



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties & Projecten

[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

**Contactpersoon**  
Rene.vancapelleveen@rijksoverheid.nl  
Tel: 06-52595516

**Datum**  
18 juni 2021

# Marktconsultatiedocument t.b.v. gesloten marktconsultatie

**Uitnodiging tot deelname aan de gesloten marktconsultatie met betrekking tot Vervanging beveiligingsinstallaties en overige aanpassingen PI Alphen te Alphen aan den Rijn.**

## **Voorwoord**

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek naar de aanbesteding 'vervangen beveiligingsinstallaties en overige aanpassingen PI Alphen te Alphen aan den Rijn'. Het Rijksvastgoedbedrijf wil door middel van deze gesloten marktconsultatie informatie ophalen om deze aanbesteding en de daarop volgende realisatie van het werk succesvol te laten verlopen.

### *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 bijlage 1 vindt u de lijst met vragen. Uw antwoorden op deze vragen zijn belangrijk voor ons omdat deze inzicht geven hoe wij deze opgave succesvol in de markt kunnen zetten, en de realisatie van het werk zo soepel mogelijk kunnen laten verlopen. In een videogesprek via [Webex](#) kunt u de vragen beantwoorden en toelichten. Eventueel kunt u de vragenlijst al invullen, en vooruitlopend op het gesprek, deze via een bericht op TenderNed naar ons retourneren.

## **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 circa 13 miljoen m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

## **2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)**

### *2.1 Probleemschets*

Het Rijksvastgoedbedrijf staat aan de vooravond van de aanbesteding voor het realisatiedeel 'vervangen beveiligingsinstallaties en overige aanpassingen PI Alphen te Alphen aan den Rijn' via TenderNed te publiceren. Het gaat hier om een zogenaamde traditionele aanbesteding. Dit houdt in dat werken en diensten (ontwerp en realisatie) apart worden aanbesteed. De diensten zijn in 2019 Europees niet openbaar aanbesteed en de opdracht is in 2020 verstrekt. Deze opdracht bevindt zich in de afrondende fase wat betekent dat de (Stabu) bestekstukken binnenkort worden gepubliceerd. Om een toereikend mededingingsniveau te waarborgen, wordt voorafgaand aan de publicatie deze marktconsultatie uitgevoerd.

### *2.2 Projectomvang en planning*

PI Alphen aan den Rijn bestaat uit twee aaneengesloten locaties:

- Locatie Maatschapslaan, opgeleverd in 1995 en opgezet als dubbelkruis. Aan de Maatschapslaan bevinden zich 324 cellen waar maximaal 442 gedetineerden kunnen verblijven.
- Locatie Eikenlaan, opgeleverd in 2007 en opgezet in een H-vorm. Het complex heeft tot medio 2014 als detentiecentrum gediend. Sindsdien wordt het complex ingezet als Penitentiaire Inrichting. In deze gevangenis bevinden zich 586 cellen waar maximaal 1140 gedetineerden kunnen verblijven. De cellen van deze locatie zijn bijna allemaal geschikt als meerpersoonscellen.

Oppervlakte: locatie Maatschapslaan circa 25.000 m<sup>2</sup> bvo.

locatie Eikenlaan circa 30.500 m<sup>2</sup> bvo.



*Figuur 1: linksboven locatie Maatschapslaan (1995), rechtsonder locatie Eikenlaan (2007). Foto is van de nationale beeldbank.*

Het project betreft op hoofdlijnen:

- Het vervangen van bijna alle beveiligingsinstallaties op de beide locaties. Hierbij dienen tevens de beveiligingsinstallaties van beide locaties gekoppeld te worden. Bij de locatie Maatschapslaan zijn afgelopen jaren reeds enkele beveiligingsinstallaties vervangen. Bij de locatie Eikenlaan is in 2018 het cameraobservatiesysteem in de gebouwen vervangen.
- Vervangen en koppelen van de brandmeldinstallaties op beide locaties.
- Het realiseren van een nieuwe centrale meldkamer voor de beide locaties, waardoor de bediening van de beveiligingsinstallaties vanuit de verschillende posten gecentraliseerd kan worden.
- De beveiligingsschillen (kogel- en/of braakwerendheid) van diverse statische posten op beide locaties aanpassen.
- Het bouwkundig en installatietechnisch renoveren van diverse statische posten op beide locaties zodat deze weer voldoen aan de huidige eisen.
- Het aanpassen en uitbreiden van de ICT-infrastructuur op beide locaties.
- Het vervangen van de huidige binnen- en noodverlichting op de locatie Maatschapslaan.
- Het vervangen van de plafonds op de locatie Maatschapslaan, met uitzondering van de cellingebieden.
- Het realiseren van een route met hekwerken en twee loopbruggen op locatie Eikenlaan, zodat gedetineerden zelfstandig kunnen bewegen vanaf de cellingebouwen Oost en West naar het BAD en de bezoekafdelingen in het entreegebouw  
Het realiseren van een uitbreiding op locatie Eikenlaan boven de remise tussen het entreegebouw en BAD. In deze uitbreiding dienen een tweetal ruimten voor "Telehoren" en een statische post gerealiseerd te worden.

