



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Marktconsultatie rapportage

20664 | Grootschalige renovatie incl. nieuwbouw
Rijks Justitiële Jeugdinrichting Den Hey-Acker te Breda

Colofon

Versie: 1.0
Contactpersoon Dhr. T.K. de Bruijn
T: 06 11 64 12 79
E: Thom.Bruijn@Rijksoverheid.nl

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten
Inkoop en Contractmanagement
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl/inkoop

Bijlage(n) Nota van Inlichtingen marktconsultatie d.d. 07-12-2023
Presentatie marktconsultatiebijeenkomst d.d. 14-12-2023
Proces-verbaal van bezoek marktconsultatiebijeenkomst
d.d. 14-12-2023

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Plenaire marktconsultatiebijeenkomst	1
Verdiepende één-op-een gesprekken	1
1. Informatie vanuit de plenaire marktconsultatiebijeenkomst.....	2
1.1 Introductie RVB & DJI	2
1.2 Scope van het project	2
1.3 Marktbenadering	2
1.4 Risicoverdeling	2
1.4.1 Eerste reacties	3
1.4.2 Bestaande situatie significant anders dan verwacht	5
1.4.3 Geen goede samenwerking tussen oude en nieuwe installaties/systemen	6
1.4.4 Lopende onderhoudscontracten clashen met voorgestelde uitvoeringswerkzaamheden en oplossingen.....	7
1.4.5 In bedrijf zijnde inrichting	7
1.4.6 Opdrachtnemer kan langlopende contract niet waarmaken binnen overeengekomen prijs en/of planning	8
1.4.7 Beperkingen flora en fauna, stikstof en netcongestie	9
1.4.8 Bevoegd gezag stemt niet in met plannen	10
1.5 (Rand)voorwaarden, uitgangspunten, aandachtspunten en/of eventuele bezwaren?	10
2. Conclusies n.a.v. de marktconsultatie	12

Inleiding

Voor u ligt de rapportage van de marktconsultatie die gehouden is in het kader van de voorbereiding van een Europese aanbesteding van de grootschalige renovatie inclusief nieuwbouw van de Rijks Justitiële Jeugdinrichting (hierna: RJJI) Den Hey-Acker te Breda. Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB), die dit project uitvoert namens Dienst Justitiële Inrichtingen (hierna: DJI), wilde door middel van deze marktconsultatie enerzijds de markt informeren over het project en anderzijds input ophalen over de aan te besteden opdracht middels een Design & Build (hierna: DB) contract.

Plenaire marktconsultatiebijeenkomst

Het RVB heeft op donderdag 14 december 2023, tussen 10:00 – 12:30 uur in Utrecht een plenaire marktconsultatiebijeenkomst gehouden. Hierin is door het RVB, met ondersteuning van DJI, een presentatie (bijlage bij deze rapportage) gegeven en is er wederzijds met deelnemers gesproken over de scope van het project, de beoogde marktbenadering en hoe de risicoverdeling eruit zou kunnen komen te zien.

Verdiepende één-op-een gesprekken

Er is door het RVB op basis van de wederzijds gestelde vragen en de gegeven antwoorden tijdens de plenaire marktconsultatiebijeenkomst, en de conclusies die het RVB daar aan heeft verbonden, geen noodzaak gezien tot het houden van de optionele verdiepende één-op-een gesprekken.

1. Informatie vanuit de plenaire marktconsultatiebijeenkomst

In dit hoofdstuk wordt n.a.v. de programmaonderdelen van de presentatie (bijlage bij deze rapportage) een beschrijving gegeven van hetgeen er per programmaonderdeel is gedeeld en opgehaald.

1.1 Introductie RVB & DJI

Door Thom de Bruijn, inkoopadviseur van het RVB, is een introductie gegeven over wat het RVB is, wat voor soort projecten het RVB heeft en voor welke gebruikers het RVB projecten doet.

Door Suzanne Stapper, huisvestingsadviseur van DJI, is een introductie gegeven wat de kerntaken van DJI zijn, wat een RJJI inhoudt, waar in Nederland deze gevestigd zijn en hoe de gemiddelde dagbesteding van jeugdigen er uitziet.

Er zijn vanuit de deelnemers geen vragen gesteld op dit programmaonderdeel.

1.2 Scope van het project

Door Dave Geerlings, integraal projectverantwoordelijke bij het RVB, is een toelichting gegeven over het project. Het doel hiervan was om de deelnemers te informeren over het gebouw, de projectkaders, de beoogde ingrepen qua sloop en nieuw te realiseren onderdelen, de omvang in m² BVO en financiën, en de beoogde planning en mogelijke fasering.

Er is vanuit de deelnemers één vraag gesteld op dit programmaonderdeel.

Vraag: Is er voor de locatie al onderzoek naar de impact van de projectscope in relatie tot netcongestie gedaan?

