



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
L. Reinders
Lukas.reinders@rijksoverheid.nl
Tel: 06-21124374

Datum
1 juli 2024

Marktconsultatiedocument

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie ten behoeve van de
voorbereiding voor de Europese aanbestedingsprocedure**

'Uitbreiding Afmeercapaciteit Nieuwe Haven Den Helder'



Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van het project 'Uitbreiding Afmeercapaciteit Nieuwe Haven Den Helder'. Het Rijksvastgoedbedrijf wil door middel van deze marktconsultatie de gekozen uitgangspunten met de mogelijke opdrachtnemer(s) toetsen op haalbaarheid en doelmatigheid.

Belangrijke onderwerpen die in deze marktconsultatie terugkomen zijn:

- (Technische) haalbaarheid
- Keuze (mogelijke) contractvorm
- Aanbestedingsprocedure

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 vraagstellingen 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 de opgave 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 de bijlage vindt u de lijst met vragen. Indien u belangstelling heeft, wordt u gevraagd de vragen te beantwoorden en via TenderNed naar het Rijksvastgoedbedrijf terug te sturen. Het is hierbij toegestaan om niet alle categorieën vragen te beantwoorden en enkel te reageren op vragen die uw specialisatie betreffen.

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 ca. 13 mln. m2 bruto vloeroppervlak.

1.2 Opgave en visie van het Rijksvastgoedbedrijf

Marinebasis Den Helder krijgt meer afmeercapaciteit voor Zijner Majesteits schepen, vanwege modernisering en uitbreiding van de vloot en omwille van aangepaste veiligheidseisen. Dat schrijft defensiestaatssecretaris Christophe van der Maat in een brief aan de Tweede Kamer.

Marinebasis Den Helder, beter bekend als de 'Nieuwe Haven', is voor Nederland een belangrijke zee- en marinehaven. Die speelt een cruciale rol in de gereedstelling, ondersteuning en operaties van alle varende eenheden van Commando Zeestrijdkrachten (CZSK). Een volgende schone taak is de afbouw van het nieuwe Combat Support Ship (CSS) 'Den Helder', dat naar verwachting komend jaar vanaf de werf in Roemenië voor deze laatste fase naar Den Helder komt. Daarnaast lopen er moderniserings- en vervangingsprojecten voor onder meer de mijnenbestrijdingsvaartuigen, M-fregatten en de onderzeeboten die invloed gaan hebben op beschikbare kadecapaciteit in de haven.

Na afloop van dit project beschikken CZSK en Defensie over een haven met voldoende afmeercapaciteit in Den Helder voor de vloot, waarbij rekening is gehouden met de nu in opdrachtgegeven vervangings- en uitbreidingsprojecten tot 2035, waarmee dit project rechtstreeks bijdraagt aan een technologisch hoogwaardig, toekomstbestendig CZSK.

2. Projectinformatie

2.1 De nieuwe haven

In de "Nieuwe Haven" ligt in de noord oost hoek de "Berghaven". Zie onderstaande luchtfoto. In de Berghaven ligt een pier in oost-west richting (steiger 62/63) welke gebruikt wordt als onderhoudskade. In noord-zuid richting ligt een bestaande steiger (66/77) welke gebruikt wordt als ligplaats voor diverse afgeschreven materieel en drijvend onderhoudsmaterieel e.d. Deze steiger is over zijn levensduur heen.

Naast deze afmeervoorzieningen is de doorvaart benodigd als toegang tot Dok 6. In Dok 6 worden eens in de zoveel tijd schepen ingevaren. Na het invaren wordt het Dok drooggelegd zodat er over een langere periode groot onderhoud kan plaatsvinden in den droge.



Afbeelding 1: Aanduiding Nieuwe Haven / Berghaven.



Afbeelding 2: Bestaande steigernummers



Afbeelding 3: Ligging Dok 6 in de Berghaven

2.2 Scope

Binnen de Berghaven gaat ter plaatse van Steiger 66/77 een herinrichting plaatsvinden. De bestaande steiger (66/77) wordt gesloopt. De bestaande landtong wordt ontgonnen en als haven getransformeerd.

De bestaande steiger 62/63 en doorvaart naar Dok 6 blijven gehandhaafd en in gebruik tijdens en na de werkzaamheden.

De projectscope 'Uitbreiding Afmeercapaciteit Nieuwe Haven Den Helder' bestaat in hoofdlijnen uit de aanleg van:

- 3x 150 m1 zeekade met een kerende hoogte van 15 meter;
- 1x 300 m1 zeekade met een kerende hoogte van 17,5 meter;
- een Roll-on Roll-off voorziening (RoRo);
- brandstoffenleidingen.

T.b.v. de ondersteuning van de weergave van de project scope is een PDF document toegevoegd met indicatieve illustraties.

