



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Henk.hildering@rijksoverheid.nl
Tel: 0611403089

Datum
25.01.2024

Marktconsultatie document

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met betrekking tot de
Renovatie/Nieuwbouw Rijkskantoor Green Gatwick te Amsterdam**



Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek naar de Renovatie en gedeeltelijke Nieuwbouw Rijkskantoor Green Gatwick. Het Rijksvastgoedbedrijf wil door middel van deze marktconsultatie informatie verkrijgen over de marktinteresse voor deze projectopdracht en de inzichten van marktpartijen op de projectspecifieke uitdagingen, zoals: omgevingsuitdagingen; houtbouw; sloop gevel; het douanelab; het contract en de opdracht in het algemeen.

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 vraagstelling 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 het probleem 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 I 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. In bijlage II (Informatiedocument Green Gatwick) vindt u het informatiedocument met uitleg over het project.

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.

Gezien de opgave / vraag waarop deze marktconsultatie is gericht, ziet het Rijksvastgoedbedrijf hierin mogelijkheden om samen met de markt naar oplossingsrichtingen te zoeken.

1.2. Rijkskantoor Green Gatwick

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 intact 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 1.360 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.

2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)

2.1 Probleemschets

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 achterde 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;

2.2 *Behoeft*

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.

3. Marktconsultatie

3.1 *Doel*

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.

3.2 *Doelgroep*

Middels deze marktconsultatie wisselen wij graag kennis uit met o.a.:

- Aannemers met kennis en ervaring op het gebied van grootschalige, complexe renovaties en nieuwbouw, waaronder sloop en/of integratie van specials in het project;
- Aannemers met kennis en ervaring op het gebied van bouwen op een krappe en kleine binnenstedelijke plot;
- Aannemers met kennis en ervaring op het gebied van houtbouw (nieuwbouw en hoogbouw) en aansluiting van houtbouw (nieuwbouw en hoogbouw) op bestaande bouw;

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke vragenronde

2. Optionele gespreksronde (dialoog)

3. Rapportage

4.1 *Schriftelijke vragenronde*

Alle geïnteresseerde partijen worden 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 21 februari 2024.

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 een aantal leveranciers uitnodigen voor een gesprek (dialoog).

4.2 *Gespreksronden (dialoog)*

Het Rijksvastgoedbedrijf kan ervoor kiezen om 1 op 1 gesprekken te voeren met partijen. 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 de antwoorden in de schriftelijke vragenronde daartoe aanleiding geeft worden enkele deelnemende marktpartijen uitgenodigd door het Rijksvastgoedbedrijf voor een gesprek. De uitnodigingen voor een gesprek zullen uiterlijk 1 maart 2024 via de berichtenbox van TenderNed worden verzonden met een verzoek om de uitnodiging te bevestigen.

De gesprekken zullen op een later moment ingepland worden (dit heeft zowel betrekking op de datum, plaats als tijdstip).

De gespreksronde zal bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Voorstelronde;
2. Dialoog naar aanleiding van ingezonden reactie op de marktconsultatie

De exacte tijdsindeling en gespreksduur zal op een later moment kenbaar worden gemaakt aan de uit te nodigen marktpartijen.

4.3 *Rapportage*

Van alle gesprekken worden verslagen 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	31 januari 2024
Indienen beantwoording vragen in de bijlage onder A	Uiterlijk 21 februari 2024
(optioneel)Verzenden uitnodiging gesprek	1 maart 2024
(optioneel)Gespreksronden gepland op	Week 10
Eindrapportage	22 maart 2024

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: Henk Hildering.

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.

Let op: Sinds 27 juni 2015 kunnen potentiële Nederlandse inschrijvers op TenderNed alleen nog inloggen via eHerkenning. Zonder eHerkenning heeft

potentiële inschrijver geen toegang meer tot de gegevens van zijn/haar onderneming en kan niet worden deelgenomen aan digitale marktconsultatie via TenderNed. Schaf daarom tijdig een persoonsgebonden eHerkenningmiddel met minimaal betrouwbaarheidsniveau 2 aan bij een erkende leverancier (doorlooptijd 1-5 werkdagen).

Zie voor een toelichting op de wijze waarop een Inschrijving ingediend kan worden via TenderNed de onderstaande link. Hierin staat stapsgewijs beschreven hoe het digitale proces in zijn werk gaat. <http://www.tenderned.nl/voor-ondernemingen/zo-werkt-tenderned> . Daarnaast kan de eGids geraadpleegd worden via: <http://www.TenderNed.nl/egids/ON>.

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 ontleunen;
- 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.

BIJLAGE I VRAGENFORMULIER

Interesse in deelname aan de opdracht

1. Is de realisatie van de renovatie nieuwbouw opgave Green Gatwick in de huidige markt voor u haalbaar?
2. Wat zijn de redenen waarom u wel of niet geïnteresseerde bent in de opgave?

Omgeving:

3. De realisatie vindt plaats op het huidige krappe en kleine plot en er is geen terrein in eigendom in het omliggende gebied om dit gebied verder uit te breiden. Wat adviseert u ons om vooraf aanvullend te organiseren ten behoeve van de uitvraag?

Welke omgevingsrisico's ziet u als marktpartij bij een binnenstedelijke plot?

Welke gebouw gebonden risico's ziet u als marktpartij bij een binnenstedelijke plot?

Houtbouw:

4. Het nieuwbouwgedeelte van Green Gatwick zien we graag als houtbouw ontworpen en gerealiseerd worden. Welke aandachtspunten ziet u met betrekking tot dit onderwerp?
5. Hoe ziet u de samenwerkingen met andere type marktpartijen hierin?
6. Hoe kijkt u naar de beschikbaarheid van geschikte materialen?

Gebouw:

7. Hoe ziet u als marktpartij de uitvraag omtrent de sloop van de gevel van het huidige gebouw conform het informatiedocument? En wat zijn de voor- en nadelen van uw voorkeur.

Special douanelab:

8. Onderdeel van de DB-opdracht is het ontwerpen en realiseren van een douanelab. Het RVB is voornemens om het ontwerp van het douanelab na opdrachtverstrekking – bij wijze van een tweefasenaanpak – op te nemen in de projectopdracht. Wat zijn uw zienswijzen en aandachtspunten op deze voorgestelde aanpak?
9. Bent u geïnteresseerd in het uitvoeren van meerjarig onderhoud aan het gehele pand en het bijzonder voor het douanelab? Wat zijn de redenen en waarom dit wel of niet uw interesse heeft?

Contract en opdracht in algemeen

10. In het informatiedocument (verwijzen) is een planning voorgesteld. Acht u deze planning haalbaar en wat is er nodig om deze planning te kunnen behalen?