Antwoord: Netcongestie is aan de orde in het gebied waar Den Hey-Acker in ligt. Hoe groot de impact hiervan is op het renovatieproject is nog niet duidelijk. Er is momenteel een onderzoeksopdracht in uitvoering. Voor de start van de aanbesteding zal duidelijkheid komen over de impact van netcongestie op het project en wat van de opdrachtnemer zal worden verwacht hieromtrent. Dit zal worden opgenomen in de aanbestedingsstukken.

1.3 Marktbenadering

Door Jelle van Dijk, contractmanager bij het RVB, is een toelichting gegeven op de beoogde manier van contracteren en aanbesteden, met daarbij de methode en principes van het beoogde samenwerkingsmodel. Daarnaast is er ingegaan welke thema's er momenteel voor ogen zijn die invloed hebben op het risicoprofiel en hoe het RVB tegen een evenwichtige risicoverdeling aankijkt.

Er zijn vanuit de deelnemers geen vragen gesteld op dit programmaonderdeel.

1.4 Risicoverdeling

In de navolgende sheets van de presentatie is per thema van het risicoprofiel een introductie gegeven van het thema en een centrale vraag gesteld om reacties vanuit de deelnemers te horen.

1.4.1 Eerste reacties

Door Thom de Bruijn is op basis van de voorgaande sheets van de presentatie, alsmede het informatiedocument, een eerste reactie gevraagd aan de deelnemers over het project.

Er werd door meerdere deelnemers beaamd dat dit project geschikt is voor het beoogd DB-contract en juist daardoor ook interessant is. Wel zijn er vanuit de deelnemers de volgende reacties gegeven en vragen gesteld.

Reactie: Hetgeen nodig is om een DB-contract te slagen is om vanuit het RVB heel secuur een goed uitgangspunt te definiëren van de informatie die wordt medegedeeld. Het probleem c.q. de uitdaging van het project kan niet zondermeer bij de markt worden neergelegd, waarbij de markt dan vervolgens maar moet uitzoeken wat de basis, uitgangspunten en de status is van de informatie die wordt medegedeeld.

Vraag: Het toepassen van de UAV-GC is spannend bij een renovatie, hoe zorgt het RVB ervoor dat de nul situatie zo scherp en helder mogelijk wordt voor de markt?

Antwoord: Het RVB is zich hiervan bewust en doet er in de voorbereiding alles aan om de nul situatie correct en volledig in kaart te brengen. Zo is er een actueel bouwkundig BIM-model, waaraan de komende periode de belangrijkste installaties en hoofdtracés worden toegevoegd. Er zijn rapportages beschikbaar ten aanzien van bijvoorbeeld asbest, en voor start aanbesteding zal ook de terreininfra in beeld worden gebracht. Al deze informatie zal als onderdeel van de aanbestedingsstukken beschikbaar worden gesteld. In de, als randvoorwaarde mee te leveren, planning en proceseisen zal ruimte worden ingebouwd voor de opdrachtnemer om de nul situatie te onderzoeken en te verifiëren. Van de opdrachtnemer zal worden verwacht dat hij/zij dit doet.

Tijdens de renovatie van de RJJJ, en met name bij het monumentale gedeelte, komt er in de praktijk ongetwijfeld meer naar voren dan aan de voorkant was bedacht en in kaart is gebracht. Het risicoprofiel in de scope moet met betrekking dit onderdeel dus écht evenwichtig zijn. De markt mag hier enige flexibiliteit vanuit het RVB van verwachten.

Vraag: Het toepassen van een concurrentiegericht dialogoog is een goede keuze, maar zijn er tussen nu en de beoogde planning van de aanbesteding nog andere contact- en consultatiemomenten?

Antwoord: Los van dat dit project op de inkoopplanning van het RVB staat, welke twee keer per jaar wordt geactualiseerd en gepubliceerd, is er momenteel nog geen concrete planning. Mocht er vanuit het RVB behoefte ontstaan om, vanuit de inhoud van de nog op te stellen contractdocumenten, voorafgaand aan de aanbesteding vragen en dilemma's voor te leggen aan de markt, dan zal er zeker een nieuwe marktconsultatie worden gepland.

Reactie: Een concept, of een beperkt deel, van de vraagspecificatie onderdeel laten uitmaken van een toekomstige marktconsultatie of informatiebijeenkomst zou zeer nuttig zijn. Hiermee kan verder op de technische inhoud worden bepaald of het risicoprofiel wat het RVB voor ogen heeft evenwichtig blijft en of het vanuit de markt interessant is om mee te doen met de toekomstige aanbesteding.

Reactie: Het is in verband met beoogde samenwerkingen tussen marktpartijen nodig dat het RVB de markt tijdig van informatie voorziet en hier ook voldoende tijd voor inplant. De contractdocumenten worden normaliter pas door het RVB gelijktijdig met de publicatie van de aanbesteding vrijgegeven, waarna er vaak een relatief korte aanmeldingsfase plaatsvindt om gegadigden te selecteren. Pas zodra er voldoende inzicht is in de definitie van de vraag en de inhoud van de contractdocumenten, zeker bij een project van een dergelijke omvang, kan er gezocht worden naar de juiste partners in de samenwerking die de relevante kennis en ervaring hebben. Een langere aanmeldingsfase hanteren dan gebruikelijk zou enorm helpen in het vinden van deze juiste partners.

