



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Informatiedocument

Gatwickplein, Amsterdam

Gastvrije schakel in de stad

24 januari 2024

Inhoudsopgave

1. **Inleiding**
2. **Kern van de opgave**
3. **Projectscope en -planning**
4. **Aanbestedingsproces en contractbeheersing**

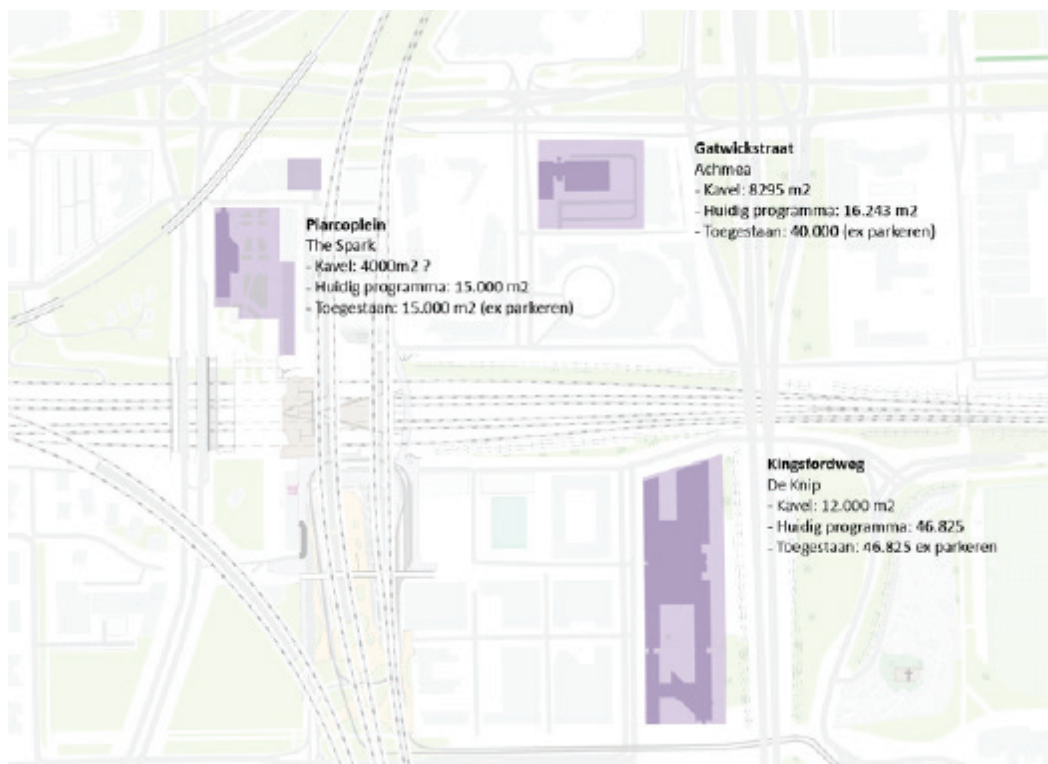
1. Inleiding

Het huidige rijkskantoor Sloterdijk (voorheen de Knip) aan Kingsfordweg 1 te Amsterdam-Sloterdijk is met ca 46.000 m² BVO één van de grootste huurpanden van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Dit strategische pand wordt al circa 30 jaar gehuurd en fungeert inmiddels als verzamelkantoor voor meerdere rijksdiensten.

In de loop der jaren zijn door het RVB vergeefs verschillende pogingen ondernomen om dit strategische pand in eigendom te verwerven, voor het laatst in 2018. Vervolgens heeft het RVB in 2019 het pand aan de Gatwickstraat in Amsterdam aangekocht met als doel na uitbreiding van het pand de rijksdiensten uit rijkskantoor Sloterdijk te verplaatsen naar het vernieuwde pand.

Dit Informatiedocument heeft betrekking op het pand "Green Gatwick" aan Gatwickstraat 1 in Amsterdam. Het RVB is voornemens om dit pand uit te breiden en te transformeren tot een aantrekkelijk en duurzaam rijkskantoor. Een rijkskantoor dat voldoet aan de rijkskaders zoals o.a. de Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR) en de duurzaamheidsdoelen uit de recent vastgestelde Routekaart 2.0. Daarbij is het onze ambitie om het nieuwe rijkskantoor bovenmatig te laten presteren zodat duurzaamheidsdoelen ruimschoots worden behaald. Tevens dient het nieuwe rijkskantoor een positieve en duurzame impuls te leveren voor de omgeving.

