

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Informatie document

Vooraankondiging Europese aanbesteding Raamovereenkomst Adviesproducten

2-04-2021

Colofon

Versie
0.3

Datum
2-04-2021

Contactpersonen
Mieke Mulders
Remco Bruins

Rijksvastgoedbedrijf
Korte Voorhout 7
Den Haag

Inhoudsopgave

1
—
Inleiding 4

2
—
Marktstrategie en marktvisie 6

3
—
Raamovereenkomst adviesproducten 10

4
—
Aanbesteding 13

5
—
Planning 17

6
—
Voorwaarden 18

7
—
Tot slot 21

1

Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Wij zijn verantwoordelijk voor het beheer en de instandhouding van de grootste en meest diverse vastgoedportefeuille van Nederland.

In cijfers is de portefeuille & het personeelsbestand als volgt samen te vatten (2019):

- 11,7 miljoen m² BVO (bruto vloeroppervlakte) gebouwen Rijk en Defensie
- 91.057 ha aan grond
- 2.223 medewerkers (2.140 fte)

Op de internetpagina https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/over-ons is meer informatie te vinden over het Rijksvastgoedbedrijf.

Binnen het Rijksvastgoedbedrijf is sprake van drie uitvoerende directies, namelijk:

1. Transacties en Projecten (T&P)
2. Vastgoedbeheer (VB)
3. Portefeuillestrategie en Portefeuillemanagement (P&P)

De voorliggende vooraankondiging betreft een aankondiging voor een raamovereenkomst voor het gedurende de looptijd van 2 tot maximaal 4 jaar kunnen leveren van diverse adviesproducten. Deze raamovereenkomst komt primair voort uit een behoefte van de directie Transacties en Projecten, maar kan ook ingezet kan worden door en voor de overige directies.



RVB-architect Fokke van Dijk in de nieuwe Rechtbank van Amsterdam. - fotograaf: Erik Jansen

2

Marktstrategie en marktvisie

Het Rijksvastgoedbedrijf realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en zet gebouwen en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen. Dat doen we samen met marktpartijen, zoals bouw- en installatiebedrijven, ingenieursbureaus en architecten. Een goede relatie en een goede samenwerking zijn daarbij onmisbaar om de uitdagende opgaven waarvoor we samen staan succesvol te kunnen realiseren. Daarom investeert het Rijksvastgoedbedrijf voortdurend in het versterken van de relatie met de markt. Zo nemen we samen met andere opdrachtgevers deel aan een aantal overlegtafels in de bouwsector. Ook werken we sinds begin 2017 aan de 'RVB-Marktvisie, Samenwerken op basis van vertrouwen'.

Als vastgoedorganisatie zien we ons de komende jaren gesteld voor omvangrijke uitdagingen. Deze uitdagingen gaan enerzijds over de behoeften van onze klanten en anderzijds over de daarbinnen te verwezenlijken beleidsopgaven. Vóór 2050 gaan we bijvoorbeeld als onderdeel van een grote renovatiecyclus alle kantoorpanden eenmalig leeg maken en verduurzamen. Andere delen van de portefeuille gaan we flink aanpakken omdat, groot onderhoud nodig is of omdat het eind van de technische levensduur nadert. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de revitalisering van het Defensievastgoed en groot onderhoud bij het ministerie van Justitie en Veiligheid (penitentiaire inrichtingen en rechtbanken). Bij de uitvoering van de opdrachten streven we naar een hogere klanttevredenheid. De opdrachtgevers c.q. klanten willen een kortere doorlooptijd en de productie moet omhoog. Daarin voorspelbaar zijn, continuïteit bieden en samen optrekken is cruciaal.

Gegeven de uitdagingen en de ontwikkelingen in de bouwsector is het goed om periodiek stil te staan bij de wijze van samenwerken met de markt en bij de vraag hoe we onze werkzaamheden in de toekomst optimaal kunnen organiseren en contracteren. Dat doen we met onze marktstrategie, Zie voor meer informatie, https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/documenten/publicatie/2020/09/30/rvb-marktstrategie.

