



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties en
Projecten

Afdeling Inkoop &
Contractmanagement

Korte Voorhout 7

Postbus 20952

2500 EZ Den Haag

Contactpersoon

J.M.A. Guntlisbergen

Jorgen.guntlisbergen@rijksoverheid.nl

Tel: +31 653 690 531

Datum

15 maart 2021

Marktconsultatie document

Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie ten behoeve van de nieuwe raamovereenkomst Asbestadviesdiensten Rijksvastgoedbedrijf 2022-2026

Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument voor het verkrijgen van informatie uit de markt met betrekking tot asbestadviesdiensten. Het Rijksvastgoedbedrijf wil door middel van deze marktconsultatie informatie verzamelen en ideeën ophalen die nuttig kunnen zijn voor de inrichting van de aanbestedingsprocedure en de invulling en opzet van de raamovereenkomst.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om de procedure, voorwaarden en werkwijze 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 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 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

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft het uitgangspunt te voldoen aan wet- en regelgeving. Hier valt ook de asbestregelgeving onder. Dit noodzaakt asbestonderzoeken in de rijks- en Defensiegebouwen en het hebben van actuele asbestinventarisaties.

Sinds 2014 sluit het Rijksvastgoedbedrijf raamovereenkomsten voor adviesdiensten. De meest recente raamovereenkomst is gesloten op 1 juli 2018 en eindigt op 1 juli 2022. Deze raamovereenkomst kan niet verlengd worden. De laatste raamovereenkomst is gesloten met 5 bureaus die ieder een gelijk deel aan waarde gegund krijgen.

Historisch overzicht bestede waarde opdrachten adviesdienstverlening.*

	Aantal opdrachten	Totale waarde (over 5 contractanten)
2018	187	€ 499.212,00
2019	212	€ 828.890,00
2020	252	€ 907.937,00

Tabel MD1: Historisch overzicht aantallen en waarde opdrachten asbestdienstverlening. In een opdracht kunnen meerdere werkzaamheden, inventarisaties en gebouwen uitgevraagd zijn.

* Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

Op basis van de bovenstaande tabel is er sprake van een gemiddelde omzet van circa € 200.000,00 per jaar per contractant. Mede door herinspecties van Defensiegebouwen is de verwachting dat de komende jaren het financiële volume hoger wordt.

Dit jaar wil het Rijksvastgoedbedrijf een nieuwe raamovereenkomst aanbesteden. Voor de vorming van de aanbesteding en de opzet van de raamovereenkomst wil het Rijksvastgoedbedrijf informatie ophalen uit de markt.

In bijlage 1 is een vragenlijst opgenomen met vragen die het Rijksvastgoedbedrijf heeft bij de voorbereiding van de aanbesteding en het contract. De marktpartijen wordt gevraagd informatie, ideeën of initiatieven te delen die nuttig kunnen zijn.

2.2 Projectinformatie (nieuwe raamovereenkomst)

Prognose 2022-2024

De overeenkomst is van toepassing op de portefeuille van het Rijk en die van Defensie.

- Rijk: ca 1000 asbestverdachte gebouwen (Bj < 1994)
- Defensie: ca 7000 asbestverdachte gebouwen (Bj < 1994)

		Rijk 3.000.000m ²	Defensie (4.200.000m ²)
40.001	> 40.001	2%	0%
30.001	40.000	1%	0%
20.001	30.000	1%	0%
15.001	20.000	2%	0%
10.001	15.000	4%	0%
7.501	10.000	4%	1%
5.001	7.500	4%	1%
3.001	5.000	5%	3%
1.501	3.000	9%	5%
501	1.500	33%	18%
301	500	7%	7%
101	300	18%	20%
51	100	5%	8%
1	50	5%	37%
		100%	100%

Tabel MD3 Verdeling gebouwen naar BVO asbestverdachte gebouwen

Vanuit het RVB ontstaat een behoefte waarop wordt afgeroepen, hierdoor is slechts een prognose af te geven van de te verwachte werkzaamheden. De focus van het programma asbest ligt vooral om het inspecteren en in kaart brengen van mogelijke asbestrisico's en het initiëren van opvolgacties binnen het RVB om tot een asbestschone vastgoedportefeuille te komen.

		Aantal inspecties/objecten	Geschatte waarde (bandbreedte 25%)
Contractjaar 1	1-7-2022 tot 1-7-2023	1000	1,5 milj.
Contractjaar 2	1-7-2023 tot 1-7-2024	1000	1,5 milj.
Contractjaar 3	1-7-2024 tot 1-7-2025	1000	1,5 milj.
Contractjaar 4	1-7-2025 tot 1-7-2026	1000	1,5 milj.

Tabel MD4 Prognose opdrachten 1-7-2022 tot 1-7-2026

Rijksportefeuille

Een groot deel van de Rijksportefeuille is reeds geïnventariseerd. Nieuwe inventarisaties zullen vooral actualisaties betreffen vanwege mutaties of voorgenomen activiteiten waarvoor een geldig rapport nodig is (niet ouder dan 3 jaar). (dit betreft ca 100 tot 200 inspecties/objecten per jaar).

Voor het deel van de portefeuille waar er nog geen gegevens zijn, zal een nieuwe inventarisatie worden afgeroepen. (dit betreft ca 100 tot 200 inspecties/objecten per jaar).

In de portefeuille zijn ook enkele grote complexe panden waar over een langere periode doorlopend onderzoek en advies gevraagd wordt.

Defensieportefeuille

Voor de defensieportefeuille vindt momenteel een herinspectie plaats waarbij alle asbestverdachte objecten op termijn van een nieuw rapport worden voorzien. Defensie bepaalt hierin de overall planning. De prognose is 500-1.000 inspecties/objecten per jaar.