Het nieuwe rijkskantoor met werktitel "Green Gatwick" zal na oplevering samen met gebouw "The Spark" (Orlyplein 24 te Amsterdam Sloterdijk) de toekomstige "Campus Sloterdijk" gaan vormen. De gedachte achter de Campus is het gebruik maken van elkaars faciliteiten, zoals vergaderzalen, parkeren, en een rijksontmoetingsplein, aangezien beide panden op loopafstand van elkaar liggen. Campus Sloterdijk zal duurzame en functionele huisvesting bieden, die tevens bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving.



Afbeelding 1: "Campus Sloterdijk" bestaande uit: The Spark, "Green Gatwick" (Achmea) en rijkskantoor Sloterdijk (De Knip).

Het huidige pand aan de Gatwickstraat is 16.243 m2 BVO groot en zal – naast de noodzakelijke uitbreiding tot ruim 47.000 m2 BVO – geheel gesaneerd en gerenoveerd moeten worden, waarbij het uitgangspunt is dat het bestaande casco in tact blijft. Het inbouwpakket wordt middels een afzonderlijke sloopopdracht in de eerste helft van 2024 nagenoeg geheel gesloopt, behoudens de kelder, begane grond en eerste verdieping en de installaties die benodigd zijn om deze verdiepingen in gebruik te houden totdat wordt gestart met het realisatieproject. Het slopen van het inbouwpakket valt daarmee buiten de scope van deze opdracht met uitzondering van het restant van het te verwijderen pakket. Op de kavel is een bouwvolume van 40.000 m2 kantoorruimte toegestaan door gemeente Amsterdam. Dit is exclusief overige ondersteunende ruimten, zoals o.a. parkeren, bergingen, technische ruimten, etc.

De projectscope betreft in de basis de realisatie van zo'n 1360 werkplekken voor meerdere rijksdiensten, de uitbreiding van de huidige parkeerkelder, de realisatie van een multifunctionele, levendige plint middels een rijksontmoetingsplein en de inpassing van bijzondere faciliteiten zoals een Douane- en FIOD laboratorium.

Doel Informatiedocument

Dit document wordt bij de vooraankondiging op TenderNed gepubliceerd. Het heeft als doel om marktpartijen te informeren over de aanbesteding en het verschaft een helder beeld van het project zodat partijen kunnen bepalen of zij geïnteresseerd zijn en zich kunnen voorbereiden op de aanbesteding. Het RVB zal de aanbesteding juli 2024 opstarten met de publicatie van de aankondiging op TenderNed.

Leeswijzer

In dit Informatiedocument van project Gatwick vertellen we de kaders en ambities voor de ontwikkeling van rijkskantoor Green Gatwick.

Dit document is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 1 en 2 wordt de context van de opdracht omschreven: het bestaande gebouw, de ambities en doelen, de projectscope en -planning, en de functionaliteiten van het gebouw. In hoofdstuk 3 worden het aanbestedingsproces en de contractbeheersingsfilosofie toegelicht.

Het document is voorzien van foto's van de bestaande situatie om beelden bij de woorden te voegen. Daarnaast zijn er referentiebeelden. Deze dienen ter verduidelijking van de beschreven ambities voor het gebouw maar representeren geen voorkeuren voor de uitkomst van het aanbestedingstraject.

Hoewel aan de inhoud van dit Informatiedocument uiterste zorg is besteed, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Het document is informatief van aard.

2. Kern van de opgave

2.1 Projectdoelen en kritische succesfactoren (KSF's)

Projectdoel 1: Een rijkskantoor met maximale duurzaamheidsambitie

- **KSF 1.1** Energiezuinig en hernieuwbaar: Een energieneutraal gebouw voor het gebouwgebonden gebruik, waarbij de volledige gebouwgebonden energiebehoefte lokaal wordt opgewekt en opgeslagen.
- **KSF 1.2** CO₂-emissies beperken: Het nieuwbouwdeel wordt CO₂-neutraal uitgevoerd.
- **KSF 1.3** Circulair: Er dient gebruik gemaakt te worden van duurzame materialen
- **KSF 1.4** Klimaatadaptief: het voorkomen van hittestress (toepassen van groen en watervoorzieningen)
- **KSF 1.5** Natuur inclusief en biodiversiteit: Toepassen van natuur inclusief bouwen en biodiversiteit. Dit dient tot uiting te komen in de architectuur.

Projectdoel 2: Een flexibel en gezond rijkskantoor: De huisvesting is functioneel en flexibel inzetbaar en draagt bij aan het welzijn van de gebruikers en de omgeving

- **KSF 2.1** Flexibel: Het gebouw is flexibel van opzet dat aanpassing in gebruik optimaal faciliteert
 - Flexibel indeelbaar interieur: alle omsloten werkplekken zijn zonder aanpassing bruikbaar als bureau-werkplekken en 10% van de omsloten werkplekken kunnen worden gewijzigd tot overlegplekken e.e.a. conform PvE's. In de indeling dient er flexibiliteit te zijn t.a.v. bouwkundige en installatietechnische aanpassingen. De indeling is flexibel indeelbaar en in de toekomst verplaatsbaar.
- **KSF 2.2** Gezondheid en welzijn: Het gebouw dient de gebruiker te stimuleren om te bewegen, bijvoorbeeld om de trap te nemen en voorziet in mogelijkheden om gemakkelijk naar buiten te gaan, bijvoorbeeld naar een dakterras of binnentuin.

