



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten Afdeling Inkoop &
Contractmanagement

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Korte Voorhout 7
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag

Contactpersoon
Marc Hooijmans

Datum
18 maart 2022

Eindrapportage marktconsultatie

**Samenvattende eindrapportage van de
marktconsultatie met betrekking tot het project
"Design & Build Rijkskantoor Mandemaat 3 Assen"**



Voorwoord

Voor u ligt de eindrapportage van de door het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) doorlopen marktconsultatieprocedure. Deze procedure is doorlopen in het kader van een beknopt marktonderzoek voor het project Design & Build Rijkskantoor Mandemaat 3 Assen.

Door middel van deze marktconsultatie, waarbij tot uiterlijk 1 maart 2022 een beknopte vragenlijst kon worden ingevuld, heeft het RVB extra inzicht verkregen in de voor marktpartijen belangrijke aspecten van deze opgave.

De verstrekte documenten voor deze marktconsultatie staan op TenderNed onder "Documenten" in de map "Marktconsultatiedocumenten".

Via deze weg wil het RVB u enerzijds informeren over de opgehaalde antwoorden en de conclusies, die daaruit getrokken zijn, en anderzijds u een doorkijk geven in het verdere verloop van de komende aanbesteding van dit project.

Het doel van deze eindrapportage is om:

1. Alle naar het oordeel van het RVB relevante informatie, die middels de marktconsultatie is verkregen, te delen met alle potentieel geïnteresseerde marktpartijen;
2. Het level playing field te behouden voor alle marktpartijen, die niet aan deze marktconsultatie hebben deelgenomen.

1) Doel van de marktconsultatie

Het RVB heeft met de marktconsultatie de volgende doelen beoogd:

1. De markt vroegtijdig informeren over deze opgave, zodat zij kunnen anticiperen op de aankomende aanbesteding (publicatie gepland in mei/juni 2022);
2. Polsen hoeveel animo en capaciteit in de markt aanwezig is voor de opgave;
3. Verifiëren van de haalbaarheid van de doorlooptijd van de opdracht en signaleren van eventuele onduidelijkheden, opvallende zaken en/of risico's gezien door marktpartijen.

2) Beschrijving van de doorlopen marktconsultatie-procedure

Om de kosten en de administratieve lasten voor het RVB en de marktpartijen te beperken, is ervoor gekozen om geïnteresseerden een beknopte vragenlijst te laten invullen.

Deze marktconsultatie omvatte de volgende fasen:

1. Nadere inlichtingen ter verduidelijking;
2. Schriftelijke vragenronde;
3. (Deze) eindrapportage.

Van deze marktconsultatie is deze (geanonimiseerde) eindrapportage gemaakt. Uitgesloten van vermelding in de eindrapportage zijn door deelnemende marktpartijen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden. Daarnaast zijn hierbij ook bijvoorbeeld oplossingsrichtingen of voor deze fase minder relevante zaken uitgesloten, zulks naar het oordeel van het RVB.

De marktconsultatie is afgerond door het opstellen en publiceren van deze eindrapportage op TenderNed. Indien het RVB overgaat tot publicatie van een aanbesteding zal deze eindrapportage in de aanbestedingsprocedure als achtergrondinformatie te raadplegen blijven/zijn in TenderNed onder "Documenten" in de map "Marktconsultatiedocumenten".

3) Samenvatting projectopgave

Er is behoefte aan een grotere, meer hoogwaardigere kantoorruimte en meer duurzame huisvesting op deze locatie. De omvang van de opdracht uitgedrukt in oppervlaktes:

- Gebouw: ca. 19.400m² BVO (inclusief uitbreiding van ca. 3.500m² BVO);
- Parkeerdek: ca. 1.500m²;
- Perceel: ca. 29.000m², waarvan ca. 13.000m² buitenruimte

De uitgangspunten voor deze opgave zijn omschreven in het verstrekte informatiedocument. Hiervoor is een project gedefinieerd waarbij een contractvorm Design & Build is gekozen om dit vraagstuk integraal te laten oppakken door een Opdrachtnemer. Het RVB is dan ook op zoek naar een partner, die deze integrale ontwerp- en bouwopgave onder kwaliteitsborging kan organiseren en aansturen.