Reactie: Een aanbesteding voor een DB-contract, en zeker met een concurrentiegericht dialog, vraagt normaliter veel inspanning in de aanbestedingsfase en geeft daarmee hoge kosten. Verlang daarom niet naar een uitgewerkt ontwerp van de gegadigden als inschrijvingsdocument, maar zorg er wel voor dat het tijdig helder is waar dan wel op beoordeeld wordt. Een ander idee om de inspanning in de aanbesteding lager te houden, en daarmee ook het risicoprofiel, is om te werken met een uitgestelde prijsvorming of een andere manier om het prijsrisico voor de bestaande bouwdelen te beheersen. Dit zal dan met name voor het monumentale deel kunnen gelden, aangezien hier door de aanwezigen de meeste risico's en onzekerheden worden verwacht.

Vraag: Hoe zet het RVB de vraagspecificatie op?

Antwoord: Dit wordt via Relatics als relationele database opgebouwd. Vanwege de fase waarin het project zich momenteel bevindt is er nog geen antwoord op hoe Relatics er daadwerkelijk uit zal komen te zien. Echter zal wel zoveel mogelijk al het voorwerk wat het RVB heeft gedaan in de vorm van documenten gedeeld worden met de markt in de aanbesteding. De definitiefase is vanaf het eerste begin volgens systems engineering opgebouwd. Deze structuur sluit aan op de beoogde werkwijze in Relatics. De insteek is om zo transparant mogelijk alle voorinformatie tijdens de aanbestedingsprocedure te delen. Bij de aanbestedingsstukken gevoegde documenten zullen echter niet altijd een contractuele status krijgen. Zo is bijvoorbeeld de inpassingsstudie die gedaan is, meer een soort toets-/referentiemodel om realistische eisen te kunnen formuleren.

Vraag: Wanneer wordt bekend gemaakt of er definitief voor een DB-contract wordt gekozen voor dit project?

Antwoord: Intern is via een contractafweging dit besluit eigenlijk al genomen. Dit is beredeneerd vanuit opdrachtgevers- en gebruikersperspectief. Omdat er twijfels waren of dit geredeneerd vanuit marktperspectief, en met name vanuit het risicoprofiel, ook een gedragen idee zou zijn is deze marktconsultatie georganiseerd. In de rapportage van deze marktconsultatie worden onze definitieve conclusies hierin gepresenteerd.

Vraag: Kunnen de concrete uitgangspunten m.b.t. inpassing van het geothermische en bodemenergie in het verduurzamings-/energieconcept eerder gedeeld worden met de markt dan de publicatie van de aanbesteding?

Antwoord: Het in een vroeg stadium delen van informatie staat op gespannen voet met het feit dat het een justitieel complex betreft (vertrouwelijkheid van informatie). Er zal bekeken worden of er voor start aanbesteding nog een contactmoment georganiseerd kan worden, waarin wat meer inzicht gegeven kan worden in genoemde onderdelen.

1.4.2 Bestaande situatie significant anders dan verwacht

Door Dave Geerlings is omtrent dit thema toegelicht dat er een aardig compleet revisiedossier inclusief BIM-model beschikbaar zal worden gesteld tijdens de aanbesteding. De ervaring leert echter dat de informatie niet altijd klopt met de werkelijkheid, of dat de informatie anders geïnterpreteerd wordt door de opdrachtnemer. Daar komt bij dat het, in het kader van de DB-contractvorm, ook niet altijd op voorhand in te schatten is waar precies werkzaamheden uitgevoerd zullen gaan worden. Dit is immers afhankelijk van het ontwerp van de opdrachtnemer. De centrale vraag was: 'hoe wordt geborgd dat na gunning van het beoogd DB-contract de beschikbare informatie van de aanbesteding niet de gehele looptijd van het project ter discussie wordt gesteld?'. Dit zou namelijk resulteren in een grote hoeveelheid aan 'voorstellen tot wijzigingen' (VTW's) die het ontwerp- en uitvoeringsproces vertragen.

Er zijn vanuit de deelnemers de volgende reacties gegeven en vragen gesteld.

Vraag: Wat behelst de ingrepen in het hoofdgebouw van de RJJJ?

Antwoord: Het hoofdgebouw betreft een Rijksmonument dat in de toekomstige situatie uitsluitend voor personeel gebruikt dient te worden. In het hoofdgebouw is er sprake van een herindeling van functies voor het (ondersteunend) personeel, verduurzaming en een beveiligingsschil die achter het monumentale gedeelte door zal worden gelegd.

Vraag: Worden Chroom 6 en asbestinventarisaties onderdeel van het BIM-model/point cloud? Wat als er ondanks de inventarisaties alsnog Chroom 6 en/of asbest wordt gevonden in de uitvoering; welk scenario speelt dan in relatie tot de UAV-GC contractdocumenten?

