



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Marktconsultatiedocument

20664 | Grootschalige renovatie incl. nieuwbouw
Rijks Justitiële Jeugdinrichting Den Hey-Acker te Breda

Colofon

Versie:	1.0
Contactpersoon	Dhr. T.K. de Bruijn
T:	06 11 64 12 79
E:	Thom.Bruijn@Rijksoverheid.nl
	Rijksvastgoedbedrijf Directie Transacties en Projecten Afdeling Inkoop en Contractmanagement Korte Voorhout 7 Postbus 16169 2500 BD Den Haag http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/inkoop
Bijlage(n)	Informatiedocument d.d. 1-11-2023

Inhoudsopgave

- Inleiding1**
 - Leeswijzer 1
- 1. Marktconsultatie2**
 - 1.1 Probleemschets 2
 - 1.2 Doelen..... 2
 - 1.3 Doelgroep 2
 - 1.4 Procedure marktconsultatie..... 3
 - 1.4.1 Plenaire marktconsultatiebijeenkomst..... 3
 - 1.4.2 (Optioneel) verdiepende één-op-één gesprekken..... 3
 - 1.4.3 Publicatie van rapportage..... 3
 - 1.5 Planning 4
- 2. Uitgangspunten voor de marktconsultatie5**
 - 2.1 Communicatie..... 5
 - 2.2 Contactpersoon 5
 - 2.3 Randvoorwaarden 5

Inleiding

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van de voorbereiding van een Europese aanbesteding van de grootschalige renovatie inclusief nieuwbouw van de Rijks Justitiële Jeugdinrichting (hierna: RJJI) Den Hey-Acker te Breda. Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) voert dit project uit namens Dienst Justitiële Inrichtingen (hierna: DJI) en wil door middel van deze marktconsultatie enerzijds de markt informeren over het project en anderzijds input ophalen over de aan te besteden opdracht middels een Design & Build (hierna: DB) contract.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om de centrale vraag van de marktconsultatie en het proces aan de deelnemende ondernemingen van de marktconsultatie helder te maken.

- In hoofdstuk 1 worden de probleemschets, de doelen, de doelgroep, de procedure en de planning van deze marktconsultatie beschreven;
- In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden van deze marktconsultatie beschreven.

In het informatiedocument, dat samen met dit document is gepubliceerd, worden de achtergrondinformatie van het project, de inhoud van de opdracht, de ambities, de doelen & kritische succesfactoren, de wijze van contracteren en aanbesteden, de indicatieve fasering en planning en de grootste uitdagingen nader beschreven.

1. Marktconsultatie

1.1 Probleemschets

Conform het informatiedocument is het voornemen om de gehele scope van het project middels één DB-contract op basis van de UAV-GC 2005 Europees aan te besteden via een concurrentiegericht dialogoog. Er heeft nog niet of nauwelijks eerder een grootschalige renovatie plaatsgevonden voor een in gebruik zijnde DJI-instelling met justitiabelen middels een DB-contract. Echter het RVB en DJI zijn van mening dat het voor dit project leidt tot de beste manier van samenwerken met de markt. De voorkeur van het RVB en DJI gaat dan ook uit naar een langdurige samenwerking met één opdrachtnemer (samenwerkingsverband), dat verantwoordelijk is voor zowel het ontwerp als de realisatie van de gehele scope van het project.

Vooropgesteld staat dat het RVB, in het kader van haar marktvisie, streeft naar een optimale samenwerking met de markt met daarbij een evenwichtige risicoverdeling. Om die reden is er voorafgaand de geplande Europese aanbesteding behoefte aan input vanuit de markt om te toetsen of er voldoende animo is om het project en diens beoogde contractvorm. Zo ja, dan wil het RVB toetsen hoe het risicoprofiel voor de markt passend en evenwichtig kan worden gemaakt. Ook wil het RVB ophalen welke andere (rand)voorwaarden er vanuit de markt gelden om dit DB-contract een succes te laten zijn. De resultaten uit deze marktconsultatie bepaalt hoe het RVB de gehele scope van dit project uiteindelijk gaat aanbesteden en contracteren.

1.2 Doelen

Het RVB heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. In gesprek gaan met de markt over hoe het risicoprofiel, in het kader van de genoemde uitdagingen in het informatiedocument, middels een DB-contract passend en evenwichtig kan worden gemaakt voor dit project;
2. Ophalen bij de markt welke andere (rand)voorwaarden, uitgangspunten, aandachtspunten en/of eventuele bezwaren er voor dit project zijn met betrekking tot het toepassen van een DB-contract.

1.3 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich met name op de volgende ondernemingen, en hun tendermanagers, projectmanagers, contractmanagers en ontwerpmanagers, die zich willen vormen tot een samenwerkingsverband:

- Architecten;
- Adviseurs;
- Bouwbedrijven;
- Installatiebedrijven.

In het bijzonder richt deze marktconsultatie zich op expertises die input rond een evenwichtige risicoverdeling kunnen leveren ten aanzien van hetgeen is beschreven in het informatiedocument.

1.4 Procedure marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Plenaire marktconsultatiebijeenkomst;
2. (Optioneel) verdiepende één-op-één gesprekken;
3. Publicatie van rapportage.

Tot vrijdag 1 december 2023 kunt u over de marktconsultatie zelf (zoals de procedure en de inhoud van het informatiedocument en dit marktconsultatiedocument) vragen stellen via het dashboard op TenderNed. De antwoorden op de vragen zullen via een nota van inlichtingen aan belangstellenden worden verstrekt op uiterlijk donderdag 7 december 2023.