4.1) Vragen aan de markt

In de marktconsultatie zijn de volgende vragen gesteld:

Vraag 1: Bent u voornemens deel te nemen aan de aanbesteding op basis het verstrekte informatiedocument en heeft u hiervoor capaciteit beschikbaar?

- Zo ja, wat zou de voorgenomen aanbesteding nog interessanter maken gezien het gestelde in het informatiedocument?
- Zo nee, welke aspecten in de voorgenomen aanbesteding in het informatiedocument weerhouden u om deel te nemen?

Vraag 2: Het project wordt als één fase uitgevoerd. De Design & Build planning bedraagt naar onze inschatting 24 maanden, opgebouwd uit de volgende fasen:

1. Designfase (inclusief voorbereidingsfase en omgevingsvergunningaanvraag): onze inschatting 10 maanden;
 2. Buildfase: onze inschatting 14 maanden.
- Acht u de totale DB doorlooptijd reëel en haalbaar?
 - Zo nee, dit graag toelichten.

Vraag 3: Ziet u gezien het gestelde in het informatiedocument nog onduidelijkheden, opvallende zaken of specifieke risico's voor dit project?

- Zo ja, dit graag toelichten.

4.2) Antwoorden vanuit de markt

In deze paragraaf wordt per vraag een samenvatting van de naar ons inzicht belangrijkste antwoorden.

Vraag 1

Uit de antwoorden blijkt dat de meeste marktpartijen interesse en capaciteit beschikbaar hebben voor deze aanbesteding en dat de opgave als interessant wordt gezien. Er worden kansen gezien in deze opgave door het integreren van de gevraagde ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden in relatie tot de ambities.

Enkele marktpartijen hebben aangegeven, dat de opgave nog interessanter zou zijn wanneer de scope ook een langdurige onderhoudsperiode van 10 of 15 jaar zou omvatten.

Wat het RVB hierover wil teruggeven is het volgende:

- Het RVB is zich hiervan bewust, maar er is hier in dit project niet toe besloten vanwege organisatorische redenen.

Vraag 2

Uit de antwoorden van de meeste marktpartijen blijkt, dat zij op basis van hun ervaringen de totale DB doorlooptijd ambitieus vinden. Hierbij vindt een deel van de marktpartijen met name de ontwerpfase (Design) ambitieus en een ander deel de uitvoeringsfase (Build) ambitieus. Hierbij worden o.a. de volgende zaken genoemd:

- De doorlooptijd is afhankelijk van de inhoud van de vraagspecificatie en kan op basis hiervan nauwkeuriger worden ingeschat.
- De Design-doorlooptijd wordt als krap gezien, mede vanwege zaken als de aanvraag van de omgevingsvergunning, de hoge ambities op meerdere vlakken en toetsing & acceptatie.
- De Build-doorlooptijd wordt als krap gezien, mede vanwege zaken als de sloop & sanering, de beoogde uitbreiding, de afhankelijkheid van levertijden en krapte in de markt.

Wat het RVB hierover wil teruggeven is het volgende:

- Wij nemen de signalen vanuit de antwoorden serieus en zullen de totale DB-doorlooptijd nader beschouwen. De uitkomst hiervan zal worden meegenomen in de contractstukken, die bij publicatie van de aanbesteding beschikbaar worden gesteld. Ook zal tijdens de dialoofase van de aanbesteding aandacht gegeven worden aan de DB-doorlooptijd, omdat er dan voor de geselecteerde gegadigden ook inzicht zal zijn in de gestelde eisen (vraagspecificatie).