Binnen de marktstrategie is de ontwikkeling van de marktvisie een belangrijke eerste stap naar een betere bouwsector. De RVB Marktvisie heeft 6 speerpunten:

1. Vooruitstrevend
2. Samenwerking
3. Waar voor je geld
4. Inkoopprocessen en verkoopprocessen
5. Duurzaam
6. Veilig

Samenwerking maakt onderdeel uit van de marktvisie, waarbij de overige speerpunten onderdeel uitmaken van de wijze waarop we willen samenwerken.

Zoals omschreven ligt er een uitdagende opgave waar we meer samenwerking willen zoeken met de markt binnen alle projectfasen, vanaf initiatief tot en met exploitatiefase. Hierbij hebben we te maken met diverse klanten en gebruikers die verschillende behoeftes hebben op het gebied van nieuwbouw en aanpassen van Rijksvastgoed. Deze klantvragen zijn over de langere periode, 2-5 jaar, in beperkte mate voorspelbaar ten aanzien van het type projecten, de benodigde omvang capaciteit en soort expertises.

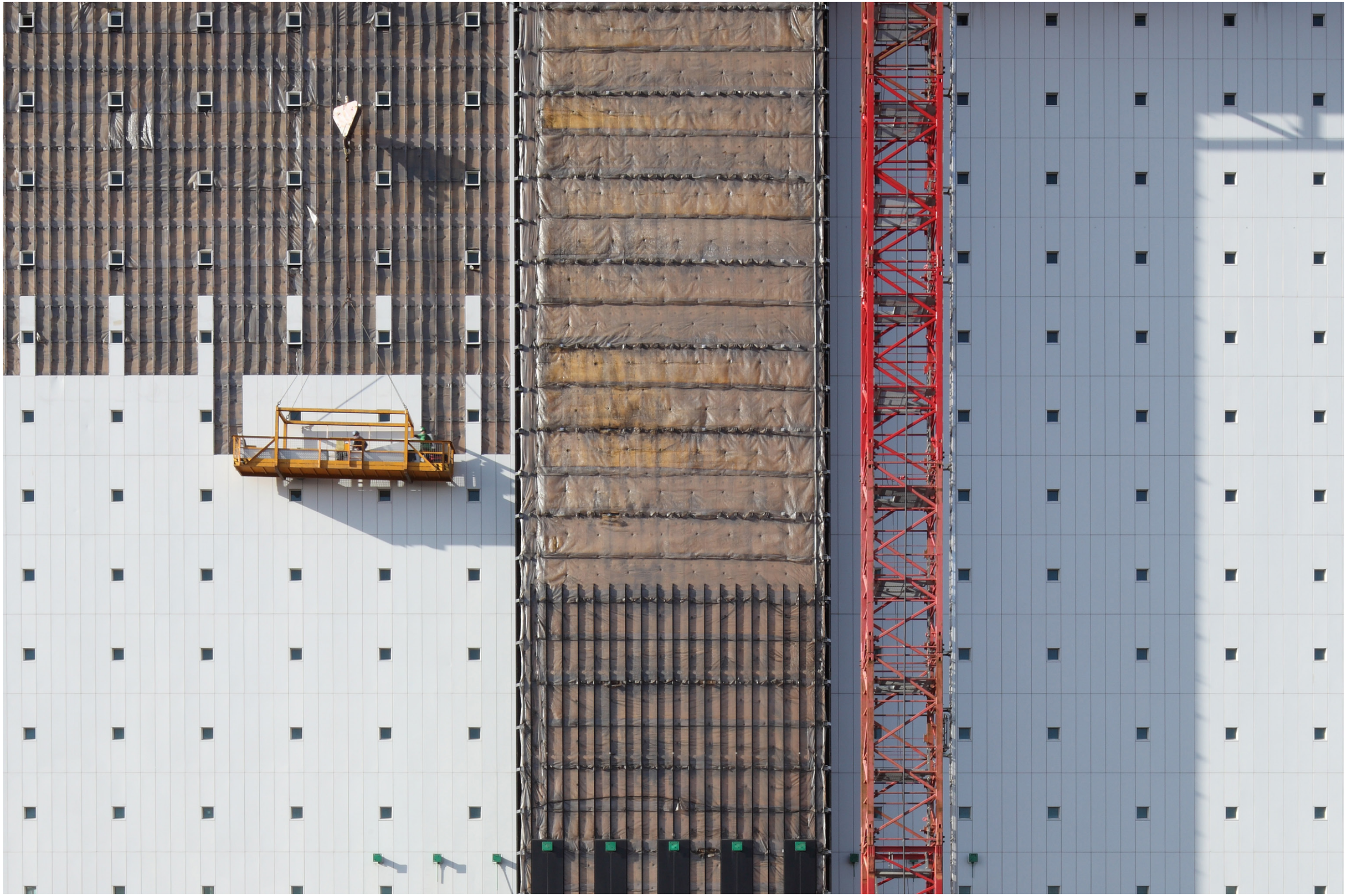
Om de optimale doorgang van projecten te kunnen waarborgen voor de klanten van het Rijksvastgoedbedrijf, is de wens om flexibel in te kunnen spelen op de interne capaciteitsvraag op het gebied van technische en architectonische expertise.