Antwoord: De risicovolle plekken m.b.t. Chroom 6 en asbest zijn momenteel reeds in beeld en worden middels inventarisatierapportages medegedeeld in de aanbesteding. In de huidige beoogde fasering vinden de werkzaamheden aan het hoofdgebouw, het monumentale gedeelte, als laatste plaats. De opdrachtnemer van het beoogd DB-contract is dan al een geruime tijd in uitvoering op de locatie, waardoor er mogelijkheden zijn om voorafgaand het hoofdgebouw gezamenlijk nader onderzoek te voeren. Het risico dat er ondanks de inventarisatierapportages alsnog Chroom 6 of asbest wordt aangetroffen is volledig voor rekening van het RVB, waardoor het reguliere wijzigingsproces vanuit de UAV-GC volgt.

Vraag: Wanneer vindt de onderzoeksfase plaats en wat gebeurt er na de onderzoeksfase als informatie vanuit de aanbesteding anders is?

Antwoord: De onderzoeksfase is onderdeel van de voorbereidingsfase en vindt na gunning van het beoogd DB-contract plaats, om zodoende niet alle gegadigden gedurende de aanbesteding inspanning te laten verrichten. Indien de informatie gedurende de onderzoeksfase afwijkt van het in de aanbesteding verstrekte informatie, dan volgt het reguliere wijzigingsproces vanuit de UAV-GC.

Vraag: Hoe zal er om moeten worden gegaan met vertrouwelijke informatie?

Antwoord: Zowel gedurende de aanbestedingsfase als in de uitvoering van de opdracht zal er gewerkt worden met een geheimhoudingsverklaring. Deze zal in het aanbestedingstraject ondertekend moeten worden voordat vertrouwelijke informatie gedeeld wordt en in het traject na gunning zal dit eveneens gedaan moeten worden door de aanvullende betrokken personen. Er zal tevens een register bijgehouden moeten worden om te borgen wie welke informatie kan en mag inzien.

1.4.3 Geen goede samenwerking tussen oude en nieuwe installaties/systemen

Door Bram Nooijen, projectmanager bij het RVB, is omtrent dit thema toegelicht dat de werkzaamheden gefaseerd moeten worden uitgevoerd tijdens de renovatie. De uitdaging hierbij is de eis dat oude en nieuwe installaties/systemen gelijktijdig moeten blijven werken vanwege het belang van het primair proces van de RJJI. De centrale vraag was: 'wat als het RVB de verantwoordelijkheid voor de correcte werking van alle installaties/systemen, zowel gedurende de renovatie als na oplevering van het werk, bij de opdrachtnemer van het beoogd DB-contract neer zou leggen?'.

Er zijn vanuit de deelnemers de volgende reacties gegeven en vragen gesteld.

Reactie: Zonder gedetailleerde informatie, die normaliter in de vraagspecificatie van het DB-contract staat, is er nog vrij weinig te zeggen in hoeverre dit een groot risico vormt voor de markt.

Vraag: Waarom wordt er niet geopteerd voor een Design, Build & Maintain (DBM) contract? Dit zou namelijk tot betere ontwerpkeuzes kunnen leiden.

Antwoord: Vanwege interne afspraken binnen het RVB, is er besloten om enkel een DBM-contract toe te mogen passen bij ofwel een volledige renovatie van een gebouw c.q. complex, dan wel een nieuwbouw. Voor dit project vallen werkzaamheden aan de leefgroepen van de gebouwen '92 en '97 buiten de scope van het project, waardoor een DBM-contract geen mogelijkheid is. Dit betekent dat er dus sprake zal zijn van lopende onderhoudscontracten gedurende de renovatie.

Reactie: Wellicht kan het RVB nadenken over andere opties om de voordelen van betere ontwerpkeuzes vanuit een DBM-contract wel mee te nemen in de aanbesteding, bijvoorbeeld de levensduur van installaties en de visie van een onderhoud- en beheerfase of het uitvragen van een TCO-berekening

Reactie: Het is belangrijk om de verwachtingen in het installatieconcept van zowel DJI als gebruiker mee te nemen gedurende het schrijven van de vraagspecificatie. Deze achtergrondinformatie zorgt voor een betere interpretatie van de eisen.

Reactie: Het RVB zal zich moeten afvragen of het zwaartepunt enkel op het vervangen van de huidige techniek ligt, of dat er juist geïnvesteerd moet worden met oog op de toekomst in geval van uitbreiding. Voornamelijk de leefgroepen in gebouwen '92 en '97 zullen ook ooit gerenoveerd moeten worden, en wellicht zelfs uitgebreid moeten worden. Het is dan wel noodzakelijk om in dit project al voorbereidingen en voorzieningen in deze twee gebouwen hiervoor te nemen.

