



Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Inkoop &
Contractmanagement

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum

8 november 2022

verslag

Marktconsultatie Justitieel Complex Vlissingen

Inleiding

Op 15 juli 2022 is op TenderNed de marktconsultatie 23105 | Marktconsultatie 'aanbestedingsstrategie Justitieel Complex Vlissingen' gepubliceerd. Op 7 september is vervolgens een nota van inlichtingen verstrekt. Op 14 september is de kluis op TenderNed geopend. In totaal is er van 4 partijen een reactie ontvangen op de gestelde vragen. De deelnemende partijen zijn te verdelen in architecten, adviseurs en aannemers. Met een tweetal deelnemers heeft naar aanleiding van de gegeven antwoorden een verdiepend gesprek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn in dit verslag verwerkt.

Het Rijksvastgoedbedrijf is zeer verheugd met de bruikbaarheid van de antwoorden. De deelnemers hebben zich goed verdiept in de vraagstukken van het Rijksvastgoedbedrijf en hebben veel tijd gestoken in de beantwoording ervan. Het is goed te vernemen dat ook een enkele kritische noot op de voorgenomen aanpak niet werd geschuwd.

Wij bedanken u hartelijk voor uw bijdrage aan deze marktconsultatie. De resultaten treft u in dit document.

1. Marktconsultatievragen

Naar aanleiding van de projectinformatie en de verschillende aanbestedingsstrategieën zoals opgenomen in het marktconsultatiedocumenten heeft het Rijksvastgoedbedrijf vijf vragen voorgelegd aan de markt.

1. Welk scenario, één-fase of twee-fasen aanbesteding, heeft op basis van de informatie die u nu verkregen uw voorkeur? Wij verzoeken u vriendelijk uw voorkeur te motiveren waarbij u mogelijk ook in wilt gaan op de huidige marktsituatie. Indien u een andere variant ziet, nodigen wij u van harte uit deze met ons te delen.
2. Hoe staat u er tegenover om de toets op geschiktheid ten aanzien van informatieveiligheid plaats te laten vinden in de dialoogfase, dat wil zeggen het toetsen van (beoogd) drie gegadigden voor voorlopige gunning/ aanwijzing voorgenomen winnaar, in plaats van (slechts) het toetsen van de voorgenomen winnaar? Welke voorwaarden stelt u eventueel aan het toetsen op geschiktheid ten aanzien van

informatieveiligheid voor voorlopige gunning/ aanwijzing voorgenomen winnaar?

3. De scope kent een geheim en een niet-geheim deel die op een moment geïntegreerd moeten worden tot één ontwerp. Dit houdt in dat er raakvlakrisico's optreden. Ziet u mogelijkheden, anders dan beschreven onder de scenario's, om de risico's van de inpassing van het geheime deel van de scope in het niet-geheime deel te mitigeren?
4. Hoe staat u tegenover het hanteren van een taakstellend budget (vaste prijs) voor de gehele opgave en welke aandachtspunten heeft u daarbij?
5. Welke uitdagingen ziet u in deze opgave die u nog niet benoemd heeft? Voor meer context verwijzen wij u ook naar het pakket 'Wind in de Zeilen'.

In de volgende paragrafen zijn per vraag de antwoorden samengevat.

2. Reflectie op marktconsultatievragen

2.1. Welk scenario, één-fase of twee-fasen aanbesteding, heeft op basis van de informatie die u nu verkregen uw voorkeur?

Wij verzochten u uw voorkeur te motiveren en daarbij mogelijk ook in te gaan op de huidige marktsituatie. Daarnaast hebben we u verzocht eventueel andere varianten met ons te delen.

Samenvatting reacties:

Op basis van de reacties lijkt er een interpretatieverschil te zijn van de "twee-fasen aanbesteding". Voor de eenduidigheid: het betreft hier een tweefasen prijsvorming binnen een UAV-gc 2005 waarbij de definitieve prijsvorming plaatsvindt na gunning.

De twee-fasen aanbesteding heeft bij de meeste partijen de voorkeur omdat:

- Het beperkt de transitie/acquisitie kosten voor zowel markt als Rijkvastgoedbedrijf. Bij de een-fase aanbesteding wordt de inschrijving op VO/DO niveau verwacht. Bij de twee-fasen aanbesteding kan de ontwerp inspanning worden beperkt tot SO-niveau;
- De definitieve prijsvorming voor het geheel vindt plaats na uitwerking tot één integraal ontwerp (voor zowel het geheime als het niet-geheime deel). Hierdoor kan een beter onderbouwde prijs worden aangeboden, waarbij de invloed van de dan geldende marktomstandigheden in zijn verdisconteerd.
- Bij de een-fase aanbesteding worden uitvoerende partijen gedwongen om aannames te doen over het geheime (nog te valideren) deel en moeten deze onzekerheden afprijzen ook in het niet-geheime deel.
- Het is aannemelijk dat er na gunning wijzigingen zullen zijn vanuit de gebruikers, dat direct zijn weerslag zal hebben op het ontwerp. Wanneer gekozen is voor een één-fase aanpak heeft dit ook zijn weerslag op het door opdrachtnemer aangeboden ontwerp en de

bijbehorende prijs en zal het proces om dergelijke contractwijzigingen af te handelen ook tijd en energie kosten.

2.2. Toets op geschiktheid ten aanzien van informatieveiligheid: tijdens dialooffase of na (voorlopige) gunning

Wij verzochten u te motiveren hoe u staat tegenover het laten plaatsvinden van een toets op geschiktheid t.a.v. informatieveiligheid in de dialooffase. Hierbij toetsen wij (beoogd) drie gegadigden voor voorlopige gunning/ aanwijzing voorgenomen winnaar, in plaats van (slechts) het toetsen van de voorgenomen winnaar. Daarnaast hebben wij de vraag gesteld welke voorwaarden u stelt aan het toetsen op geschiktheid ten aanzien van informatieveiligheid voor voorlopige gunning/ aanwijzing voorgenomen winnaar.