Projectdoel 3: Een Rijkskantoor volgens het beeldkwaliteitsplan van de opdrachtgever

- **KSF 3.1** Architectuur: Een gebouw maken waarbij beeldkwaliteitsplan, biodiversiteit en duurzaamheid integraal samen komen.

Projectdoel 4: Verbinding maken met omgeving, mobiliteit en toegankelijkheid.

- **KSF 4.1** Omgeving: verbindingen realiseren met mobiliteit omgeving.
- **KSF 4.2** Toegankelijkheid: Maximale integrale toegankelijkheid realiseren

2.2 Toekomstige gebruikers

In Green Gatwick dient huisvesting gerealiseerd te worden voor de volgende (beoogde) gebruikers:

1. Douane (incl. Douane laboratorium)
2. Nederlandse Arbeidsinspectie (voorheen i-SZW)
3. Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)
4. Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO)
5. Belastingdienst, waaronder FIOD; Medewerkers Banenafpraak (voorheen Switch); Particulieren; Centrale Administratie Processen (CAP); Trafi (onderdeel van Groot Ondernemen); Centrum voor Facilitaire Dienstverlening (CFD); Organisatie en Personeel (O&P); On Site Support (OSS); Auditdienst Rijk (ADR); Rijks schoonmaakorganisatie (RSO); Rijks Beveiligingsorganisatie (RBO); Midden en Kleinbedrijf (MKB).

Op het moment van schrijven zijn deze gebruikers niet gehuisvest in Gatwick.

De te huisvesten diensten worden conform de principes van de FWR 3.0 (Fysieke Werkplek Rijk) gehuisvest. Alle ruimten worden opgebouwd uit eenheden van 6 m² FNO, als basisprincipe van de FWR, om ze te ontwikkelen naar een standaard (FWR) kantooromgeving. Voor de Douane en de FIOD wordt een laboratorium opgenomen als specialty binnen het rijkskantoor.

3. Projectscope en-planning

3.1 Projectscope

Het RVB wil het pand uitbreiden en transformeren tot een aantrekkelijk en duurzaam rijkskantoor. Green Gatwick moet huisvesting realiseren voor 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 bouwen (ca. 30.757 m² BVO) van een nieuw rijkskantoor conform de principes van de FWR 3.0 (Fysieke Werkplek Rijk). Het rijkskantoor bestaat op hoofdlijnen uit:
 - Ca. 1.360 werkplekken voor meerdere rijksdiensten;
 - Een te renoveren parkeerkelder onder het huidige pand, welke wordt vergroot tot de buitengrenzen van de kavel;
 - Een multifunctionele, levendige plint middels een rijksontmoetingsplein;
 - Inpassing van bijzondere faciliteiten zoals een Douane- en FIOD laboratorium;
 - Een binnentuin die openbaar toegankelijk is als looproute tussen het woongebied van Sloterdijk achter de A10 en treinstation Sloterdijk;
 - Duurzaamheidsmaatregelen, waarbij minimaal de haalbare kaders van de RVB Routekaart 2.0 worden toegepast;
 - Het realiseren van synergie in gebruik tussen de gebouwen die deel uitmaken van de Campus Sloterdijk;

Buiten de scope van de opdracht vallen:

- Sloop van de bestaande inbouwpakketten op verdieping 2 t/m 9. Het inbouwpakket is m.u.v. de huidige entree met de bovenliggende bouwlaag geheel gesloopt;
- Losse inrichting en operationele exploitatie van het rijkskantoor (inclusief de voorbereiding daarvan);
- Realisatie van de niet-gebouwgebonden ICT (zoals actieve werkplekapparatuur, inclusief de voorbereiding daarvan).