Antwoord: Deels zal dit ook het geval zijn. Zo zal voorgeschreven worden dat in geval van een centrale energieopwekking, deze energieopwekking voldoende groot is gedimensioneerd zodat de gebouwen '92 en '97 er in de toekomst ook op aangesloten kunnen worden. In beginsel zullen er geen werkzaamheden op de leefgroepen (in gebouwen '92 en '97) plaatsvinden. Dit om de overlast te beperken, aangezien er geen schuifcapaciteit beschikbaar is. Raakvlakwerkzaamheden in gebouwen '92 en '97 dienen dan ook beperkt te blijven.

1.4.4 Lopende onderhoudscontracten clashen met voorgestelde uitvoeringswerkzaamheden en oplossingen

Door Bram Nooijen is omtrent dit thema toegelicht dat tijdens de uitvoeringswerkzaamheden van de renovatie er sprake is van lopende onderhoudscontracten, waaronder die van onderhoud aan elektrotechnische en klimaat-technische installaties. De centrale vraag was: 'hoe ver het RVB kan gaan met verantwoordelijkheden voor de opdrachtnemer van het beoogd DB-contract m.b.t. het (planmatige en storings)onderhoud gedurende de renovatie?'.

Er zijn vanuit de deelnemers de volgende reacties gegeven.

Reactie: Vanuit technisch perspectief is het bij de DB-opdrachtnemer beleggen van de verantwoordelijkheid voor het onderhouden van de installaties in het gehele complex logisch. Dit betekent dat dit vanuit de eigen organisatie van een opdrachtnemer kan worden geregeld en er niet gewacht hoeft te worden op een derde, die vaak geen idee heeft wat er exact uitgevoerd moet worden. Ook zal hiermee de installatieverantwoordelijkheid beter te beleggen zijn.

Reactie: Het is niet een verantwoordelijkheid waar de markt persé op zit te wachten, echter, er is realistisch gezien geen ontkomen aan voor dit project vanwege de complexiteit van een in bedrijf zijnde RJJJ. Indien dit niet gedurende de uitvoering van de renovatie bij de opdrachtnemer van het DB-contract wordt belegd, zou dit bij werkzaamheden aan de installaties voor discussies met de lopende onderhoudspartijen zorgen, wat zowel overlast, als vertraging en gedoe oplevert waar niemand in het project op zit te wachten. Dit betekent concreet dat al het onderhoud van zowel bouwdelen binnen het werkgebied c.q. bouwplaats als hierbuiten bij de opdrachtnemer van het DB-contract moet worden belegd. Deze verantwoordelijkheid bij de opdrachtnemer van het DB-contract heeft echter wel een effect op de hoogte van de financiële bouwkosten en daarmee het risicoprofiel van het project.

1.4.5 In bedrijf zijnde inrichting

Door Dave Geerlings is omtrent dit thema toegelicht dat een uitvoeringsplanning, inclusief tijdelijke voorzieningen w.o. tijdelijke bouwplaats(en), vanuit het RVB onderdeel wordt van de aanbesteding. Gedurende de uitvoering zal het primaire proces van de RJJJ altijd doorgang moeten blijven vinden, waar de huidige voorgestelde fasering al zoveel mogelijk rekening mee houdt. Het vermijden van, of beperken van, onveilige situaties en overlast voor het primaire proces van de RJJJ is echter een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De centrale vraag was: 'welke risico's voor het project zien de deelnemers, hoe kan hier van tevoren zoveel mogelijk op worden geanticipeerd en hoe kan dit het beste worden geformaliseerd in contracteisen?'.

Er zijn vanuit de deelnemers de volgende reacties gegeven en vragen gesteld.

Reactie: De kracht zit hier met name in het ontwerp (in relatie tot bestaande installaties/systemen) en deze samen met een installateur en aannemer toetsen of het ontwerp en fasering haalbaar en maakbaar is.

Reactie: Het is goed mogelijk om een werkgebied elke dag weer naar de 0-situatie te brengen. Echter dit betekent wel dat werkzaamheden die normaliter korter zouden duren, veel langer zullen duren.

Reactie: Met goede communicatie en vertrouwen naar elkaar toe als opdrachtnemer en opdrachtgever zullen de grootste uitdagingen hierin altijd opgelost kunnen worden. Contractueel kan nagedacht worden over een gedeelde risicopot, waarbij de risico's en gevolgen evenwichtig gedragen worden. Echter, de markt kan en wil ook niet elk risico dragen, dus zou hierover tijdens de aanbesteding wel een goede afstemming plaats moeten vinden.

Vraag: In welke mate is er ruimte om af te wijken van het dagprogramma van de jeugdigen?

Antwoord: Dit is erg lastig, omdat jeugdigen wettelijk recht op behandeling hebben en onder de 18 jaar ook nog leerplichtig zijn. Jeugdigen zullen dus de meerderheid van de dag buiten de leefgroep doorbrengen (zie ook de sheet met "een doordeweekse dag in een JJJ"). Verplaatsing van jeugdigen vanaf de leefgroep naar elders is voornamelijk als gehele groep, in plaats van individueel. Dit maakt het met betrekking tot fasering en planning ook complex bij een in bedrijf zijnde RJJJ. Het nieuw te realiseren sport- en onderwijsgebouw zit mede om die reden ook vooraan in de huidige fasering, zodat overdag jeugdigen hier kunnen verblijven.