2.3 Nadere beschrijving van de scope

De bovengenoemde hoofdonderdelen zijn verder onder te verdelen in de volgende werkzaamheden*:

- sanering vervuiling havenbodem ter plaatse van de Berghaven (bovenste laag slib, verontreinigd met TBT, circa 60.000 m3);
- het verwijderen van bestaande oeverbeschermingen en glooiingen (bestaande uit stortstenen, koperslakkeien, waterbouwasfalt en filterconstructies); (circa 900 m1);
- sloop van de bestaande betonnen steiger 66/67 met bijbehorende voorzieningen (infra zoals een bestaand transformatorhuisje);

- het verwijderen en opnemen van bestaande constructies zoals landbolders, hemelwateruitlaten, hekwerken en bestaande wegen bestaande uit elementenverhardingen en beton verhardingen;
- verleggen van bestaande ondergrondse kabels en leidingen (waaronder het saneren van een bestaande asbestcement waterleiding);
- het aanleggen van zwaar belaste zeekades bestaande uit verankerde stalen combiwanden met betonnen deksloven en/of ontlastvloeren (3x circa 150 m1 met een kerende hoogte van 15 meter (Bovenzijde +5.00 NAP bodemdiepte voor de kade -10.00 NAP);
- het aanleggen van een zwaar belaste zeekade bestaande uit verankerde stalen combiwanden met betonnen deksloven en/of ontlastvloeren (1x circa 300 m1 met een kerende hoogte van 17,5 meter (Bovenzijde +5.00 NAP bodemdiepte voor de kade -12.50 NAP);
- het aankleden van de kades met kadeoutillage (fenders, bolders etc.);
- grondwerken t.b.v. de kadebouw: aanvullingen achter de kades en het opdiepte baggeren voor de kade (circa 400.000 m3);
- het aanleggen van een bodembeschermingen voor de kades (circa 10.000 m2 gradatie 60-300 kg, 60 cm dik en circa 10.000 m2 gradatie 300-1000 kg 1 meter dik);
- het aanleggen van nieuwe ontsluitingswegen voor zwaar verkeer (circa 900 m1);
- het aanleggen van parkeerplaatsen (circa 350 stuks);
- het aanleggen van zwaar belaste kadeverhardingen direct achter de kade (circa 15.000 m2);
- het aanleggen van zwaar belaste kadeverhardingen t.b.v. opstelruimte containers en materieel (circa 6.500 m2);
- het aanleggen van vloeistofdichte verhardingen (n.t.b.);
- het aanleggen van hemelwaterafvoeren t.b.v. bovengenoemde verhardingen;
- het aanleggen van kabel en leidingen tracés en voorzieningen (waterleidingen, elektra, data, brandstof, afvalwaterleidingen met pompputten, bluswaterleidingen e.d.);
- het aanleggen en aanpassen van hekwerken en poorten;
- het aanleggen van een brandstofleiding van en naar de Berghaven vanuit een locatie elders op de Nieuwe Haven (circa 1300 m1);
- het aanleggen van manifolds voor het kunnen bunkeren en afnemen van brandstof langs de 300 meter kade, en manifolds t.b.v. het leveren van brandstof aan de schepen op alle kades;
- het aanleggen van een ponton met stalen spudpalen t.b.v. de RoRo faciliteit incl. werktuigbouwkundige constructies)

*Onderdeel van de marktconsultatie is het bepalen van de wijze van contractvorming. Per scopeonderdeel wordt op basis van risico's en raakvlakken afgewogen op welke wijze het onderdeel gecontracteerd kan worden.

Voor meer achtergrondinformatie, zie: [Flinke uitbreiding afmeercapaciteit](#)

2.4 Contractvorm en aanbestedingsprocedure

Contractvorm

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in een eerder stadium van de voorbereidingsfase een interne contractafweging doorlopen.

Het doel van de contractafweging is het bepalen van de meest doelmatige vorm van contractering voor de gegeven projectscope binnen de situatie ten tijde van de contractafweging. Hierbij is gekeken naar een beschouwingsperiode van 20 jaar, waarmee het onderhoud en dienstverlening uitdrukkelijk in beeld worden gebracht.

Bij de contractafweging is op basis van mogelijkheden voor fase integratie en risicoverdeling bepaald wat theoretisch de meest doelmatige contractvorm combinatie is. Deze wordt vervolgens tegen de praktische situatie bij markt, gebruiker, facilitaire afdelingen en het Rijksvastgoedbedrijf afgezet.

Uitgangspunt bij de bepaling van de meest doelmatige contractvorm combinatie is dat het integreren van verschillende fases van het bouwproces leidt tot doelmatigheid.

De contractafweging is gemaakt aan de hand van de volgende aspecten:

- Informatie zekerheid
- Vraagstabiliteit korte en lange termijn
- Technische verwevenheid
- Contractuele verwevenheid
- Technische complexiteit van de omgeving/werk
- Risico's

Deze opgave kenmerkt zich door een relatief duidelijke scope, met veel onderlinge afhankelijkheid tussen de verschillende onderdelen. Deze opgave leent zich daarmee voor een geïntegreerde aanpak.

Dit betekent dat vooralsnog het ontwerp en realisatie geïntegreerd zal worden gecontracteerd op basis UAV-GC.