Andere thema's die terug zullen komen bij veel deelopdrachten zijn Duurzaamheid en Veiligheid.

Als Rijksvastgoedbedrijf willen wij met ons vastgoed bijdragen aan het realiseren van maatschappelijke doelen. In het Energieakkoord van 2013 staat hoe de overheid zorgt dat de hoeveelheid duurzame energie in Nederland 16% is in 2023. Hierover hebben overheid, werkgevers, vakbeweging en natuur- en milieuorganisaties afspraken gemaakt. Volgens het Klimaatakkoord moet al het (Rijks)vastgoed uiterlijk 2050 beschikken over een klimaatneutrale energievoorziening. Zie voor meer informatie, https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/expertise-en-diensten/duurzaamheid.

Op het gebied van veiligheid draagt het Rijksvastgoedbedrijf zorg voor veilige huisvesting en is verantwoordelijk voor veilig bouwen en onderhouden van het vastgoed. We zorgen dat er op bouwplaatsen zo veilig mogelijk wordt gewerkt. Daarnaast ontwikkelen we instrumenten om veiligheidsrisico's bij beheer en gebruik zoveel mogelijk te beperken. Bijvoorbeeld voor brandveiligheid. Deze instrumenten schrijven we ook voor aan onze opdrachtnemers, zie voor meer informatie https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/expertise-en-diensten/veiligheid.





Bouwwerkzaamheden aan het Rijkskantoor Rijnstraat. - fotograaf: Bart van Hoek

3

Raamovereenkomst adviesproducten

De afdeling Architectuur & Techniek (hierna 'A&T') is verantwoordelijk voor het borgen van de technische- en architectonische kwaliteit binnen projecten. A&T maakt onderdeel uit van de directie T&P en adviseert de onderstaande afdelingen:

1. Projecten 1
2. Projecten 2
3. Verkoop en Gebiedsprojecten
4. Verhuur en Taxaties
5. Inkoop en contractmanagement

Om flexibel in te kunnen spelen op de capaciteitsvraag vanuit de afdeling A&T wordt op korte termijn een raamovereenkomst voor adviesproducten aanbesteed met als uitgangspunt dat deze raamovereenkomst reeds vanaf september 2021 kan worden gebruikt voor het efficiënt uitvragen en opdragen van een breed palet aan adviesproducten.

Onderstaand worden de adviesproducten omschreven en wordt een doorkijk gemaakt naar de scope en omvang.

Soort adviesproducten voor de raamovereenkomst

Middels de raamovereenkomst zullen de komende 2 tot maximaal 4 jaar diverse adviesproducten worden opgedragen. De opdracht wordt verleend op basis van een raamovereenkomst onder de ABAA-DNR 2011. Opdrachten voor inhuur van personeel, detachering e.d. maken geen deel uit van deze raamovereenkomst.