Vraag: In welke mate kunnen jeugdigen betrokken worden in de renovatie?

Antwoord: Vanuit maatschappelijk verantwoord ondernemen liggen hier wellicht kansen., Echter, dit zou wel nader uitgezocht moeten worden door DJJ. Het probleem zit onder anderen in de privacy van jeugdigen en het wettelijk kader met rechten en plichten die zij hebben.

Vraag: Is er gedacht om voor functies binnen de RJJJ tijdelijke huisvesting te creëren op het eigen terrein van het complex? Immers, alles wat tijdelijk ergens anders gehuisvest kan worden zou kunnen helpen in de planning en doorlooptijden.

Vraag: Hier is in de huidige fasering nog geen voorzet in gegeven, maar dit is wel heel goed bespreekbaar en zou eventueel onderdeel kunnen worden van de aanbesteding om hiervoor met goede voorstellen te komen.

Reactie: Indien het RVB hiertoe besluit dienen wel alle kaders over hoe een tijdelijke situatie gecreëerd kan worden, bijvoorbeeld welke functies wel/niet tijdelijk uithuizen, worden meegeven in de aanbesteding.

1.4.6 Opdrachtnemer kan langlopende contract niet waarmaken binnen overeengekomen prijs en/of planning

Door Dave Geerlings is omtrent dit thema toegelicht dat het beoogd DB-contract een doorlooptijd kent van ca. 5 jaar, waarbij ontwerp en uitvoering gefaseerd plaats zal vinden. De centrale vraag was: 'in hoeverre wordt prijsvastheid en planningsvastheid als risico gezien door de deelnemers en wat betekent dit voor eventuele interesse om mee te dingen bij de toekomstige aanbesteding?'.

Er zijn vanuit de deelnemers de volgende reacties gegeven.

Reactie: Wat nodig is, is dat het RVB in de aanbesteding heel goed alle randvoorwaarden beschrijft van wat wel en niet mogelijk is rond de fasering.

Reactie: De doorlooptijd van het project zoals dat geschetst wordt in het informatiedocument en de presentatie schrikt niet af. Echter, met een dergelijke lange doorlooptijd kunnen er teamwijzigingen ontstaan, wat een risico voor de planning en planningsvastheid kan vormen.

Reactie: Het ligt grotendeels aan de inhoud van de vraagspecificatie en overige contractdocumenten die worden opgesteld. Echter, een vaste prijs verlangen met een dergelijke lange doorlooptijd zal geen enkele opdrachtnemer accepteren. Het meest gebruikelijke is om indexaties op vaste momenten of fases in het contract op te nemen. Het is gangbaar om hiervoor de BDB-index te hanteren, waarbij bijv. per jaar het resterende nog niet uitgegeven bedrag geïndexeerd wordt. Dit is normaliter een voldoende risicobeheersing voor prijsstijgingen tijdens de gehele doorlooptijd.

Reactie: Het grootste risico voor de prijs ligt bij de restauratie c.q. renovatie van het monumentale hoofdgebouw. Hier kunnen zaken spelen zoals asbest en de onbekendheid in hoeverre het haalbaar is om dit zoveel mogelijk te verduurzamen. Het RVB zou hier eventueel met uitgestelde prijsvorming kunnen werken, of een andere manier om het prijsrisico voor de bestaande bouwdelen te beheersen.

1.4.7 Beperkingen flora en fauna, stikstof en netcongestie

Door Bram Nooijen is omtrent dit thema toegelicht dat een flora en fauna onderzoek op de planning staat om uit te voeren, waardoor er mogelijk eisen in het beoogd DB-contract worden gesteld t.a.v. mitigerende maatregelen. Voor wat betreft stikstofdepositie heeft dit vooral impact op de bouw- en uitvoeringsmethode. Er wordt gezocht naar een manier om de expertise vanuit de markt optimaal te benutten. Het RVB is daardoor voornemens om dit als prestatie-eis op te nemen in het beoogd DB-contract en wellicht ook onderdeel te maken van de aanbesteding (thema voor dialoog en/of gunning). Voor wat betreft netcongestie loopt er reeds een onderzoek, waarbij de uitkomsten ook sturend zijn voor de oplossingsrichtingen die mogelijk zijn in het project. Een nieuwe energievoorziening is onderdeel van de scope van het project, waardoor het RVB voornemens is om in Q1 2024 een aanvraag in te dienen voor netverzwaring. De centrale vraag was: 'indien het RVB eisen in het beoogd DB-contract opneemt t.a.v. mitigerende maatregelen voor flora en fauna, het al dan niet realiseren van een tijdelijke energievoorziening en het beperken van stikstofdepositie, in hoeverre wordt dit als een risico (of wellicht zelfs kans) vanuit de deelnemers gezien?'.

