



Rijksvastgoedbedrijf  
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties*

**Rijksvastgoedbedrijf**

Directie Transacties &  
Projecten

[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

**Contactpersoon**

Henk Hildering

M 0611403089

[henk.hildering@rijksoverheid.nl](mailto:henk.hildering@rijksoverheid.nl)

Datum 9 april 2024  
Onderwerp Eindrapportage open marktconsultatie van project Green Gatwick  
te Amsterdam

## **Voorwoord**

Voor u ligt de eindrapportage van de door het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) doorlopen marktconsultatieprocedure. Deze procedure is doorlopen in het kader van een marktonderzoek naar de opgave die voorligt, zoals beschreven in het concept-informatiedocument (BIJLAGE II). Door middel van deze open marktconsultatie (gehouden tussen 30 januari 2024 en 21 februari 2024) heeft het RVB inzicht verkregen in de haalbaarheid van voorliggende opgave.

Het doel van deze eindrapportage is om:

- Alle informatie die door het RVB middels de marktconsultatie is gedeeld te delen met alle potentieel geïnteresseerde marktpartijen;
- Het level playing field te waarborgen voor alle marktpartijen die niet aan deze marktconsultatie hebben deelgenomen.

## **1) Doel van de marktconsultatie**

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. Onderzoeken of er interesse is vanuit de markt voor een betreffende opgave zoals beschreven in het Informatiedocument (BIJLAGE II);
2. Inzicht krijgen in de hedendaagse stand van de techniek voor het realiseren van houtbouw (nieuwbouw en hoogbouw) en het aansluiten van houtbouw (nieuwbouw en hoogbouw) op bestaande bouw;
3. Te onderzoeken of en op welke wijze er een haalbare marktvraag kan worden gesteld.

## **2) Beschrijving van de doorlopen marktconsultatie-procedure**

Om een zo breed mogelijk deel van de markt te benaderen is gekozen voor de open marktconsultatieprocedure.

De marktconsultatie bestond uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke vragenronde;
2. Optionele gespreksronde (omdat de antwoorden eenduidig waren, heeft het RVB hier vanaf gezien);
3. Opstellen Eindrapportage.

Van de totale marktconsultatie is deze 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 of op aangeven van de desbetreffende partij.

De marktconsultatie is afgerond door het opstellen en publiceren van deze eindrapportage op TenderNed. Het eindrapport zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de Europese aanbesteding, indien het RVB daartoe besluit.

### **3) Samenvatting van middels de marktconsultatie gedeelde informatie**

Het RVB wil het pand uitbreiden en transformeren tot een aantrekkelijk en duurzaam rijkskantoor. Green Gatwick moet huisvesting bieden aan meerdere rijksdiensten, waarbij hun primaire processen optimaal worden gefaciliteerd. Op hoofdlijnen heeft de scope betrekking op de volgende integrale sloop-, ontwerp- en realisatieopgave:

- Slopen van de gevel, dakwerken en installaties tot betoncasco en het slopen van de huidige entree met bovenliggende ruimten inclusief inbouwpakket (2 bouwlagen binnenterrein);
- Het integraal ontwerpen van de nieuwe huisvesting met werkplekken voor meerdere rijksdiensten. Er dient speciale aandacht te zijn voor de realisatie van een levendige plint;
- Het integraal ontwerpen, renoveren (ca. 16.243 m2 BVO) en nieuw te bouwen (ca. 30.757 m2 BVO) rijkskantoor conform Pagina 4 van 9 principes van de FWR 3.0 (Fysieke Werkplek Rijk). Het rijkskantoor bestaat op hoofdlijnen uit:
  - o Ca. 1.360 werkplekken voor meerdere rijksdiensten;
  - o Een te renoveren parkeerkelder onder het huidige pand, welke wordt vergroot tot de buitengrenzen van de kavel;
  - o Een multifunctionele, levendige plint middels een Rijksontmoetingsplein;
  - o Inpassing van bijzondere faciliteiten zoals een Douane- en FIOD laboratorium;
  - o Een binnentuin die openbaar toegankelijk is en als looproute dient tussen het woongebied van Sloterdijk achter de A10 en treinstation Sloterdijk;
  - o Duurzaamheidsmaatregelen, waarbij minimaal de haalbare kaders van de RVB Routekaart 2.0 worden toegepast;
  - o Realiseren van synergie in gebruik tussen de gebouwen die deel uitmaken van de Campus Sloterdijk.