Samenvatting reacties:

De meeste partijen reageren negatief op de suggestie om de (beoogd) drie gegadigden te toetsen ten aanzien van informatieveiligheid. Los van de eventuele tijdwinst die daarmee behaald kan worden. Het belangrijkste argument daarbij is dat voor drie partijen kosten met zich meebrengt, waarvan twee van de drie partijen deze kosten naar alle waarschijnlijkheid niet geheel vergoed zullen krijgen.

Daarnaast dient het Rijksvastgoedbedrijf specifiek te maken welke eisen zijn ten aanzien van informatieveiligheid in de verschillende fases van het contract gelden.

2.3. Andere mogelijkheden voor integratie geheim en niet-geheime scope ander dan omschreven in het Marktconsultatiedocument

De scope kent een geheim en een niet-geheim deel die op een moment geïntegreerd moeten worden tot één ontwerp. Dit houdt in dat er raakvlakrisico's optreden. Wij hebben u de vraag gesteld of u mogelijkheden ziet, anders dan beschreven onder de scenario's, om de risico's van de inpassing van het geheime deel van de scope in het niet-geheime deel te mitigeren.

Samenvatting reacties:

Aangegeven wordt dat de ontwerpen van het geheim en het niet-geheime deel het beste geïntegreerd kunnen worden als beide onderdelen op gelijk uitwerkingsniveau zijn waarna ze gezamenlijk integraal worden uitgewerkt. Verificatie en validatie van eisen wordt daarmee beter uitvoerbaar.

2.4. Taakstellend budget

Wij hebben u de vraag gesteld hoe u staat tegenover het hanteren van een taakstellend budget voor de gehele opgave en welke aandachtspunten u daarbij heeft.

Samenvatting reacties:

Een vaste prijs wordt in de huidige marktomstandigheden niet wenselijk geacht. De onzekerheid bij inschrijving maakt het dat dit ingeprijsd zal worden en (onnodig) kostbaar is.

Aangegeven is dat een taakstellend budget (in combinatie met een schetsontwerp) een goed uitgangspunt kan zijn. Het budget moet een reëel budget betreffen. Er moeten afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met indexatie en gewijzigde marktomstandigheden.

Indien het taakstellend budget niet kan worden verhoogd, dient het mogelijk te zijn het project te versoberen (op kwaliteit en tijd).

2.5. Overig niet benoemde uitdagingen voor het project JCV

Tot slot hebben wij u de vraag gesteld welke uitdagingen u nog meer ziet voor deze opgave. Daarbij werkt ook verwezen naar het pakket 'Wind in de Zeilen'.

Samenvatting reacties:

De volgende aanvullende uitdagingen zijn meegegeven:

- De locatie:
 - De omvang van de markt van uitvoerende partijen in deze regio die het bouwvolume i.c.m. deze contractvorm lijkt beperkt te zijn;
 - Rekening dient gehouden te worden met hogere kosten als gevolg van afstand van de transporten;
 - Geadviseerd wordt om de mogelijke betrokkenheid van buitenlandse (bijv. Belgische) marktpartijen te onderzoeken.
- De scope dient duidelijk afgebakend te zijn:
 - Een duidelijke demarcatie van project JCV en het stadslandgoed.
 - Een duidelijke demarcatie geheime en niet-geheime scope.
- De gepresenteerde planning op o.a. de website van DJI lijkt achterhaald en niet realistische gezien de omvang van de opgave,
- Mogelijke ontwikkelingen in de omgeving met bijbehorende stikstof / Pfas problematiek.
- Zorg voor een centrale/ prominente positie van de ontwerppartijen in het consortium. Het RVB moet extra aandacht hebben voor de positie van de ontwerppartijen bij het vaststellen van de selectie- en gunningscriteria.

3. Conclusies

Op basis van de resultaten van de marktconsultatie wordt het volgende geconcludeerd:

1. Er is een spanning tussen het willen beperken van de tender/transactiekosten enerzijds en het moeten aanbieden voor een vaste en realistische prijs anderzijds. Wanneer bij inschrijving een vaste prijs wordt verlangd zal dit, ondanks dat er een ontwerp tot op SO/VO niveau gevraagd wordt, leiden tot hoge tenderkosten omdat er verder ontworpen zal worden om tot een prijsaanbieding te kunnen komen. Dit pleit voor een twee fasen aanpak;
2. Gezien de huidige marktsituatie achten de marktpartijen het wenselijk om de prijs voor de realisatie zo laag mogelijk voor start uitvoering overeen te komen. Daarbij blijft het van belang om te starten met een reëel budget, dat gedurende zowel de ontwerp- als realisatiefase

geïndexeerd / aangepast wordt op de marktomstandigheden en ontwerpkeuzes. Dit pleit voor een twee fasen aanpak;

3. Om de raakvlakken tussen het geheime en het niet-geheime deel van de scope goed te kunnen beheersen (en dus tot een goed integraal ontwerp te komen) is het van belang om de ontwerpen op gelijk uitwerkingsniveau te hebben wanneer het geheime deel "wordt toegevoegd";
4. Wanneer er wordt gewerkt met een (vast) taakstellend budget is er een spanning met de vereiste kwaliteit en mijlpalen in het contract;
5. Het Rijksvastgoedbedrijf dient expliciet te zijn over de eisen en impact op het gebied van informatieveiligheid.