Naar verwachting zal het project in 2021 op TenderNed worden gepubliceerd. In circa 2,5 jaren zullen de installaties gefaseerd vervangen moeten worden. De

meest waarschijnlijk aanbestedingsprocedure is de Europese niet-openbare. Zie ook de bijlagen 'PI Alphen Beveiligingsproject - Globale uitvoeringsplanning' en 'Memo kengetallen Beveiligingsproject PI Alphen'.

### **3. Marktconsultatie**

#### *3.1 Doel van de marktconsultatie*

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. Te beoordelen of de diverse beveiligingscomponenten die door voorgeschreven leveranciers worden geleverd, passen binnen de beoogde projectplanning. Denk hierbij ook aan schaarste in de markt van bijvoorbeeld bouwstoffen;
2. Er voor zorgen dat er geen eisen worden gesteld waardoor er te weinig marktpartijen overblijven die voor selectie in aanmerking komen;
3. Om te komen tot een succesvolle aanbesteding met kwalitatief goede partijen;
4. Een succesvolle realisatie van het project met beperkte hinder voor de locatie;
5. Inzicht krijgen of partijen de omvang van de werkzaamheden zien zitten;
6. Achterhalen of installatiebedrijven zichzelf in staat achten om een dergelijke groot project, waar ook een grote component bouwkundige werkzaamheden in zit, te organiseren.

#### *3.2 Doelgroep*

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die de nieuwe beveiligingsinstallaties kunnen leveren en installeren, inclusief alle bijkomende werkzaamheden zoals aanleg van bekabeling, vervangen installaties en dergelijke.

### **4. Procedure Marktconsultatie**

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Verstrekken vragenlijst
2. Gespreksronde (dialogoog en presentatie)
3. Rapportage

#### *4.1 Verstrekken vragenlijst*

Om de kosten en de administratieve lasten voor het Rijksvastgoedbedrijf en de marktpartijen te beperken is ervoor gekozen om een beperkt aantal geïnteresseerden (maximaal 3) uit te nodigen voor de marktconsultatie en het invullen van het vragenformulier (Bijlage 1).

Zoals eerder vermeld is het niet noodzakelijk het vragenformulier vooraf in te vullen en te retourneren. Dit mag uiteraard wel. Als u er voor kiest een ingevuld formulier te retourneren, ontvangen we deze graag voorafgaand aan het geplande gesprek. U wordt sowieso uitgenodigd voor een individueel gesprek. Als u op een bepaalde vraag geen antwoord wenst te geven, vernemen we hiervan graag de reden.

#### 4.2 *Gespreksronden (dialoog en presentatie)*

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft ervoor 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.

Voor de gesprekken heeft u inmiddels een uitnodiging met Webexlink ontvangen. De gesprekken duren maximaal 2 uur per leverancier.

De gespreksronde zal bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Voorstelronde;
2. Presentatie door het Rijksvastgoedbedrijf;
3. Dialoog naar aanleiding van de vragenlijst.

#### 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 Rijksvastgoedbedrijf 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 Rijksvastgoedbedrijf daartoe besluit.

#### 4.4 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Publiceren marktconsultatie	Inmiddels verzonden
Indienen beantwoording vragen in de bijlage onder A (optioneel)	Indien vooraf ingevuld dan ontvangen we deze graag voorafgaand aan het geplande overleg.
Eindrapportage	Na verificatie van de gemaakte verslagen.

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: René van Capelleveen, inkoopadviseur Rijksvastgoedbedrijf.

#### 6.6 TenderNed

De aankondiging van deze marktconsultatie is gepubliceerd op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) en alleen toegankelijk voor de eerder genoemde 3 marktpartijen. Na het verstrekken van de eindrapportage zal de procedure op TenderNed beëindigd worden.

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 eHerkenningmiddel met minimaal betrouwbaarheidsniveau 2 aan bij een erkende leverancier (doorlooptijd 1-5 werkdagen).

#### 7. 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:
  - 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.