



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Suzanne.Coenen@rijksoverheid.nl
Tel: 06-55 23 95 34

Datum
15-02-2121

Marktconsultatie document

Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met betrekking tot het project “18131| Nieuwbouw gerechtsgebouw Almelo”.



Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek naar het project “18131| Nieuwbouw gerechtsgebouw Almelo”. Het Rijksvastgoedbedrijf wil met deze marktconsultatie inzichten van de markt verkrijgen met betrekking tot de contractvorm en wijze van uitvragen, specifiek gericht op het project nieuwbouw gerechtsgebouw Almelo.

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.

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

1. Inleiding

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.

2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)

2.1 Probleemschets

In Almelo dient tegenover het Centraal Station (op de hoek van de Egbert Gorterstraat en Stationsstraat) een nieuw gerechtsgebouw te worden gerealiseerd. Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens de opdracht via een geïntegreerd contract op de markt te zetten. Het Rijksvastgoedbedrijf wil een beeld krijgen of er voldoende interesse bestaat vanuit de markt voor deze opgave met toepassing van de contractvorm op deze locatie. Tevens wil het Rijksvastgoedbedrijf onder andere meer inzicht verkrijgen in het al dan niet rendabel (transactiekosten en risico's in relatie tot de omvang van de opgave) zijn van de voorgenomen in te zetten contractvorm DBM op basis van de UAV-gc. Zie voor meer informatie over DBM Bijlage 2 van onderhavig document.

2.2 Behoefte

Het Rijksvastgoedbedrijf is dan ook op zoek naar een partner die de rechtbank in Almelo kan ontwerpen, realiseren en onderhouden voor een bepaalde periode. De uitgangspunten voor deze opgave zijn:

1. Het beoogde effect van dit project is het tijdig realiseren van een gerechtsgebouw. Doelstelling is een gebouw zonder overruimte dat kwalitatief aansluit op de hedendaagse eisen die de rechtspraak stelt, maar ook voldoet aan de eisen die door de maatschappij, het regeringsbeleid en wetgeving betreffende duurzaamheid gesteld worden. ¹;
2. Nieuw Gerechtsgebouw van 5.150m² FNO exclusief stalling, fietsenstalling personeel 100 personen, 78 parkeerplaatsen personeel.

Hoofdverdeling specifiek gebied:

• Entreegebied	276m ²
• Wachtgebied	515m ²
• Zittingsruimtes	949m ²

¹ Voor uitgebreidere informatie met betrekking tot het project zie het Ambitiedocument zoals opgenomen in Bijlage 3 van onderhavig document.

- Gebied ophoudruimte 198m²
- Verhoor-sprek-wachtkamergebied 206m²
- Subtotaal FNO specifiek gebied 2.144m²

Hoofdverdeling kantoorgebied:

- Overgangsgebied 544m²
- Kantoorgebied parketpolitie 116m²
- RC-gebied kantoren 89m²
- Kantoorgebied werkplekomgeving 1.811m²
- Ondersteunende ruimtes 446m²
- Subtotaal FNO kantoorgebied 3.006m²

3. Het sluiten van een DBM overeenkomst met een Maintain periode van 15 jaar;

2.3 Kritische succesfactoren

Het project is geslaagd wanneer het gerechtsgebouw kwalitatief aansluit op de hedendaagse eisen die de rechtspraak stelt, maar ook voldoet aan de eisen die door de maatschappij, het regeringsbeleid en wetgeving betreffende duurzaamheid gesteld worden waarbij de ambities gelden zoals is opgenomen in bijlage 3.

2.4 Planning

Doorlooptijden op hoofdlijnen:

- Selectiefase : 5 maanden
- Dialoofase : 5 maanden
- Inschrijving en gunningsfase : 4 maanden
- Ontwerp & Vergunningen : 9 maanden
- Realisatie : 18 maanden

2.5 Aanbestedingsprocedure

De beoogde procedure -na marktconsultatie- is een concurrentiegericht dialog.

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. Toetsen of er voldoende interesse is vanuit de markt voor de toepassing van een (bijna) volledig geïntegreerd contract op deze locatie;
3. Toetsen of de transactiekosten en risico's in relatie tot de omvang van de opgave al dan niet rendabel zijn van de voorgenomen in te zetten contractvorm DBM op basis van de UAV-gc;
4. Toetsen of uitwerking van een schetsontwerp de voorkeur geniet;
5. Het verkrijgen van inzicht in een aantal specifieke risico's.