Er zijn vanuit de deelnemers de volgende reacties gegeven en vragen gesteld.

Reactie: Deze uitdagingen zijn tegenwoordig bijna standaard geworden in elk project en zijn te overkomen met een beetje creativiteit van de markt. Zolang het RVB alle informatie, zoals de stikstofberekening en de onderzoeken naar netcongestie en flora & fauna, die er zijn rond deze onderwerpen meegeeft in de aanbesteding, kan de markt dit verder uitwerken in het ontwerp en het vergunningstraject hiervoor aangaan.

Reactie: Wat betreft stikstof is het wellicht mogelijk om de vergunningen in delen aan te vragen in plaats van één keer in het algemeen voor het gehele project.

Reactie: Wat betreft netcongestie zijn er wellicht kansen voor het RVB om in de contractdocumenten op te nemen, dat tijdelijke voorzieningen optioneel een permanente voorziening kunnen worden.

Reactie: Een eis opnemen dat er gewerkt moet worden met elektrisch materieel kan op gespannen voet staan met netcongestie. Het RVB zal daarom samen met de markt in de aanbesteding al moeten kijken wat realistisch gezien haalbaar is.

1.4.8 Bevoegd gezag stemt niet in met plannen

Door Dave Geerlings is omtrent dit thema toegelicht dat er in de scope van het project zaken spelen over een eventuele afwijking op het bestemmingsplan, monument- en omgevingsvergunning. Een eventuele afwijking op het bestemmingsplan zal op basis van een RVB eigen referentieontwerp worden geregeld voor gunning van de aanbesteding. Daarnaast zal het RVB een gedegen analyse t.a.v. de cultuurhistorische waarde meegeven bij de aanbestedingsstukken. De centrale vraag was: 'in hoeverre vinden de deelnemers het acceptabel dat het met goed gevolg doorlopen van het vergunningstraject wordt weggelegd bij de opdrachtnemer van het beoogd DB-contract?'.

Er zijn vanuit de deelnemers de volgende reacties gegeven en vragen gesteld.

Vraag: Hoe ziet het RVB de verdeling van risico's ten aanzien van het vergunningstraject?

Antwoord: Het RVB zal alle voorbereidende gesprekken voeren met de desbetreffende instanties, zodat deze weten wat het RVB van plan is en de plannen niet onverwacht zullen komen. De demarcatie is in hoofdlijnen wel dat het ontwerp vanuit de opdrachtnemer komt, en daardoor ook de verantwoordelijkheid voor het tijdig verkrijgen van de benodigde vergunningen bij de opdrachtnemer komt te liggen. Alle onvoorziene omstandigheden en projectrisico's die in het vergunningstraject ontstaan, buiten de invloedssfeer van de opdrachtnemer om, liggen bij het RVB.

Reactie: Voor de monumentenvergunning zal het RVB duidelijk moeten maken wat de randvoorwaarden zijn en wat de impact voor de opdrachtnemer is, zodat er tijdig op geacteerd kan worden.

Reactie: Dit vraagt een goede scopeverdeling om de taken van beide partijen duidelijk te maken. In een RVB project van het Stationsplein-West in Arnhem (project DOEN), is reeds een goede ervaring opgedaan rond afspraken en clausules die zijn opgenomen m.b.t. vergunningen op het gebied van monumentaal, stikstof en flora & fauna.

Reactie: Als het RVB toch in een vroeger stadium met de gemeente praat, is het raadzaam om na te gaan of er ruimte is voor veranderingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het referentieontwerp. Als dit namelijk mogelijk is kan de markt een betere invulling geven aan zijn ontwerpvrijheid en komen er meer creatieve oplossingen.

1.5 (Rand)voorwaarden, uitgangspunten, aandachtspunten en/of eventuele bezwaren?

Door Thom de Bruijn wordt, los van de thema's van het risicoprofiel die het RVB ziet, aan de deelnemers gevraagd of er nog (rand)voorwaarden, uitgangspunten, aandachtspunten en/of eventuele bezwaren zijn die niet naar voren zijn gekomen bij het toepassen van het beoogd DB-contract bij de scope van dit project.

Er zijn vanuit de deelnemers de volgende reacties gegeven en vragen gesteld.

Reactie: Een concurrentiegericht dialoog is een intensieve aanbesteding, waar veel gevraagd wordt van drie marktpartijen. Een twee-fasen aanpak zou hier verlichting in kunnen brengen. De gunning zou dan op basis van vertrouwen en samenwerking kunnen plaatsvinden, waarna pas ontworpen wordt na opdrachtverstrekking.

Reactie: Naast het ontwerp dat door een opdrachtnemer moet worden gemaakt is het ook belangrijk om de aanwezige techniek in het pand te leren. De tijd die hiervoor genomen kan worden in een aanbesteding is echter te kort om dit goed te begrijpen.