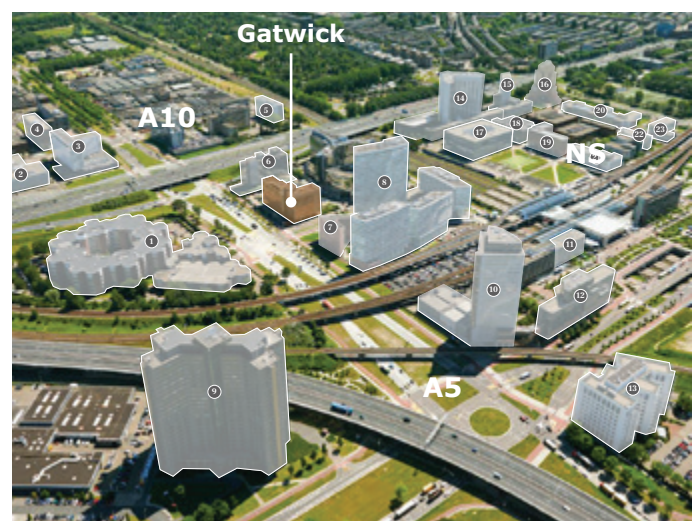
Bestaand gebouw

Het huidige Gatwick gebouw is in 1989 gebouwd en omsloten door de Basisweg, La Guardiaweg en de Gatwickstraat. De Basisweg is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg. De Gatwickstraat is een utilitaire, doodlopende weg die dient als ontsluiting van de parkeergarages en expeditie. De bereikbaarheid van het gebied is zeer goed; Station Sloterdijk is een belangrijk knooppunt in de regio voor zowel trein, metro, tram en bus. Het kavel ligt direct aan een oprit van de A10 en op 300 meter loopafstand van station Sloterdijk.

Het kavel en gebouw zijn goed zichtbaar vanaf de A10 en de A5. De ligging op de hoek van de Basisweg en La Guardiaweg maakt het kavel tot een entree van de stationsbuurt.

De 16.243 meter bruto vloer oppervlak is verdeeld over negen verdiepingen (exclusief parkeergarage) en is voornamelijk in gebruik geweest als kantoorruimte. Het kavel telt 228 parkeerplaatsen waarvan een deel op maaiveld en een klein deel in de parkeerkelder onder het gebouw.

Het gebouw is verouderd en voldoet momenteel niet aan de hedendaagse standaarden voor rijkskantoren. Daarnaast is uit een eerdere asbestinventarisatie gebleken dat er op diverse plekken in het gebouw asbest aanwezig is.



- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| 1. Edge Amsterdam West | 8. Bright Offices |
| 2. Clipper building / Watt offices | 9. Millennium Tower |
| 3. Coen Building | 10. Crystal Tower |
| 4. Quarter Plaza | 11. Busitel |
| 5. Quarter Avenue | 12. Spark |
| 6. Quarter Podium | 13. Motion Building |
| 7. Main Court | 14. The Book |

Afbeelding 2: Locatie in Amsterdam

Afbeelding 3: Kantoren in de Omgeving



Afbeelding 4: Het kavel ligt op een prominente plek, met goed zicht vanaf de A10 en Basisweg



Afbeelding 5: Foto's van de omgeving met van linksboven naar rechtsonder:

Zicht vanaf het dak van het Gatwickgebouw,
 Zicht op plint van het Gatwickgebouw,
 Zicht op de looptroute naar het station,
 De Gatwickstraat.

Fysieke Werkomgeving Rijk

Het rijkskantoor dient conform het kader 'Fysieke Werkomgeving Rijk' (FWR) te worden uitgewerkt. Er dienen minimaal 1363 FWTE gerealiseerd te worden. Een FWTE bestaat uit de optelling van bureauwerkplekken en communicatiewerkplekken. De communicatiewerkplekken tellen daarbij voor de helft als fysieke werkplek mee.

De werkomgeving biedt veilige en comfortabele werkplekken waar Rijks(kantoor)medewerkers kunnen (samen) werken en kennis kunnen delen, met ruimte voor ontspanning en ontmoeting. De huisvesting moet de uitwisseling van kennis kunnen vergroten, communicatie bevorderen en het samenwerken en ontmoeten stimuleren. De werkomgeving dient efficiënt en plezierig werken te ondersteunen. Om hier een goede invulling aan te geven dienen de factoren die invloed hebben op het comfort en welbevinden van de gebruiker een focuspunt te zijn bij de uitwerking.

In de kantooromgeving wordt zoveel mogelijk het principe 'van reuring naar rust' toegepast, zodat activiteiten optimaal ondersteund worden die vragen om rust, focus en/of privacy.

Specials

Naast de FWR moet er voor Green Gatwick ook rekening gehouden worden met een aantal zogenaamde 'specials' binnen de huisvesting. Dit zijn gebruikers of functies die afwijken van de FWR.

Douanelab

In het huidige rijkskantoor Sloterdijk bevinden zich een laboratorium en kantoorruimten van de Douane. De Douane als gebruiker van het toekomstige Green Gatwick neemt een aanzienlijk deel van het pand in beslag met specifieke eisen voor het laboratorium. In dit laboratorium worden goederen onderzocht die aan de grens in beslag zijn genomen. Hierbij gaat het om etenswaren, gassen, chemische stoffen, etc.