Het Rijksvastgoedbedrijf is dan ook op zoek naar een partner die de opgave met de bijbehorende doelen en kansen die gespecificeerd staan in het Informatiedocument (BIJLAGE II) kan realiseren middels een “design and build” geïntegreerd contract.

### **4) Samenvatting van de middels marktconsultatie verkregen inzichten**

In onderstaande samenvatting zijn alleen middels de marktconsultatie opgedane inzichten opgenomen die (mogelijk) leiden tot aanpassing van de aanbestedings- en contractdocumenten. Het RVB heeft van deze (mogelijke) aanpassingen middels de marktconsultatie bevestigd gekregen dat het in de markt te verkrijgen en gangbare functionaliteiten betreft.

#### **4.1 Interesse in deelname aan de opdracht**

- *Haalbaarheid:* Middels de marktconsultatie heeft het RVB overwegend bevestigd gekregen dat de opgave haalbaar is en in te passen is in de capaciteit van de betrokken deelnemers aan de marktconsultatie. Daarbij zijn de beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel en financiën in een volatiele markt aandachtspunten.

- *Interesse:* De betrokken marktpartijen geven aan geïnteresseerd te zijn in de opgave die voor ligt.

## 4.2 Omgeving

- *Binnenstedelijke plot:* Marktpartijen geven de volgende adviezen mee aan het RVB voorafgaand aan de uitvraag:
  - o zet vroegtijdig een omgevingsmanager in;
  - o creëer een bouw-hub in de omgeving;
  - o het tijdig regelen van een bouwaansluiting (en voldoende elektrisch vermogen op de bouwplaats);
  - o regelen van kantoorruimte ten behoeve van de bouwplaatsorganisatie in de nabije omgeving van het pand;
  - o in het ontwerp rekening houden met de krappe en kleine plot;
  - o gebruik maken van prefab in bouw en installatietechniek;
  - o expertsessies op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie.

De volgende omgevingsrisico's worden gezien door de marktpartijen:

- o geluids- en verkeershinder;
- o vergunningenprocedure;
- o veiligheid en logistieke uitdagingen;
- o bodemgesteldheid;
- o bereikbaarheid en parkeergelegenheid;
- o beïnvloeding van bestaande gebouwen in de omgeving;
- o leefbaarheid omgeving tijdens de bouw;
- o niet tijdig betrekken van de stakeholders in de omgeving.

De volgende gebouw-gebonden risico's worden gezien door de marktpartijen:

- o brandveiligheid;
- o beïnvloeding windklimaat op maaiveldniveau door (hoog)bouw;
- o aanwezigheid van schadelijke materialen in de bestaande bouw.

## 4.3 Houtbouw

- *Aandachtspunten houtbouw:* De volgende aandachtspunten met betrekking tot houtbouw worden meegegeven door de marktpartijen aan het RVB:
  - o Hout is veel lichter dan andere materialen, daardoor kan de aanvoer elektrisch;
  - o Denk na over afvalloos bouwen door duidelijk te zijn over de herkomst van afval en wat er mee moet gebeuren;
  - o Denk na over een hybride constructie, waardoor overdimensionering van de houtstructuur vanwege brandwerendheidseisen van hoogbouw voorkomen wordt;
  - o Akoestische eisen passen niet bij het lichte gewicht van de houtconstructie, waardoor gewerkt dient te worden met een hybride constructie met bijvoorbeeld een betonnen druklaag;
  - o Het integreren van installaties in een houten draagstructuur is niet flexibel (door de typologie van de houten hoofdconstructie). Ook moet het RVB ermee rekening houden dat installaties, als deze

in het zicht gemonteerd worden, gedetailleerd en precies moeten worden gemonteerd. Bovendien moet er afstemming zijn tussen architect en constructeur betreffende tracés van installaties en de voorzieningen hiervoor in de houtconstructies;

