ca. 4 a 5 jaar aanvangen.

De verwachting is dat dit project te zijner tijd op basis van een geïntegreerd contract (conform de UAV-GC 2005) middels een Europese aanbestedingsprocedure, de Concurrentiegericht dialog, via TenderNed zal worden aanbesteed. Dit betekent dat de aanbesteding in twee fasen plaatsvindt: de aanmeldingsfase (eerste fase) en de dialoog- en inschrijvingsfase (tweede fase).

3. Marktconsultatie

3.1 Doelstellingen van de marktconsultatie

Het RVB heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. De markt bevragen op welke wijze, en onder welke voorwaarden, het mogelijk is om project PI Scheveningen Toekomstvast in fasen te realiseren binnen de beschikbare stikstofruimte (zie bijlage 2*).
2. Inzicht krijgen in de hedendaagse stand der techniek met een doorkijk naar de techniek in de komende 5 jaar, en de marktbrede beschikbaarheid van de techniek, om de projectscope stikstofarm te kunnen realiseren;
3. Te onderzoeken of en op welke wijze er een haalbare marktvraag kan worden gesteld.

** = In bijlage 2 beschrijft Tauw BV de optie aanlegfase met voortzetting van de bestaande PI bedrijfsvoering en de optie aanlegfase met stilleggen van de bestaande bedrijfsvoering. Uitgangspunt is dat de bestaande PI tijdens de bouw 24/7 in gebruik blijft, zoals omschreven onder 2.2.*

3.2 Doelgroep

Middels deze markconsultatie wisselen wij graag kennis uit met o.a.:

- Aannemers met kennis, ervaring en/of een visie hebben met stikstofarm bouwen en oplossingsgericht willen meedenken in het stikstofvraagstuk;
- Adviseurs/bouwinnovators die innovatief kunnen meedenken in het stikstofvraagstuk en inzicht hebben in de daarbij geldende wet- en regelgeving en projectbelanghebbenden (zoals het RVB, bouwers en leveranciers van bouwmaterieel);
- Leveranciers van bouwmaterieel, die kansen en oplossingen zien in het stikstofvraagstuk en daarin actief willen meedenken met het RVB.

Het RVB is ook geïnteresseerd in de kennisbijdrage van andere schakels in de bouwketen en/of kennisdragers omtrent het stikstofvraagstuk.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke vragenronde en selectie op basis van ingevulde vragenlijsten
2. Gespreksronde (dialogoog en presentatie van geselecteerde partijen)
3. Rapportage

4.1 Schriftelijke vragenronde en selectie

Op basis van de beantwoording van het vragenformulier (bijlage 1) zal het RVB enkele partijen selecteren en uitnodigen voor vervolgesprekken waarin wij deze casus verder op meer detailniveau willen bespreken.

U dient het ingevulde vragenformulier via de berichtenmodule in TenderNed in te leveren. De uiterlijke datum hiervoor is **18 november 2020**.

Beoogd is om op basis van de antwoorden op de vragenlijsten enkele synergiesessies te houden. Voor de synergiesessie wordt u in de gelegenheid gesteld om met enkele van uw samenwerkpartners aan tafel te komen, met verschillende oplossingsrichtingen en ervaringen zodat de projectcasus vanuit verschillende oogpunten kan worden behandeld en benaderd.

De selectie van marktpartijen op basis van de beantwoording zal worden gedaan door een selectieteam waaraan deelnemen:

1. Inkoper RVB
2. Projectmanager RVB
3. Projectdirecteur RVB
4. Technisch Manager RVB
5. Huisvestingsadviseur DJI FHI
6. Gebruiker DJI PI
7. Adviseur Tauw BV

4.2 Gespreksronden

Het RVB spreekt de voorkeur uit om de gesprekken te kunnen voeren in een breed kennisverband: zogenaamde synergiesessies. Dit betekent dat wij u in de gelegenheid stellen om met uw samenwerkpartners deel te nemen aan de consultatie. Doordat de diverse gespreksdeelnemers de projectcasus vanuit hun verschillende invalshoeken en oplossingen kunnen verrijken, verwachten wij een meer compleet inzicht te krijgen in de door ons gestelde markconsultatiedoelen (zie 3.1).