FIOD Onderzoeksruiimte

De FIOD Onderzoeksruiimte bestaat (naast standaard, beveiligde kantoorwerkplekken) uit een klein laboratorium-deel en een Data onderzoeksruiimte. Deze ruimten hebben speciale eisen die afwijken van een gangbare laboratoriumruimte.

Rijksontmoetingsplein

Het Rijksontmoetingsplein is een ontmoetingsgebied waar ruimte is voor overleg, samenwerken en aanlanden. Daarnaast is er ook interne dienstverlening te vinden zoals servicebalies voor ICT-vragen. Het Rijksontmoetingsplein wordt gecombineerd met restauratieve voorzieningen zodat het gedurende de hele werkdag voorziet aan de behoefte van de medewerkers. Het Rijksontmoetingsplein is in de avonden deels beschikbaar voor extern gebruik.

Gebruikersspecials

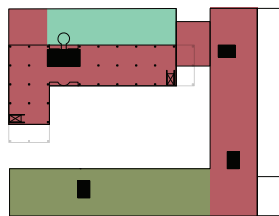
Per gebruiker zijn er ruimte(n) die afwijken van de FWR. Deze ruimten zijn in het programma van eisen aangegeven.

Functies

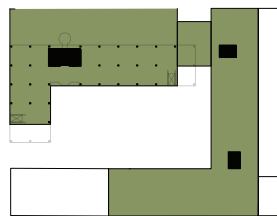
De ontwerp-opgave bestaat uit het ontwerpen van een kantoorinrichting met verschillende 'specials'. De uitdaging bestaat uit het realiseren van een aantrekkelijk en aansprekend kantoor waar mensen zich prettig voelen (welbevinden) en graag naar toe gaan om te werken en om elkaar te ontmoeten. Hierbij moet integraal nagedacht worden over de aansluiting van de werkomgeving en overige functies vanuit de FWR op de specials.

Het huisvestingsconcept 'Fysieke Werkomgeving Rijk' (FWR) is onderhevig aan veranderende inzichten onder invloed van het 'hybride werken'. De ontwerper wordt uitgedaagd hier met visie en vormgeving een goede invulling aan te geven.

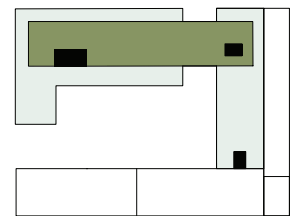
Naast de kantoorinrichting zijn de volgende voorzieningen van belang voor een aantrekkelijk rijkskantoor:



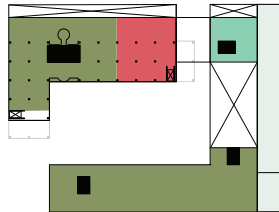
2e
5.115 m²



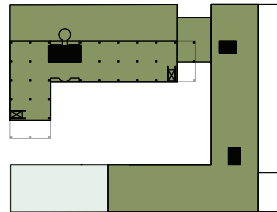
6e
4.430 m²



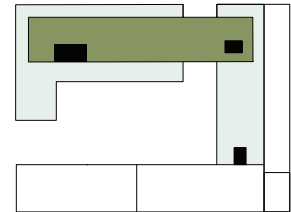
10e
1430 m²



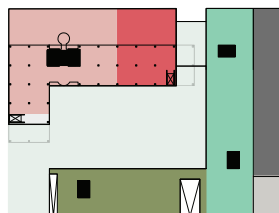
1e
3.735 m²



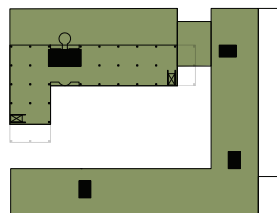
5e
4.430 m²



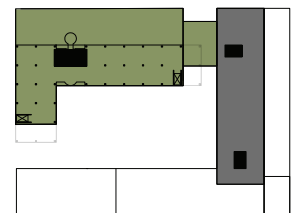
9e
1430 m²



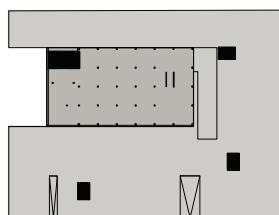
Begane grond
5.591m²



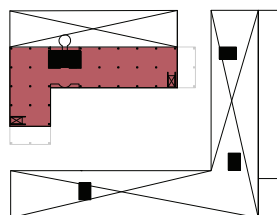
4e
5.120 m²



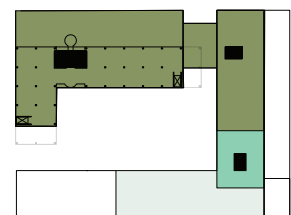
8e
3.546 m²



Begane grond
7.772 m²



3e
1.215 m²



7a
3.546 m²

	Garage nieuwbouw		Rijksbalie omgeving
	Garage bestaand		Restaurant
	Hof		Vergadercentrum
	Facilitair		Kantoor
	commerciële ruimte		

Afbeelding 6: Schematische plattegronden met functievlekken

Entreegebied

Het entreegebied bestaat uit de hoofdentree met receptiebalie en een wachtruimte met zitjes en aanlandmogelijkheid. Tevens wordt er voorzien in een pantry voor bezoekers. Dit gebied valt buiten de beveiligingszone van het werkgebied.

