



Nota van Inlichtingen

Projectnaam:	Grootschalige renovatie incl. nieuwbouw Rijks Justitiële Jeugdinrichting Den Hey-Acker te Breda		
Projectnummer:	20664	Fase project:	Marktconsultatie
Naam object:	Rijks Justitiële Jeugdinrichting Den Hey-Acker		
Adres, plaats object:	Galderseweg 7, 4836 AB Breda		
Inkoopadviseur RVB:	Thom de Bruijn		

Door de gegadigden zijn de volgende schriftelijke vragen gesteld:

Nummer	Vraag & antwoord	
1	Vraag:	<i>Betreft: Informatiedocument Hoofdstuk 3 –KSF 2.2.</i> <i>Opdrachtgever beschrijft de optimale invulling aan de Rijksbrede doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Welke concrete duurzaamheidseisen/ambities heeft zij voor ogen voor dit renovatieproject?</i>
	Antwoord:	In principe geldt dat de bouwdelen CO2-neutraal op projectniveau worden uitgevoerd (gebouw- en gebruikersgebonden energiegebruik gecompenseerd). Daarbij wordt de kanttekening gemaakt dat de leefgroepen in bouwdelen '92 en '97 buiten beschouwing worden gelaten, aangezien deze buiten de scope vallen. Tevens zullen aan het hoofdgebouw vanwege de monumentale status beperkingen zitten, waardoor het doel (CO2-neutraal) voor dit bouwdeel naar verwachting niet volledig haalbaar zal zijn. Behoudens de bouwdelen '92 en '97 zal het gehele complex gasloos worden uitgevoerd. Verder zullen eisen worden gesteld ten aanzien van circulair materiaalgebruik, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.
2	Vraag:	<i>Betreft: Informatiedocument Hoofdstuk 4 – Project scope</i> <i>Opdrachtgever beschrijft de realisatie van een nieuwe energievoorziening. Welke (toekomstige) energieberekeningen zijn er al gedaan voor dit renovatieproject?</i>
	Antwoord:	Er zijn berekeningen gemaakt waaruit is gebleken dat de huidige energievoorziening niet toereikend is voor realisatie van de scope van het project, waarbij grotendeels op elektrische warmtepompen wordt overgestapt. Tevens worden er momenteel nog berekeningen gemaakt in hoeverre in de toekomst de gehele inrichting gasloos kan worden gemaakt, zodat in de toekomstige aanbesteding daar op geanticipeerd kan worden met betrekking tot de nieuwe energievoorziening.
3	Vraag:	<i>Betreft: Informatiedocument Hoofdstuk 6 – Contractbeheersing.</i> <i>Opdrachtgever geeft aan de voorkeur voor een DB-contract met SCB als uitgangspunt. Waarom kiest zij in een complex project als dit niet voor een multidisciplinaire bouwteamconstructie?</i>
	Antwoord:	De voorkeur is om met het DB-contract een multidisciplinair team bestaande uit ingenieurs, architecten, installateurs en aannemers als één opdrachtnemer te contracteren, waarbij zowel de ontwerp vrijheid als de ontwerpverantwoordelijkheid conform de UAV-GC bij de opdrachtnemer ligt. Het Rijksvastgoedbedrijf ondersteunt momenteel geen bouwteamovereenkomsten, echter staan wij wel open voor suggesties en inzichten vanuit de markt om binnen de UAV-GC andere contracteringsprincipes zoals een bouwteamconstructie toe te passen.