Bij voorkeur zullen de gesprekken op de locatie van het RVB te Den Haag plaatsvinden (adres: Korte Voorhout 7)**. Een gespreksronde neemt maximaal **1 dagdeel** in beslag. De exacte tijdsindeling en locatie zal op een later moment kenbaar worden gemaakt aan de uit te nodigen marktpartijen.

***= De locatie is uiteraard afhankelijk van de ontwikkelingen inzake de maatregelen i.h.k.v. het coronavirus. Indien het vanuit het landelijk protocol niet verantwoord is om een overleg ter plaatse te organiseren zal het gesprek plaatsvinden via videoconferencing (Webex).*

De inhoud/agenda van de synergiegesprekken sturen wij samen met de uitnodiging aan de geselecteerde partijen, tezamen met aanvullende informatie ter voorbereiding op de gesprekken. De inhoud en agenda stemmen wij af op de ontvangen antwoorden op de vragenlijsten.

Bij de synergiesessie zijn aanwezig:

1. Geselecteerde marktpartij met eigen samenwerkpartners (max. 5 personen)
2. Projectdirecteur PI Scheveningen Toekomstvast
3. Inkoper RVB
4. Projectmanager RVB
5. Technisch Manager RVB
6. Huisvestingsadviseur DJI FHI
7. Gebruiker DJI PI
8. Adviseur Tauw BV (expertise stikstofemissievraagstuk)

4.3 Rapportage

Van alle gesprekken worden verslagen gemaakt, die ter verificatie worden voorgelegd aan de deelnemers. Van de totale 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 RVB of op aangeven van de desbetreffende marktpartij.

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage op TenderNed. Het eindrapport zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de Europese aanbesteding, indien het RVB daartoe besluit.

4.4 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het RVB de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Publiceren marktconsultatie	27 oktober 2020
Indienen beantwoording vragen in de bijlage onder A	Uiterlijk 18 november 2020, 17.00 uur
Verzenden uitnodiging gesprek	27 november 2020
Gespreksronden gepland op	week 50 2020/week 51 2020
Eindrapportage	20 januari 2021

Het RVB 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 RVB of diens plaatsvervanger. Het is niet toegestaan andere functionarissen van het RVB (rechtstreeks) te benaderen. Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf zal tijdens de marktconsultatie één contactpersoon optreden te weten: Lars Capota, Inkoopadviseur Rijksvastgoedbedrijf.

1.6 TenderNed

De aankondiging van deze marktconsultatie is gepubliceerd op www.tenderned.nl

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).

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 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 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:
 - o de planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - o het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
 - o 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.

EXPERTISE & ERVARING MET STIKSTOFDEPOSITIE

1. Welke expertise is binnen uw bedrijf (of binnen uw samenwerkverband met andere bedrijven) beschikbaar op het gebied van omgang met het stikstofdossier?
2. In hoeverre heeft u voor projecten veranderingen in de uitvoering moeten/kunnen doorvoeren om deze op het gebied van stikstof door te laten gaan?
3. In hoeverre heeft u voor projecten in de vergunningsfase te maken met problemen ten gevolge van stikstof en hoe gaat u hiermee om?
4. Wat zijn uw ervaringen op dit moment omtrent emissiearm ontwikkelen/ bouwen?

ONTWIKKELINGEN OP STIKSTOFGEBIED

5. Met welke ontwikkelingen bent u bezig om stikstofvrij of stikstofarm te kunnen bouwen?

OPDRACHTSPECIFIEK

6. Wat verwacht u van het Rijksvastgoedbedrijf om stikstofarm te kunnen bouwen?
7. Hoe kijkt u aan tegen de gefaseerde bouwopgave zoals geformuleerd in dit marktconsultatiedocument i.r.t. stikstof? (Welke kansen ziet u? / welke bedreigingen ziet u? / etc.)
8. Wat zijn volgens u de consequenties t.g.v. stikstof bouwen voor de gebruiker die zijn bedrijfsvoering behoudt op deze locatie gedurende bouwfasen?
9. Heeft u nog opmerkingen die u aan het Rijksvastgoedbedrijf wilt voorleggen in het kader van deze bouwopgave?