Publieksgebied

Het publieksgebied heeft een eigen entree met receptiebalie, een wachtruimte met zitjes en een pantry voor bezoekers. Er zijn balies en spreekruimten voor de dienstverlening vanuit de verschillende gebruikers van Green Gatwick. Dit gebied valt buiten de beveiligingszone van het werkgebied.

Vergadergebied

Het vergadergebied bestaat uit diverse vergaderruimten, variërend in grootte. Een aantal ruimten zijn middels schuifwanden samen te voegen tot een grote ruimte. Om cateringvoorzieningen aan te bieden ten behoeve van de pauze- en lunchbehoefte van de gebruikers van de vergaderzalen, wordt een centraal pauzeplein voorzien.

Ontmoetingsgebied

Het ontmoetingsgebied is een aantrekkelijk en multifunctioneel verblijfsgebied waar ook buiten lunchtijd gebruik van gemaakt kan worden voor bijvoorbeeld overleg, samenwerken en aanlanden. Het Rijksontmoetingsplein is onderdeel van het ontmoetingsgebied.

Restauratieve voorzieningen

De Rijksoverheid biedt gedurende de hele werkdag binnen de Rijkspanden een verscheidenheid aan lekker en gezond eten en drinken. Het aanbod aan eten en drinken geeft in hoge mate invulling aan prettig ontmoeten en samenwerken met collega's. De restauratieve voorzieningen zullen onderdeel worden van het Rijksontmoetingsplein.

Duurzaamheid

Het RVB heeft voor Green Gatwick een duurzaamheidsambitie waarbij maximaal op duurzaamheid wordt ingezet. Een duurzame huisvesting wordt onder andere bereikt door bovenop de wettelijke- en rijkseisen, een uitdagende ambitie ten aanzien van energie, materiaal, omgeving en circulaire economie mee te geven. Specifieke duurzaamheidsthema's op basis van de Routekaart 2.0 zijn:

- Energiezuinig en hernieuwbaar (KSF 1.1), het verminderen van energieverbruik en CO₂-emissies (KSF 1.2); Het Rijk heeft ten aanzien van energieverbruik een duurzaamheidseis van minimaal label A+.
- Circulair of biobased materiaalgebruik (KSF 1.3), het zo min mogelijk toepassen van primaire grondstoffen;
- Klimaatadaptief (KSF 1.4), realisatie van een klimaatbestendig en waterrobuust pand;
- Aandacht voor natuurinclusief bouwen en biodiversiteit (KSF 1.5), zoals groen op daken en aan gevels.