3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die ervaring hebben met het ontwerpen van utiliteitsgebouwen met complexe functionele relaties en logistieke beperkingen en vervolgens het realiseren hiervan.

Tevens richt onderhavige marktconsultatie zich op marktpartijen die ervaring hebben met de contractvorm DBM, met name met de M-component van deze contractvorm. Voor de aanbesteding is het toegestaan om een combinatie te vormen, dit is echter voor onderhavige marktconsultatie niet noodzakelijk.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke vragenronde
2. Indien de informatie welke verkregen is uit de schriftelijke vragenronde niet voldoende blijkt te zijn voor het Rijksvastgoedbedrijf, volgt een gespreksronde.
3. Rapportage

Schriftelijke vragenronde:

Om de kosten en de administratieve lasten voor het Rijksvastgoedbedrijf en de marktpartijen te beperken is er voor gekozen om, indien de schriftelijk gegeven antwoorden een te beperkt resultaat hebben opgeleverd voor het Rijksvastgoedbedrijf, een beperkt aantal geïnteresseerden (maximaal 5) uit te nodigen voor een individueel gesprek. Op basis van de beantwoording van het vragenformulier zal het Rijksvastgoedbedrijf daarom mogelijk 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 stand van de techniek van het product of dienst zoals die door de geïnteresseerde marktpartij in de beantwoording wordt omschreven,
- de geschetste ideeën over eventuele ontwikkelingsmogelijkheden daarvan zodat het aan de behoefte van het Rijksvastgoedbedrijf voldoet en

- de identificatie van de kansen en bedreigingen voor deze opgave.

De partijen die 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 in 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 beantwoording van de vragen dient te geschieden middels het invullen van Bijlage 1 dat via TenderNed dient te worden ingeleverd. De uiterlijke datum hiervoor is 23 maart 2021.

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 mogelijk een aantal marktpartijen uitnodigen voor een gesprek.

Tot 5 maart 2021 kunt u 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 uiterlijk op 15 maart 2021.

Gespreksronden

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft er voor gekozen om optioneel 1 op 1 gesprekken te voeren met uitgenodigde partijen. Een 1 op 1 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. Naast het Rijksvastgoedbedrijf zal ook een vertegenwoordiging van de Raad van de rechtspraak en de rechtbank aan de gesprekken deelnemen.

Indien de antwoorden in de schriftelijke vragenronde daartoe aanleiding geeft worden enkele deelnemende marktpartijen uitgenodigd door het Rijksvastgoedbedrijf voor een gesprek. De uitnodigingen voor een gesprek zullen uiterlijk 2 april 2021 via de berichtenbox van TenderNed worden verzonden met een verzoek om de uitnodiging te bevestigen.

Marktpartijen worden in de gelegenheid gesteld te kiezen op welke wijze zij deel wensen te nemen aan het gesprek: digitaal via Webex of als de corona maatregelen dit toelaten, ten kantore van het Rijksvastgoedbedrijf in Utrecht (Sint Jacobsstraat 16). De gespreksronden zullen plaatsvinden in week 15 2021.

De gespreksronde zal bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Voorstelronde;
2. Gesprek naar aanleiding van ingezonden reactie op de marktconsultatie.

De gesprekken duren maximaal 2 uur per marktpartij. 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 eindrapport zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de Europese aanbesteding, indien het Rijksvastgoedbedrijf daartoe besluit.

4.4 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Publiceren marktconsultatie op TenderNed	15 februari (uiterlijk)
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	5 maart (uiterlijk)
Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	15 maart (uiterlijk)
Indienen beantwoording vragen in Bijlage 1	23 maart (uiterlijk)
Optioneel: Verzenden uitnodiging gesprek	2 april (uiterlijk)
Optioneel: Gespreksronden gepland op	Week 15
Verzenden Eindrapportage	29 april

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: Suzanne Coenen, inkoopadviseur.

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 marktconsultatie

De uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie zijn;

- 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 vraagspecificatie UAV-gc;
- 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.

Bijlagen:

Bijlage 1: Vragen van het Rijksvastgoedbedrijf

Bijlage 2: Informatie met betrekking tot de contractvorm DBM

Bijlage 3: Ambitiedocument