1.4.1 Plenaire marktconsultatiebijeenkomst

Het RVB organiseert ofwel op donderdag 14 december 2023, tussen 10:00 - 12:30 uur in Utrecht een plenaire marktconsultatiebijeenkomst. Hierin zal het RVB een presentatie geven over het project, de beoogde wijze van contracteren en aanbesteden, en de uitdagingen waarvoor een evenwichtige risicoverdeling wordt gezocht. Het doel is om voldoende interactie te krijgen, waarmee het RVB in de voorbereiding van de beoogde aanbesteding belangrijke besluiten kan nemen over hoe het DB-contract inclusief prijsvorming zal worden vormgegeven.

Indien u belangstelling heeft om de plenaire marktconsultatiebijeenkomst bij te wonen kunt u dit uiterlijk op vrijdag 8 december 2023 via TenderNed aangeven. In het bericht moet duidelijk zijn vanuit welke onderneming u zich aanmeldt, met hoeveel personen (max. twee per onderneming) u zich aanmeldt en wat de namen zijn van de personen die namens uw onderneming de plenaire marktconsultatiebijeenkomst bijwonen. De exacte locatie in Utrecht wordt nader kenbaar gemaakt nadat u zich heeft aangemeld.

1.4.2 (Optioneel) verdiepende één-op-één gesprekken

Indien het RVB na afloop van de plenaire marktconsultatiebijeenkomst behoefte heeft aan verdieping rond het toepassen van een DB-contract voor dit project, zal er een keuze worden gemaakt om met max. drie ondernemingen een verdiepend één-op-één gesprek te houden. De keuze met welke onderneming(en) dit één-op-één gesprek zal plaatsvinden wordt door het RVB bepaald en kan eventueel een onderneming zijn die niet aanwezig was bij de plenaire marktconsultatiebijeenkomst.

Indien het RVB gebruik maakt van deze optionele gespreksronde zal het RVB rechtstreeks contact opnemen met de gekozen onderneming(en). Het één-op-één gesprek zal een tijdsduur van twee à drie uur hebben en in beginsel digitaal georganiseerd worden, tenzij er van uit zowel het RVB als de betreffende onderneming behoefte is aan een livegesprek. Voor deelname aan het één-op-één gesprek stelt het RVB een vergoeding beschikbaar van € 1.000,- excl. BTW.

1.4.3 Publicatie van rapportage

Van de marktconsultatie (inclusief optionele verdiepende één-op-één gesprekken) wordt een geanonimiseerde rapportage gemaakt. Uitgesloten van vermelding in de rapportage zijn door deelnemende ondernemingen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van het RVB.

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.

1.5 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het RVB de volgende planning aan:

Planning marktconsultatie	
Omschrijving	Datum
Uiterste datum mogelijkheid tot indienen vragen t.b.v. nota van inlichtingen	1 december 2023
Publiceren nota van inlichtingen	7 december 2023
Uiterste datum aanmelding plenaire marktconsultatiebijeenkomst	8 december 2023
Plenaire marktconsultatiebijeenkomst	14 december 2023
(Optioneel) verdiepende één-op-één gesprekken	18 december 2023 tot 19 januari 2024
Publiceren rapportage	31 januari 2024

Het RVB streeft ernaar deze planning aan te houden. Mochten er niettemin wijzigingen optreden in deze planning dan wordt dit via TenderNed gecommuniceerd.

2. Uitgangspunten voor de marktconsultatie

2.1 Communicatie

De communicatie rond deze marktconsultatie vindt volledig digitaal plaats via TenderNed. Dat betekent dat de publicatie (zowel de aankondiging, de nota van inlichtingen als de rapportage) via TenderNed openbaar wordt gemaakt en dat de reacties en vragen digitaal worden ingediend via TenderNed. Indien een onderneming geen TenderNed account heeft is het toegestaan om per e-mail te communiceren. Gelet op het feit dat de Europese aanbesteding uitsluitend volledig via TenderNed plaatsvindt is het echter raadzaam om (tijdig) een TenderNed account aan te maken.

2.2 Contactpersoon

Alle communicatie met betrekking tot deze marktconsultatie is gericht aan en verloopt via de contactpersoon van het RVB. Het is niet toegestaan andere functionarissen van het RVB, DJI of externe adviseurs te benaderen. Vanuit het RVB zal tijdens de marktconsultatie één contactpersoon optreden te weten: dhr. T.K. de Bruijn (zie colofon voor contactgegevens).

2.3 Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor deze marktconsultatie zijn als volgt:

- 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;
- Ondernemingen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijke aanbesteding. Evenmin zijn ondernemingen 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;
- Ondernemingen (inclusief ondernemingen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het RVB ontleen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor deelname aan de plenaire marktconsultatiebijeenkomst worden niet vergoed door het RVB;
- Deelnemende ondernemingen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door het RVB nader uit te werken contract;
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende ondernemingen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van ondernemingen;
- 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 ondernemingen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten welke vrij zijn van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt het RVB hiervan gevrijwaard door de deelnemende onderneming(en);
- Het RVB behoudt zich het recht voor:
 - de planning zoals opgenomen in dit marktconsultatiedocument te wijzigen;
 - het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat is medegedeeld;
 - deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven ondernemingen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit marktconsultatiedocument.