- Verzekerbareheid van het eindproduct;
  - In welke mate is de zichtbaarheid van de houtconstructie gewenst?
  - Er moet opgelet worden of de houtconstructie behandeld of beschermd moet worden vanwege gedrag bij brand;
  - De schijfwerking van houtconstructies vergt de nodige aandacht in het ontwerp en de uitvoering;
  - De houtconstructie dient beschermd te worden in de uitvoeringsfase tegen vuil en water (ook met betrekking tot opslag hout op de bouw-hub);
  - Beschikbaarheid van het houtvolume;
  - Verwevenheid van houtbouw met de bestaande renovatie;
  - Beoordeling van gebruikers en functies in relatie tot houtbouw;
  - Onvoldoende kennis en ervaring met houtbouw;
  - De ambities van toekomstbestendig circulair bouwen worden niet gehaald met houtbouw;
  - Flexibiliteit met betrekking tot de toekomstige indelingen vanwege de afwezigheid van open vloervelden door meer kolommen bij houtbouw vanwege kortere overspanningen.
- *Samenwerking marktpartijen:* De marktpartijen geven aan dat aannemers vroegtijdig een houtleverancier dienen aan te laten haken omdat de vraag naar houtconstructies groot is en de beschikbaarheid in de toekomst mogelijk schaars. Daarnaast is samenwerking tussen verschillende disciplines noodzakelijk, kennisinbreng vanuit de hele breedte van de markt is daarom wenselijk.
  - *Beschikbaarheid materialen:* De marktpartijen geven aan dat beschikbaarheid van materialen met betrekking tot houtbouw een risico is op deze schaal, mede gelet op de stijgende vraag in de toekomst. Ook bij deze vraag wordt aangegeven dat het vroegtijdig betrekken van een houtleverancier en het vast leggen van houtvolume in de keten essentieel is voor een project op deze schaal.

#### 4.4 Gebouw

- *Sloop gevel:* De marktpartijen staan overwegend positief tegenover het slopen van de gevel. De materialen die vrij komen kunnen mogelijk weer terug in het gebouw geïntegreerd worden om zo een circulaire toepassing te genereren. Een marktpartij heeft daardoor maximale grip op het hergebruik van de materialen. Een aantal aandachtspunten die marktpartijen noemen zijn:
  - Het controleren van de gevel op schadelijke materialen is een voorwaarde voor deze aanpak;
  - Het RVB moet open staan voor het her-integreren van afvalmaterialen in het nieuwe pand;

#### **4.5 Special Douanelab**

- *Twee-fasen aanpak:* De marktpartijen staan overwegend positief tegenover een twee-fasen aanpak. Een aantal aandachtspunten die marktpartijen noemen zijn:
  - Bij een twee-fasen proces dient duidelijk vastgelegd te worden wat de spelregels zijn, vooral gelet op hoe men het proces van fase 1 naar fase 2 brengt;
  - Het is belangrijk om zorgvuldige afstemming met gebruikers te zoeken met betrekking tot besluitvorming en definitieve ontwerpkeuzes.
- *Meerjarig onderhoud:* Marktpartijen staan overwegend positief tegenover meerjarig onderhoud van het Douane-lab.

#### **4.6 Contract en opdracht in het algemeen**

- *Planning:* Door de marktpartijen is bevestigd dat de voorliggende conceptplanning haalbaar is. De marktpartijen geven het RVB mee dat het belangrijk is dat de stukken nog op één lijn gebracht worden met het programma van eisen en de uitvraag waardoor een consistente uitvraag ligt die niet teveel wijzigt tijdens het tenderproces.

### **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 ontleen;
- 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;

- Verstreckte 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.