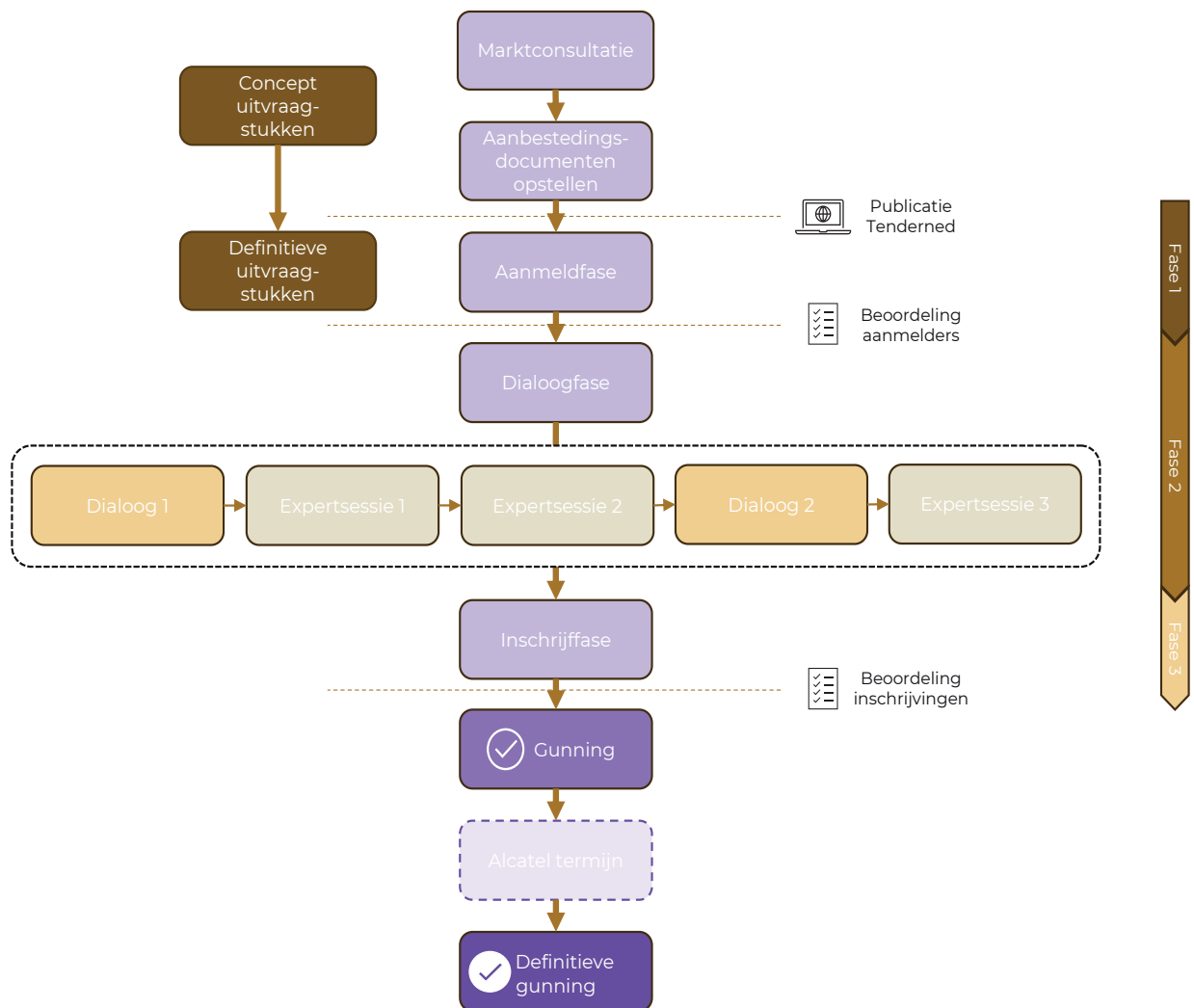
Daarnaast moet Green Gatwick voldoen aan de criteria voor maatschappelijk verantwoord inkopen en renovatie.

Onderhoud en Beheer

Meerjarig onderhoud maakt geen onderdeel uit van de projectscope. Wel is er sprake van een tweejarige onderhoudstermijn. Daarin worden de daadwerkelijke gebouwprestaties, onder andere de energiezuinige prestaties, gemonitord en indien nodig geoptimaliseerd.

Het gebouw behoudt door de jaren heen zijn waarde (gebruiks-, belevings-, economische en technische waarde). Bij wisseling van gebruikers moet het mogelijk zijn om zonder grote ingrepen de functionele indeling te wijzigen.

3.2 Projectplanning



Afbeelding 7: Procesplanning

4. Aanbestedingsproces en contractbeheersing

4.1 Contract en contractbeheersing

Design & Build (DB) contractvorm

Dit project bevat de onderdelen ontwerp en realisatie. De opdracht wordt verleend op basis van een Basisovereenkomst onder de UAV-GC 2005. We kiezen voor deze geïntegreerde contractvorm omdat door het integraal ontwerpen en realiseren van een rijkskantoor bij één marktpartij partij te beleggen, er maximaal gebruik wordt gemaakt van de kennis en innovatiekracht van de markt. Om onze projectdoelen en -ambities waar te maken is deze meerwaarde die de markt kan bieden essentieel.

Kwaliteitssturing

Een geïntegreerd contract betekent een andere rolverdeling tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever, wij gebruiken de term 'projectpartner' waarbij onze projectpartner aantoont dat hij voldoet aan de overeenkomst. Daarom verlangen wij dat het project onder kwaliteitsborging (ISO 9001) gerealiseerd wordt. Wij zullen ons door middel van audits, in combinatie met toetsing en acceptatie volgens de UAV-GC, laten overtuigen dat het kwaliteitssysteem van de projectpartner vertrouwen geeft en dat het project aan de gestelde eisen voldoet.

Bij een geïntegreerd contract past een integrale benadering van de opgave. Wij vinden een integrale benadering, ook van de processen, van deze complexe opgave zeer belangrijk. Het hebben van een dergelijke integrale benadering levert volgens ons meerwaarde op voor beide partijen en voorkomt onduidelijkheden. Daarom geven wij hier extra aandacht aan in de dialoofase.