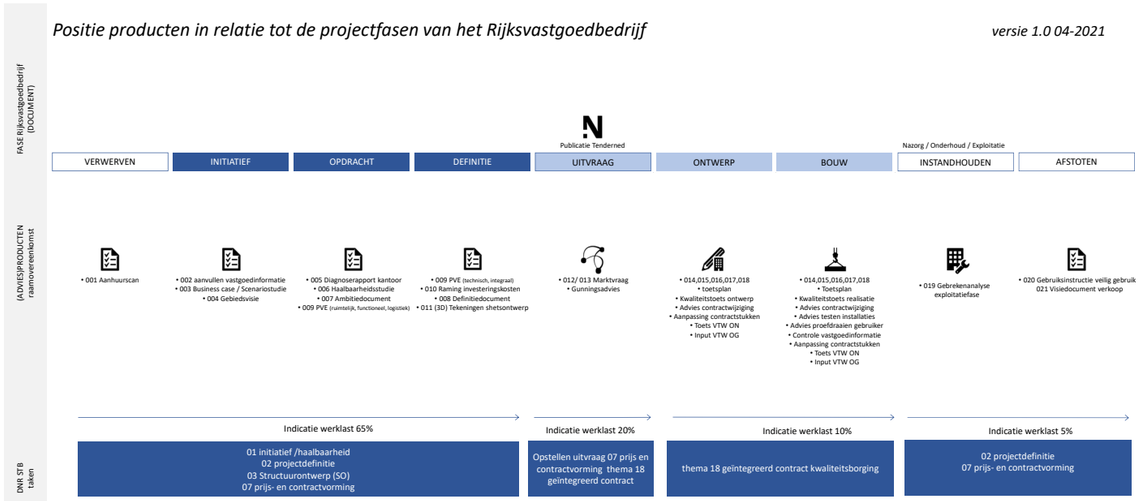
De scope van de adviesproducten wordt weergegeven in de onderstaande afbeelding. Deze afbeelding is opgenomen in bijlage 1.

De adviesproducten zullen ingezet worden op de gehele portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf. In het voorliggende document zijn illustraties van de soorten mogelijke objecten waar deze adviesproducten kunnen worden uitgevraagd ter beeldvorming opgenomen.

Omvang Raamovereenkomst

Wij verwachten dat we middels de Raamovereenkomst een werklast aan adviesproducten bij de markt kunnen uitzetten ter grootte van omgerekend circa 27 fte per jaar. Door dit deel van de adviesproducten uit te zetten bij de markt levert de Raamovereenkomst een bijdrage aan de eerdergenoemde doelstelling om optimale doorgang van projecten te kunnen waarborgen voor onze klanten.

Positie producten in relatie tot de projectfasen van het Rijksvastgoedbedrijf *versie 1.0 04-2021*



De gedachte hierbij is deze omvang in één perceel te verdelen over maximaal 5 raamcontractanten met een beoogde doorlooptijd van 2 jaar met een optie tot verlenging van 2 jaar.

Binnen de scope vallen opdrachten met een waarde hoger dan € 33.000. Indien de interne raming hoger is dan € 33.000 en kleiner is dan € 75.000,- (excl. btw) wordt de opdracht één op één gegund aan één van de raamcontractanten. Indien de interne raming hoger is dan € 75.000,- (excl. btw) wordt er een minicompetitie georganiseerd onder 3 raamcontractanten.

De geschatte gemiddelde omzet per jaar per raamcontractant bedraagt circa € 725.000,- (excl. btw) per jaar.

Doel van de Raamovereenkomst

Snel en flexibel kunnen inkopen van technische en architectonische adviesproducten voor nieuwbouw en aanpassing van vastgoed in verschillende fasen van het proces, waarbij de raamovereenkomst zo breed mogelijk binnen het Rijksvastgoedbedrijf kan worden ingezet. Het Rijksvastgoedbedrijf streeft hierbij naar een efficiënte manier van samenwerken met de contractpartijen. Belangrijke uitgangspunten zijn: uniformiteit in werkwijze, kwaliteitsborging, één gezicht naar de markt en invulling geven aan de Marktvisie Rijksvastgoedbedrijf.