Voor regulier onderhouds- en renovatieprojecten dienen nieuwe inventarisaties plaats te vinden of bestaande inventarisatie geactualiseerd te worden. De prognose is ca 200 tot 400 inspecties/gebouwen per jaar.

Met name bij defensie worden meerdere gebouwen gebundeld in 1 opdracht.

Prognose verdeling (in aantal opdrachten):

80% inspecties en advies en

10% voorbereiding / begeleiding sanering

10% beheersmaatregelen

2.3 Uitgangspunten en doelen van de nieuwe raamovereenkomst

	Uitgangspunten	Doelen
Aanbesteding	<ul style="list-style-type: none">- Europese aanbesteding;- Gunnen op EMVI prijs en kwaliteit.	<ul style="list-style-type: none">- Eventuele risico's moeten inzichtelijk zijn, in te schatten zijn en tevens beheersbaar zijn voor opdrachtnemer; (o.a. financiële, technische, uitvoerings- en organisatorische risico's);- Een passende verdeling van de percelen tussen de opdrachtnemers, Een zo effectief mogelijke indeling in percelen (kan ook 1 perceel zijn);- Maatschappelijke doelen Rijk: minder energieverbruik, minder gebruik van schadelijke stoffen, minder CO2 uitstoot en het maken van stappen naar een circulaire economie;- Het krijgen van marktconforme tarieven waarmee een opdrachtnemer in staat moet worden geacht om op een goede wijze uitvoering aan de overeenkomst te geven;- Voorkeur voor sluiten raamovereenkomst met meerdere marktpartijen.
Overeenkomst	<ul style="list-style-type: none">- Voorkomen onveilige situaties;- Voldoen aan wet- en regelgeving.	<ul style="list-style-type: none">- Kwaliteitsborging;- Partnerschap (medeprobleemeigenaar);- Doelmatige en effectieve uitvoering van de opdracht tegen marktconforme tarieven.

Tabel MD5: Uitgangspunten en doelen aanbesteding en (nieuwe) raamovereenkomst

3. Marktconsultatie

3.1 Doel

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. Beeld krijgen in hoeverre de huidige raamovereenkomst nog aansluit bij de wensen van de markt;
2. Informatie krijgen welke ontwikkelingen en ideeën er zijn die er toe kunnen leiden dat de raamovereenkomst beter aan de uitgangspunten en doelen van het Rijksvastgoedbedrijf voldoet;
3. Informatie verkrijgen welke maatschappelijke doelen kansen bieden.

3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die actief zijn als asbestadviesbureau.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke vragenronde
2. Individuele gespreksrondes
3. Rapportage

4.1 Schriftelijke vragenronde

In deze eerste fase wordt van de deelnemers gevraagd om de vragenlijst (bijlage 1) in te vullen en eventueel voorzien van aanvullende documentatie te sturen naar het Rijksvastgoedbedrijf.

U wordt verzocht om tevens een naam, telefoonnummer en emailadres te vermelden van het contactpersoon.

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 verder toelichtend gesprek.

In beginsel zal het Rijksvastgoedbedrijf maximaal 6 marktpartijen benaderen voor een verder toelichtend gesprek.

Voor de selectie zal gekeken worden naar de in het oogpunt van het Rijksvastgoedbedrijf meest waardevolle antwoorden op te vragen. Daarbij wordt in de antwoorden onder andere gekeken naar:

- Kansen voor de nieuwe raamovereenkomst;
- Geschetste ideeën;
- Naar voren gebrachte ontwikkelingen in het vakgebied.

Door het werken met vragenlijsten en de beperking van de gesprekken, wordt getracht om de tijdsinvestering, voor alle partijen, behapbaar te houden.

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 in de bijlage 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 een digitaal document dat via TenderNed kan worden ingeleverd. De uiterlijke datum hiervoor is **19 april 2021**.

Tot 31 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 7 april 2021.

4.2 Individuele gespreksronden

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft er voor gekozen om 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.

Indien de antwoorden in de schriftelijke vragenronde daartoe aanleiding geven worden enkele deelnemende marktpartijen uitgenodigd door het Rijksvastgoedbedrijf voor een gesprek en eventuele demonstratie. De uitnodigingen voor een gesprek zullen uiterlijk 3 mei 2021 via de berichtenbox van TenderNed worden verzonden met een verzoek om de uitnodiging te bevestigen.

De gesprekken zullen in beginsel plaatsvinden via Webex. Deelnemers vanuit de marktpartij ontvangen hiervoor een link.

De gespreksronde zal bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Voorstelronde;
2. Toelichting kansen, ideeën, ontwikkelingen door marktpartij;
3. Dialoog naar aanleiding van ingezonden reactie op de marktconsultatie

De gesprekken duren maximaal 2 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 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	Do 18 maart 2021
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	Wo 31 maart 2021 (uiterlijk)
Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	Wo 7 april 2021 (uiterlijk)
Indienen antwoorden/reacties vragenlijst	Ma 19 april 2021
Verzenden uitnodiging gesprek	Ma 3 mei 2021
Gespreksronden gepland op	17 tm 21 mei 2021
Eindrapportage	7 juni 2021

Tabel MD6: Planning marktconsultatie

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: Jörgen Guntlisbergen.

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 e-Herkenning. Zonder e-Herkenning 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 e-Herkenningsmiddel 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 ontleen;
- 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;
- Verstreekte 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.

6. **Bijlagen**

1. Vragenlijst
2. Raamovereenkomst 2018-2022
3. Programma van Eisen raamovereenkomst 2018-2022
4. model prijzenblad raamovereenkomst 2018-2022