Aanbestedingsprocedure

Deze opgave is gekwalificeerd als overheidsopdracht en is daarmee aanbestedingsplichtig. De totale geraamde waarde van de opdracht ligt hoger dan het Europees drempelbedrag, wat maakt dat een Europese aanbestedingsprocedure doorlopen moet worden.

Vooralsnog lijkt de 'concurrentie gerichte dialoog' de meest passende procedure, waarbij als eerste fase een selectie gemaakt zal worden in partijen die zullen worden uitgenodigd voor de dialooffase.

3. Marktconsultatie

3.1 Doel

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met deze marktconsultatie de volgende doelen:

1. De markt informeren over deze opgave waarvoor een oplossing wordt gezocht.
2. Het verkrijgen van inzicht in het type marktpartijen dat deze opgave kan en wil uitvoeren.
3. Het verkrijgen van input vanuit de markt of de gekozen uitgangspunten haalbaar en doelmatig zijn.

3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die het ontwerp- en realisatiedeel van deze opgave zelfstandig (met gebruik van onderaannemers), of in een samenwerkingsverband kunnen uitvoeren.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke vragenronde
2. Gespreksronde (dialoog)
3. Rapportage

4.1 Schriftelijke vragenronde

Om de kosten en de administratieve lasten voor de marktpartijen en het Rijksvastgoedbedrijf te beperken is er voor gekozen om een schriftelijke vragenronde te doen die openstaat voor alle geïnteresseerde partijen. Aansluitend kan het Rijksvastgoedbedrijf op basis van de beantwoording van het vragenformulier een beperkt aantal geïnteresseerden (maximaal 6) uitnodigen voor een individueel gesprek. Bij de selectie wordt gekeken naar de in het oogpunt van het Rijksvastgoedbedrijf meest waardevolle antwoorden op de vragen.

De partijen die niet worden uitgenodigd voor een individueel gesprek ontvangen via TenderNed hierover een bericht.

Alle geïnteresseerde partijen worden daarom verzocht eerst schriftelijk mee te werken aan deze marktconsultatie door beantwoording van de vragen in de bijlage van dit marktconsultatiedocument. Marktpartijen worden gevraagd, indien zij op een bepaalde vraag geen antwoord wensen te geven, aan te geven waarom zij geen antwoord wensen te geven op de desbetreffende vraag. De beantwoording van de vragen dient te geschieden middels een digitaal document dat via TenderNed kan worden ingeleverd. De uiterlijke datum hiervoor is **22 juli 2024, 12:00 uur**.

Nadat de antwoorden van de marktpartijen op de vragen van het Rijksvastgoedbedrijf zijn binnen gekomen, zullen deze geanalyseerd worden. Op grond van deze analyse kan het Rijksvastgoedbedrijf besluiten een aantal marktpartijen uitnodigen voor een gesprek (dialoog).

Tot **11 juli 2024, 12:00 uur** kunt u over de marktconsultatie zelf (zoals het proces en dit marktconsultatiedocument) nog vragen stellen via de 'berichten module' op TenderNed. De vragen zullen via een nota van inlichtingen aan belangstellenden worden beantwoord uiterlijk op **15 juli 2024**.

4.2 Gespreksronden (dialoog)

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft er voor gekozen om, indien daar aanleiding toe is, partijen uit te nodigen voor 1 op 1 gesprekken. 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.

Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, zullen de uitnodigingen voor een gesprek uiterlijk **24 juli 2024** via de berichtenmodule van TenderNed worden verzonden met een verzoek om de uitnodiging te bevestigen.

4.3 Rapportage

Van alle ontvangen informatie (en input uit de optionele gesprekken) wordt een verslag gemaakt, die ter verificatie worden voorgelegd aan de deelnemers. Van de totale marktconsultatie (inclusief de bevindingen van de schriftelijke vragenronde) 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.

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage op TenderNed. De eindrapportage 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	1 juli 2024
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	11 juli 2024, 12:00 uur

Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	15 juli 2024
Indienen beantwoording vragen in de bijlage A 'Vragen marktconsultatie'	22 juli 2024, 12:00 uur

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: dhr. L. Reinders.

4.6 TenderNed

De aankondiging van deze marktconsultatie is gepubliceerd op www.tenderned.nl en ook op de website van het Rijksvastgoedbedrijf en sociale media zoals LinkedIn.

Deze marktconsultatie wordt geheel digitaal uitgevoerd in de TenderNed aanbestedingstool. Zie www.TenderNed.nl. Dat betekent dat de publicatie via TenderNed openbaar wordt gemaakt en dat de reacties digitaal worden ingediend via TenderNed.

Een toelichting op de wijze waarop een inschrijving ingediend kan worden is te vinden via TenderNed op de volgende link: [Hulp bij het gebruik van TenderNed | TenderNed](#).

5. 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.

6. Bijlagen

Bij dit document horen de volgende bijlagen:

- a. Vragenlijst marktconsultatie
- b. Globale scope t.b.v. marktconsultatie