Hiertoe zijn 4 kritische succesfactoren opgesteld die we willen borgen met de raamovereenkomst. Dit zijn:

1. Adviesproducten zijn binnen korte tijd leverbaar
2. Adviseurs zijn flexibel inzetbaar
3. Adviesproducten zijn uniform
4. Adviesproducten voldoen aan uitgevraagde kwaliteit

Onderstaand worden deze kritische succesfactoren nader toegelicht:

1. Adviesproducten zijn binnen korte tijd leverbaar. Door diversiteit aan klantvragen en omvang fluctueert de projectenstroom binnen het Rijksvastgoedbedrijf. Hierdoor wordt flexibiliteit gevraagd om de adviesproducten via een gedegen werkproces te leveren. Vanuit de raamovereenkomst betekent dit een coproductie van de markt met het Rijksvastgoedbedrijf om snel en volledig de adviesaanvragen te kunnen uitzetten en behandelen om vervolgens de opdracht efficiënt te kunnen uitvoeren.

   Kort samengevat:

   - Het offertetraject (aanvraag en opdrachtverstrekking) wordt efficiënt en uniform doorlopen;
   - Adviseur is in staat om snel adviesproducten welke vallen binnen de scope te kunnen leveren;
   - Adviseur beheerst de administratieve lasten zodanig dat de inspanning voor het RVB tot een minimum wordt beperkt;

2. Adviseurs zijn flexibel inzetbaar. Het soort adviesproducten dat via de raamovereenkomst wordt uitgezet is divers. Er zullen dus gedurende de looptijd van de raamovereenkomst uiteenlopende disciplines (o.b.v. adviesproducten) worden uitgevraagd. Het is daarmee van belang dat de adviseurs dit uitgebreide palet aan expertise kunnen inzetten voor de uitwerking van de adviesproducten. Het Rijksvastgoedbedrijf vindt het van belang dat deze raamovereenkomst zo breed mogelijk ingezet kan worden.

   Kort samengevat:

   - Adviseurs kunnen zo flexibel en zo breed mogelijk expertise leveren die inzetbaar is in meerdere projectfasen;
   - De adviesproducten zijn breed in te kopen door alle directies van het Rijksvastgoedbedrijf.

3. De adviesproducten zijn uniform. Het Rijksvastgoedbedrijf laat de verschillende raamcontractanten gelijkwaardige adviesproducten uitwerken. Voor de voorspelbaarheid, herkenbaarheid en efficiency is het van belang dat de adviesproducten aansluiten op de processen van het Rijksvastgoedbedrijf en eenduidig zijn. Het is in lijn met onze marktvisie: een gezicht naar de markt en naar de klant.

   Kort samengevat:

   - Ingekochte adviesproducten hebben een uniforme inhoud en uitstraling, in lijn met de adviesproducten die het Rijksvastgoedbedrijf intern opstelt. Voor zover van toepassing worden modellen, sjablonen van het Rijksvastgoedbedrijf gebruikt.

4. Adviesproducten van adviseur voldoen aan uitgevraagde kwaliteit. De raamovereenkomst heeft o.a. tot doel om de efficiënt om te gaan met de capaciteit van architecten en technici van het Rijksvastgoedbedrijf. Het is daarmee van belang dat de adviseur zelfstandig middels een gedegen kwaliteitssysteem de (geverifieerde) adviesproducten levert met als uitgangspunt dat het bij overdracht aan het Rijksvastgoedbedrijf kwalitatief voldoet. Hiermee worden activiteiten ten gevolge van falen voorkomen. Als het in één keer goed is borgt dit de doorlooptijd van het desbetreffende project en voorkomt dit onnodige extra ureninzet.

   - Adviesproducten zijn conform de uitgevraagde kwaliteit zodat het project op basis van deze producten gerealiseerd kan worden;
   - De procesinrichting (kwaliteitsmanagement) en de geleverde adviesproducten door adviseurs zijn conform uitgevraagde kwaliteit zodat kwaliteitscontrole door het Rijksvastgoedbedrijf tot een minimum kan worden beperkt;
   - De geleverde adviesproducten voldoen aan de uitgangspunten van de Marktvisie: proportioneel, leesbaar, faire risicoverdeling, haalbare vraag, geen tegenstrijdigheden.