4	Vraag:	<i>Betreft: Marktconsultatiedocument Hoofdstuk 1.1 – Probleemschets.</i> <i>Opdrachtgever geeft aan voorkeur te hebben voor één opdrachtnemer. Hoe gaat zij om met de diversiteit aan vereiste disciplines in dit project?</i>
	Antwoord:	De hoeveelheid aan vereiste disciplines die benodigd zijn om dit project uit te voeren wordt onderkent. Met de voorkeur voor één opdrachtnemer wordt bedoeld dat er maar één contractuele relatie bestaat tussen het Rijksvastgoedbedrijf en een opdrachtnemer. Deze opdrachtnemer kan uit meerdere afzonderlijke ondernemingen bestaan, die gezamenlijk een samenwerkingsverband (zoals bijv. een consortium, combinatie of hoofd- en onderaannemer) aangaan om zodoende alle benodigde disciplines te vertegenwoordigen.
5	Vraag:	<i>Betreft: Marktconsultatiedocument Hoofdstuk 1.1 – Probleemschets.</i> <i>Indien opdrachtgever kiest voor één opdrachtnemer, sluit zij hierbij ook de mogelijkheid tot gezamenlijke inschrijving/onder aanneming uit?</i>
	Antwoord:	In lijn met het vorige antwoord is dit niet uitgesloten. Het is bij de aanbesteding toegestaan en vermoedelijk zelfs noodzakelijk dat ondernemingen in een samenwerkingsverband aanmelden c.q. inschrijven.
6	Vraag:	<i>Betreft: Marktconsultatiedocument Hoofdstuk 1.1 – Probleemschets.</i> <i>Opdrachtgever geeft aan te willen kiezen voor een DB-contract. Welke benadering kiest zij in het beheer en onderhoud en de exploitatie van het eindresultaat?</i>
	Antwoord:	Voor het beheer en onderhoud heeft het Rijksvastgoedbedrijf ofwel (lopende) separate contracten dan wel zullen ondernemingen hiervoor separaat gecontracteerd worden. Het beheer en onderhoud van het eindresultaat maakt daardoor geen onderdeel uit van de scope van dit project. Wel is het Rijksvastgoedbedrijf benieuwd hoe ondernemingen aan kijken om het onderhoud in werkgebieden gedurende de renovatie in tijdelijk beheer over te nemen.
7	Vraag:	<i>Betreft: Marktconsultatiedocument Hoofdstuk 1.1 – Probleemschets.</i> <i>Opdrachtgever geeft aan te willen kiezen voor een DB-contract. Is opdrachtgever bereid specialistische onderdelen uit te sluiten van deze aanbesteding?</i>
	Antwoord:	De voorkeur is om de volledige scope van het project in één contract aan te besteden, zodat er geen onduidelijkheid kan ontstaan in demarcaties en verantwoordelijkheden. Zonder aanvullende informatie welke specialistische onderdelen dit eventueel zijn en waarom deze onderdelen niet of zeer lastig integraal onderdeel uit kunnen maken van de volledige scope van de aanbesteding kan hier geen uitspraak over gedaan worden.
8	Vraag:	<i>Betreft: Informatiedocument Hoofdstuk 7 – Fasering.</i> <i>Opdrachtgever heeft gepland het ontwerp en uitvoering medio eind 2025 te starten met energievoorziening en warmteopwekking als eerste fase. Zijn deze fasen gescheiden van elkaar of verlopen deze ook gelijktijdig?</i>
	Antwoord:	Conform de huidige planning zal de opdracht in het derde kwartaal van 2025 gegund worden, waarna de voorbereidings- en ontwerpfase kan starten. De huidige fasering (en eventuele mutaties hierin) zal enkel als voorstel worden meegegeven in de aanbesteding. De reden dat de energievoorziening en warmteopwekking momenteel in één fase staan, is omdat het vergroten van de energievoorziening vereist is om het benodigde elektrische verwarmingsvermogen te realiseren en de aanwezigheid van een nieuwe warmteopwekking voorwaardelijk is voor de gefaseerde uitvoering. Het Rijksvastgoedbedrijf staat gedurende de aanbestedingsfase en/of uitvoeringsfase open voor een beter alternatief, rekening houdend met de doorgaande bedrijfsvoering van de inrichting. Er zal dus vanuit de inrichting ruim van tevoren op de fasering en planning geanticipeerd moeten kunnen worden. Parallele trajecten worden niet op voorhand uitgesloten en kunnen, mits goed doordacht, mogelijk zelfs bijdragen aan het beperken van de overlast voor de inrichting.
9	Vraag:	<i>Betreft: Informatiedocument Hoofdstuk 7 – Fasering.</i> <i>Opdrachtgever heeft gepland het ontwerp en uitvoering medio eind 2025 te starten met energievoorziening en warmteopwekking als eerste fase. Hoe is afgifte in deze fase gesplitst van de opwekking?</i>

	Antwoord:	De huidige opzet is gebaseerd op dat eerst de nieuwe energievoorziening en warmteopwekking moet worden gerealiseerd, waarna successievelijk de nieuwgebouwde en gerenoveerde bouwdelen daarop aangesloten kunnen worden. De oude energievoorziening en warmteopwekking zal dan pas afgekoppeld en verwijderd worden zodra alle bouwdelen over zijn gezet naar de nieuwe situatie. Het staat overigens niet vast of dat alle bouwdelen op één centrale warmteopwekkingvoorziening of op meerdere decentrale (per bouwdeel) warmteopwekkingvoorzieningen aangesloten worden. Dit maakt o.a. deel uit van de ontwerpopgave binnen de scope van deze opdracht en hierin wordt ook de expertise t.a.v. fasering vanuit de uitvoerende partijen gewaardeerd. Zie ook het antwoord op vraag 8.
10	Vraag:	<i>Betreft: Informatiedocument Hoofdstuk 5 – Project opgave.</i> "De renovatie en nieuwbouw beslaat ca. 12.800 m2 bvo". Kunt u aangeven hoeveel van deze m2 bvo nieuwbouw en hoeveel m2 renovatie betreft?
	Antwoord:	De verhouding renovatie versus nieuwbouw is globaal 50%/ 50%.

Opgemaakt op 7 december 2023 te Den Haag,

T.K. de Bruijn

Thom de Bruijn
Inkoopadviseur