Vraag 3

Uit de antwoorden zijn een aantal aspecten naar voren gekomen, waarvan hieronder de in onze ogen belangrijkste zijn vermeld:

- Behoeftte aan duidelijkheid over de rol van de opdrachtgever en opdrachtnemer bij de vergunningen in deze opdracht.
- Behoeftte aan duidelijkheid over de rol van de opdrachtnemer in het ontwerp.
- De ambitieuze doelstellingen wat betreft duurzaamheid in relatie tot elkaar en tot een bestaand gebouw.
- Behoeftte aan een indicatie/omschrijving van de gevraagde producten voor de dialogen en de uiteindelijke inschrijvingen (o.a. uitwerkingsniveau ontwerp) in relatie tot de tegemoetkoming van de inschrijfkosten.
- De beschikbaarheid en levertijden van (circulaire) bouwmaterialen is een aandachtspunt en risico voor het beschikbare budget en de planning.
- Het risico, dat het plafondbedrag niet overeen zou kunnen komen met het ambitieniveau en tot stand is gekomen is met een verouderd prijsniveau.

Deze aspecten zullen door het RVB in de verdere voorbereiding van de aanbesteding en navolgende fasen aandacht krijgen.

Wat het RVB hierover nu alvast wil teruggeven is het volgende:

- Bij de publicatie van de aankondiging zal de vraagspecificatie beschikbaar worden gesteld, zodat Gegadigden inzicht krijgen in de eisen (voor duurzaamheid, FWR, etc.)
- Het aanvragen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen wordt belegd bij de opdrachtnemer.
- Het RVB heeft een modelstudie/referentieontwerp opgesteld om de technische en financiële haalbaarheid van het project vast te stellen. Deze modelstudie /dit referentieontwerp heeft geen status in de vraagspecificatie. Het is aan opdrachtnemer om zelf een ontwerp te maken binnen de gestelde eisen van de Vraagspecificatie.
- De geselecteerde 3 Gegadigden worden beoordeeld op basis van de (beoogde) gunningscriteria (Kwaliteit ontwerp, Duurzaamheid, Samenwerking, Kwaliteitsborging en Verificatie). Bij de publicatie van de aankondiging zal de aanbestedingsleidraad dialoog- en inschrijvingsfase beschikbaar worden gesteld. In deze leidraad zal naast de uitwerking van de gunningscriteria ook een omschrijving van de vereiste dialoog- en inschrijvingsproducten worden vermeld.
- Het RVB is zich bewust van de aandachtspunten bij het hanteren van een plafondprijs. Hiervoor zijn door het RVB maatregelen getroffen ter beheersing van deze aandachtspunten. Zowel in de huidige voorbereidingsfase als tijdens dialoofase van de aanbesteding zal de plafondprijs aandacht krijgen, omdat het RVB een realistische plafondprijs in lijn met de gestelde eisen, risico's en marktomstandigheden van groot belang acht.

4.3) Conclusies

Op basis van deze marktconsultatie zal het RVB zijn huidige plan doorzetten om deze opgave als D&B op de markt te zetten.

Vanwege de antwoorden zal de totale DB-doorlooptijd nader worden beschouwd. Ook tijdens de aanbesteding (concurrentiegericht dialoog) zal er aandacht zijn voor de DB-doorlooptijd.

Uit de antwoorden blijkt verder een aantal aandachtspunten en risico's. Het RVB zal hier in de verdere voorbereiding en tijdens de dialoofase van de aanbesteding aandacht aan geven.

In het licht van de uitbreidings- en vernieuwingsopgave, de complexiteit en de duurzaamheidsaspecten zijn onder andere de doelstellingen, het eisenpakket, planning en risico's (ook in relatie tot de plafondprijs) bespreekpunten voor de dialoofase van de aanbesteding. Deze dialoofase dient ertoe om zeker te stellen, dat de inschrijvers de opgave goed begrijpen en een ontwerprichting kiezen, die passend is binnen de gestelde eisen.

Gezien de voorbereidende werkzaamheden, waaronder het afronden van de vraagspecificatie, is het de verwachting dat de aankondiging van de aanbesteding in mei/juni 2022 zal worden gepubliceerd.

5) Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie

- Het RVB 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 RVB vrijblijvend;
- Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het RVB 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 RVB;
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door het RVB 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 RVB 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 RVB hiervan gevrijwaard door de deelnemende partij(en);
- Het RVB 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.