Exterieur van de hoofdingang Rijkskantoor de Knoop. - fotograaf: Joep van Rheenen

4

Aanbesteding

De aanbesteding verloopt volgens de Europese openbare procedure uit hoofdstuk 2 van het ARW 2016. Dit betekent dat de aanbesteding in één fase plaatsvindt; er is geen voorafgaande selectiefase.

Bij inschrijving moeten partijen minimaal voldoen aan onderstaande geschiktheidseisen:

- Werken onder kwaliteitsborging (NEN-ISO:9001);
- Kunnen uitvoeren en coördineren omvangrijke integrale adviesopdracht;
- Ervaring met het opstellen van uitvragen onder meerdere contracttypes, waaronder geïntegreerde contracten.
- Ervaring met het thema duurzaamheid (met name op het gebied van circulariteit en energie) bij het opstellen van adviesproducten in de initiatieffase.

De gunning vindt plaats op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding. De kwalitatieve gunningscriteria zijn de volgende:

- *G1 Proceskwaliteit*
  De mate waarin de inschrijver meerwaarde aantoont ten aanzien van het gestructureerd en beheerst uitvoeren van de (deel)opdrachten, inclusief bijbehorende risicobeheersing, waardoor kwaliteitsvermindering voorkomen wordt.

- *G2 Proces van inzet van kennis*
  De wijze waarop de inschrijver de juiste kennis en het juiste personeel inzet bij het uitvoeren van een deelopdracht.

- *G3 Samenwerking*
  De mate waarin projectorganisatie en communicatie van de inschrijver bijdragen aan maximale ontzorging van het Rijksvastgoedbedrijf.

Bovenstaande geschiktheidseisen en gunningscriteria worden vermeld als vooruitblik, en kunnen nog worden gewijzigd bij de definitieve publicatie op TenderNed.



Hangar op Vliegbasis Volkel



Justitieel Complex Zaanstad - fotograaf: Arenda Oomen

5

Planning

- Publicatie aanbesteding: week 18/2021
- Sluitingsdatum indienen inschrijvingen: week 26/2021
- Opdrachtverlening: week 37/2021

Data onder voorbehoud. Zie ook 6. Voorwaarden.