Reactie: Het RVB wil voorkomen dat de marktpartij die 'vergeet' dingen op te nemen in hun inschrijving de opdracht gegund krijgt en vervolgens alsnog veel verdient aan VTW's. Er zou dus goed nagedacht moeten worden hoe het RVB het prijs criterium invult in de aanbesteding, een vast bedrag of plafondbedrag zijn hier goede opties voor en geven richting aan mogelijke ontwerp oplossingen.

Reactie: Het kan een overweging zijn om het voorontwerp (VO) vanuit het RVB door een adviseur uit te laten werken. Het VO kan dan worden meegegeven als uitgangspunt in de aanbesteding, waarbij eventueel ook de betreffende adviseur geadapteerd moet worden in het ontwerpproces.

Vraag: Zit in de scope van de opdracht ook nog een landschapskundig onderdeel? Dit zou namelijk meerwaarde kunnen bieden vanwege het grote terrein van het complex?

Antwoord: Dit wordt onderdeel van de scope, waarbij het RVB alle relevante en beschikbare informatie over zal delen in de aanbesteding.

2. Conclusies n.a.v. de marktconsultatie

Het RVB kijkt terug op een geslaagde en prettige marktconsultatie, waarin alle partijen zichtbaar moeite hebben gedaan om open en constructief het gesprek aan te gaan. In dit hoofdstuk worden n.a.v. de opgehaalde en gedeelde informatie vanuit de plenaire marktconsultatiebijeenkomst de belangrijkste conclusies gedeeld. Deze conclusies zullen onderdeel vormen voor het vervolgtraject bij het schrijven van de contractstukken en het voorbereiden van de aanbesteding.

De conclusies zijn als volgt:

- Er zijn vanuit de markt geen bezwaren tegen het toepassen van een DB-contract voor dit project en er is vanuit de markt voldoende interesse en enthousiasme om mee te dingen bij een toekomstige aanbesteding hiervoor. Het RVB zal daarom in Q1 t/m Q3 2024 werken aan het schrijven van een vraagspecificatie incl. overige contractdocumenten van het DB-contract en het voorbereiden van een Europese aanbesteding op basis van de concurrentiegerichte dialoog.
- Er is, gelet op hetgeen gedeeld is met de aanwezigen, vertrouwen dat de bestaande situatie in voldoende mate in beeld wordt gebracht als de genoemde onderzoeken en informatie mee wordt geleverd bij aanbesteding. Belangrijk aandachtspunt hierbij is het monumentale hoofdgebouw, aangezien hier de grootste risico's lijken te zitten. Voor zover er zich toch situaties zullen voordoen waarin de bestaande situatie afwijkt van de nul-situatie, dan zal het RVB hier trachten een helder mechanisme voor in te regelen. Dit zal komende periode nader worden onderzocht, waarbij een 2-fasen aanpak ook zal worden meegenomen in de overwegingen.
- Tijdens de uitvoeringsperiode het gehele technische onderhoud van het complex onderdeel laten zijn van het DB-contract wordt, niet zozeer als een wens vanuit de markt gezien, bijna als noodzaak gezien om zaken goed geregeld te krijgen.
- In overweging wordt genomen om, ondanks dat een aansluitende meerjaren onderhoudsfase na de DB-fase niet het geval zal zijn, een soort sturingsmechanisme voor het onderhoud in de aanbestedingsstukken op te nemen. Dit om een voor de onderhoudsfase zo optimaal mogelijk ontwerp te realiseren.
- In de op handen zijnde bestemmings-/omgevingsplanwijziging zal worden getracht maximale ontwerp vrijheid te realiseren.
- Het proces ten aanzien van aanvraag vergunningen zal verder uitgewerkt worden om duidelijker te maken wat van de opdrachtnemer wordt verwacht en om de risicoverdeling aan te scherpen. Hierbij wordt mede gebruik gemaakt van best practices binnen het RVB.
- Het projectteam is gecharmeerd van het idee om jeugdigen in de één of andere vorm te betrekken, hoewel er goed wordt beseft dat dit erg ingewikkeld zal zijn. Dit idee zal verder onderzocht worden, alvorens hier een besluit in te nemen.
- Er is vanuit de markt zowel behoefte als interesse aan een tweede fysiek contactmoment, voordat er door het RVB wordt overgegaan tot publicatie van de aanbesteding. Het RVB zal daarom serieus in overweging nemen om, zodra het verder gevorderd is in het schrijven van de vraagspecificatie van het DB-contract, ofwel een nieuwe marktconsultatie dan wel een marktinformatiebijeenkomst te organiseren.

- Om te bepalen of ondernemingen na het succesvol doorlopen van de aanmeldingsfase daadwerkelijk inspanningen zullen verrichten in de dialoog- en inschrijvingsfase, zullen zij eerst de vraagspecificatie willen zien. Het RVB speelt daarom met de gedachte om gedurende een ruimer durende aanmeldingsfase een 'selectievraagspecificatie' beschikbaar te stellen, zodat op voorhand inzichtelijk is hoe de risicoverdeling etc. is geregeld in plaats van dat dit pas na selectie bekend wordt.