Contractbeheer

Het Rijksvastgoedbedrijf gebruikt als sturingsinstrument bij geïntegreerde contracten de methode van systeemgerichte contractbeheersing (SCB). SCB gaat in op alle activiteiten die door onze projectpartner worden uitgevoerd en is erop gericht dat de eisen uit de overeenkomst worden nagekomen en dat men de projectrisico's beheerst. De contractbeheersing richt zich logischerwijs vooral op het functioneren van het kwaliteitssysteem van onze projectpartner na gunning. Met SCB willen wij de vrijheid geven om eigen methodes en processen te hanteren en met eigen oplossingen te komen. Wij geven duidelijk aan waar wij risico's zien en vooraf maken wij duidelijk hoe en waarop wij controleren. Wij denken dat deze openheid de samenwerking en het vertrouwen ten goede komt.

Monitoring van bouwprestaties tijdens de tweejarige onderhoudstermijn

Na de realisatie fase zal er gedurende een periode van twee jaar door middel van monitoring de afgesproken bouwprestaties getoetst en indien nodig geoptimaliseerd worden. Hiervoor zijn monitoringseisen opgesteld en hanteren wij het monitoringssysteem van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit heeft bijvoorbeeld betrekking op de energieprestaties van het pand in de eerste 2 jaar na oplevering.

3.2 Aanbestedingsprocedure: de Europese concurrentiegericht dialoog

De aanbesteding verloopt volgens de Europese procedure uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016, de concurrentiegericht dialoog. Dit betekent dat de aanbesteding in twee fasen plaatsvindt.

In de eerste fase (de aanmeldingsfase) worden alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om maximaal 3 gegadigden te selecteren en uit te nodigen tot deelname aan de Dialoog.

In de tweede fase (de dialoog- en inschrijvingsfase) worden deze 3 geselecteerde gegadigden uitgenodigd tot deelname aan de Dialoog. Na het doorlopen van de dialoofase worden die 3 gegadigden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Het RVB behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de planning aan te passen en er kunnen geen rechten worden ontleend aan de aangegeven planning. In het schema hiernaast is de indicatieve planning van de inschrijvingsfase op hoofdlijnen weergegeven.

Aanbestedingsprocedure aanmeldingsfase	
Omschrijving	Datum
Aankondiging op TenderNed	Juli 2024
Informatiesessie en locatiebezoek	Juli 2024
Sluitingsdatum indienen aanmelding	September 2024
Verzenden uitnodiging tot dialoofase	Oktober 2024

Tabel 1 Indicatieve aanbestedingsplanning. De definitieve planningsmijlpalen worden bij publicatie van de aanbesteding bekend gemaakt in de aanbestedingsleidraden en op TenderNed.

Aanbestedingsprocedure dialoog- en inschrijvingsfase	
Omschrijving	Datum
Informatiesessie en locatiebezoek	Januari 2025 t/m juli 2025
Inhoudelijke dialoogrondes (2x)	
Publicatie nota van inlichtingen dialoofase	
Sluitingsdatum indienen inschrijving	
Presentatie inschrijvers	
Mededeling gunningsbeslissing + beroepsperiode (20 kalenderdagen)	
Opdrachtverstrekking, ondertekenen overeenkomst	

Uitgangspunten selectie en gunning

Bij de selectie van 3 partijen zal worden gekeken naar de mate van aantoonbare ervaring met vergelijkbare en geïntegreerde ontwerp- en realisatieopdrachten. Hierbij wordt ook onder andere gekeken naar de ervaring met het realiseren van houtbouw en het integreren van specials binnen een gebouw, zoals een laboratorium.

Voor de gunning aan 1 partij wordt gekeken naar de mate waarin invulling wordt gegeven aan:

- Een kwalitatief hoogwaardig ontwerp dat bijdraagt aan een flexibel rijkskantoor dat bijdraagt aan het welzijn van de gebruikers en de omgeving;
- Een duurzaam rijkskantoor, dat maximaal bijdraagt aan het hoge ambitieniveau op de in de paragraaf 'duurzaamheid' genoemde thema's;
- Het rijkskantoor wordt middels een betrouwbare en omgevingsbewuste projectfasering en -planning gerealiseerd.

De uiteindelijke geschiktheidseisen, selectie- en gunningscriteria worden opgenomen in de aanbestedingsleidraden en gepubliceerd op TenderNed bij publicatie (aanvang) van de aanbestedingsprocedure.

Inschrijvingsvergoeding

Tijdens de aanbesteding maken de gegadigden kosten. Voor het doen van een aanmelding stelt het Rijksvastgoedbedrijf geen vergoeding ter beschikking. In de tweede fase (de dialoog-en inschrijvingsfase) blijven uiteindelijk drie partijen over die inschrijven. Deze partijen krijgen na het doen van een geldige inschrijving een inschrijvingsvergoeding waarvan de hoogte projectspecifiek is bepaald.