6

Voorwaarden

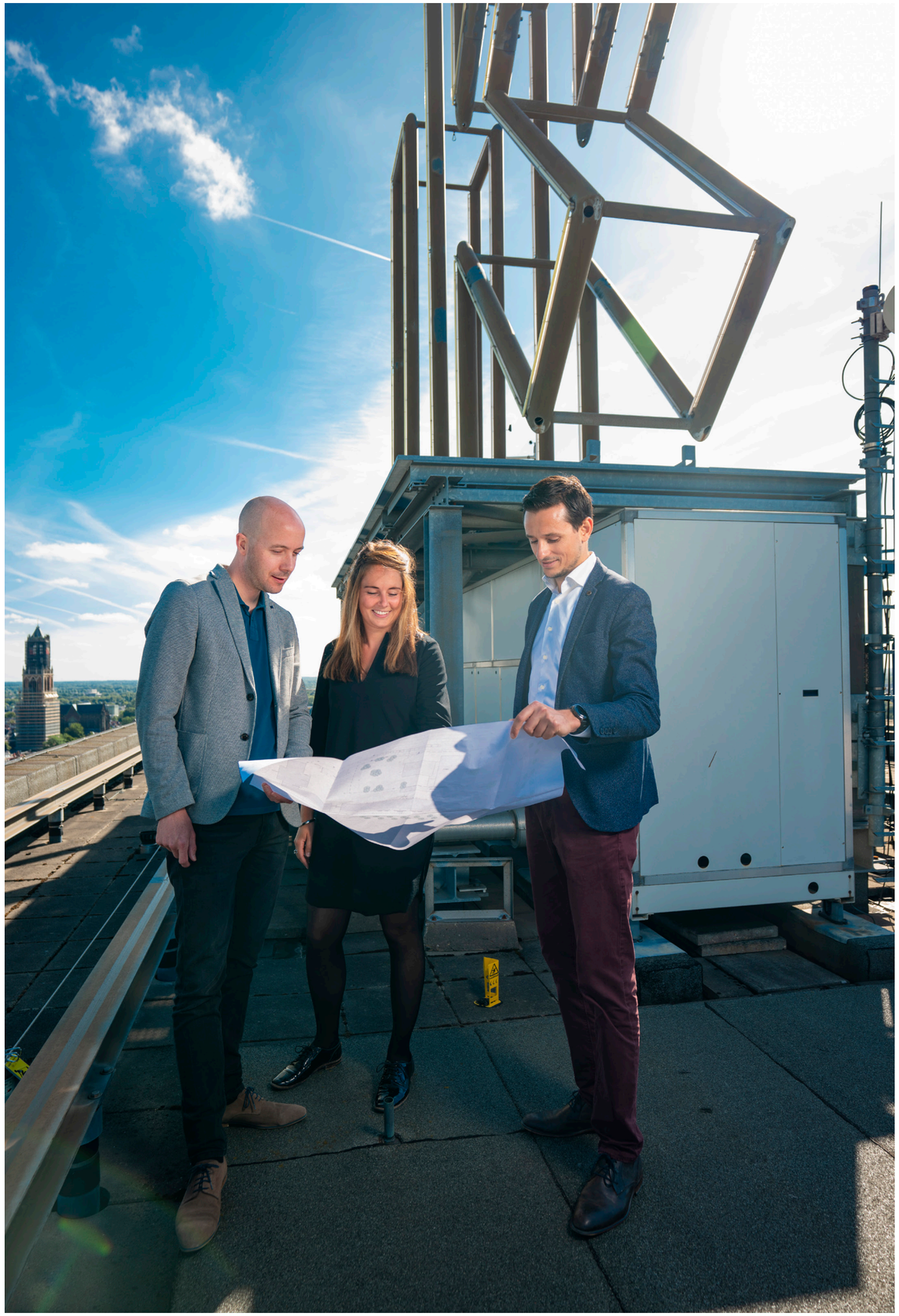
- Dit document is uitsluitend informatief bedoeld.
- Deze vooraankondiging maakt geen onderdeel uit van de aanbesteding.
- Partijen kunnen aan deze vooraankondiging geen verplichtingen of rechten jegens het Rijksvastgoedbedrijf ontlenen.
- Eventuele kosten die voortvloeien uit deze vooraankondiging worden niet vergoed door het Rijksvastgoedbedrijf.
- Verstrekte informatie in het kader van de vooraankondiging kan afwijken van de in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie.
- Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich o.a. het recht voor:

    1. De planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
    2. Het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat omschreven is in deze vooraankondiging.

- Genoemde bedragen in dit document zijn exclusief btw.
- Eventuele acquisitie naar aanleiding van deze vooraankondiging wordt niet op prijs gesteld.



Gezondheidscentrum op de generaal-majoor Kootkazerne in Stroe.



7

Tot slot

De voorliggende informatie is bedoeld om de markt vroegtijdig te informeren over en te enthousiasmeren voor dit project. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft er bewust voor gekozen om deze informatie voor de formele start van de aanbesteding te publiceren, zodat de markt eventueel alvast voorbereidingen kan treffen voor de aanbestedingsfase. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zoeken naar de juiste partners om mee samen te werken.

We nodigen u van harte uit om eventuele vragen en opmerkingen naar aanleiding van deze voorpublicatie kenbaar te maken via de berichtenmodule op TenderNed.

Het Rijksvastgoedbedrijf en zijn medewerkers kijken uit naar een prettige toekomstige samenwerking met de contractanten voor deze raamovereenkomst.

Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf.

2-04-2021
www.rijksvastgoedbedrijf.nl