



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Informatiebijeenkomst 2^e marktconsultatie

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

19 december 2024



Programma

1. Opening
2. Introductie DJI
3. Het project + globale opzet VS
4. Marktbenadering
5. Wrap-up en afsluiting



Marktconsultatie

Doelen marktconsultatie

1. De markt informeren over de stand van zaken rondom het project
2. In gesprek gaan met de markt over de invulling van het DB-contract, het onderhoud en de aanbesteding

Update conclusies uit 1^e marktconsultatie

- Contractvorm
- Beperkingen i.r.t. bestaande situatie
- Onderhoud
- Juridisch / planologisch
- Rol van de gebruiker



Introductie DJI

Kerntaken: insluiten, herstellen en voorkomen

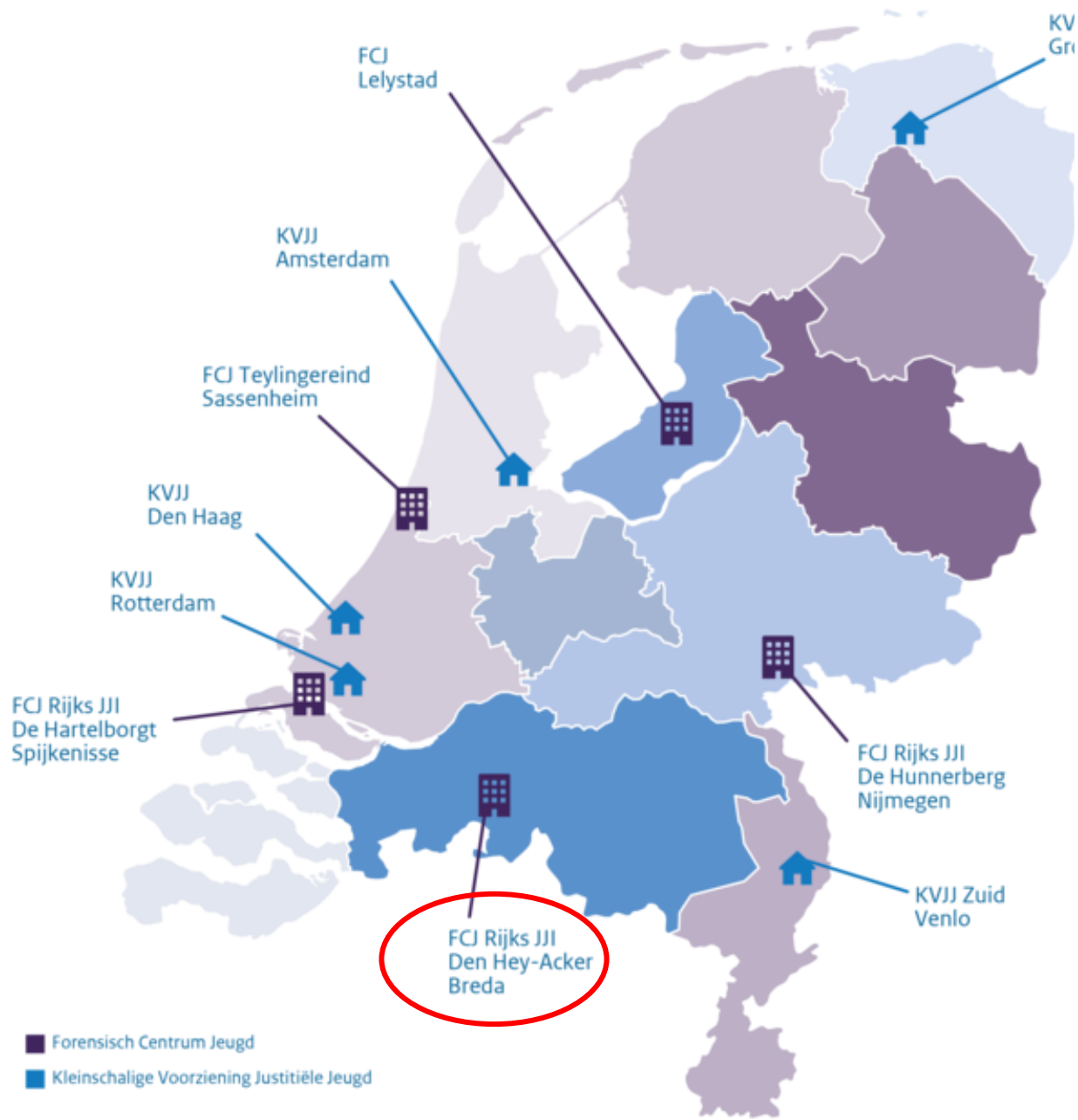
Aantal medewerkers: 16.000

Aantal locaties: 50

Aantal nieuwe justitiabelen per jaar: 30.000

Type locaties:

- Gevangenen en huizen van bewaring voor volwassenen → penitentiaire inrichtingen (PI)
- (tbs-)patiënten → forensische psychiatrische centra (FPC)
- Vreemdelingen → detentiecentra (DC).
- **Jongeren → Justitiële Jeugdinrichtingen (JJJ)**



Nederland heeft één Rijks Justitiële Jeugdinrichting die bestaat uit drie locaties, twee particuliere jeugdinrichtingen en vijf Kleinschalige Voorzieningen Justitiële Jeugd.

In de JJI's samen verblijven dagelijks ongeveer 450 jeugdigen. De verblijfsduur varieert van één dag tot circa 6 jaar (PIJ-maatregel) en bedraagt gemiddeld ongeveer 92 dagen. De gemiddelde verblijfsduur in de KVJJ is ongeveer 30 dagen.

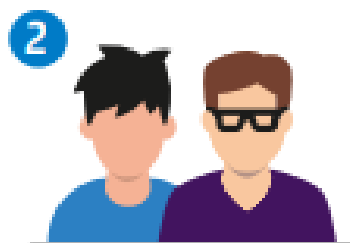


Er zijn 5 fases om te doorlopen

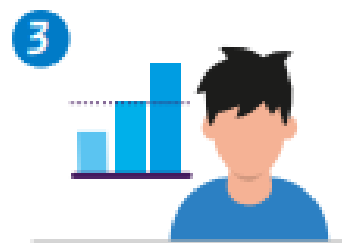
83% van de jeugdigen in een JJI zit hier korter dan drie maanden en doorloopt niet alle vijf de fases.



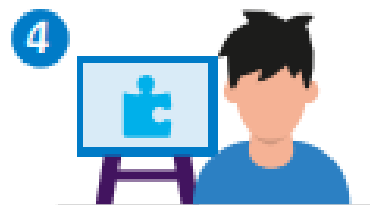
1
Intake, screening
en diagnostiek



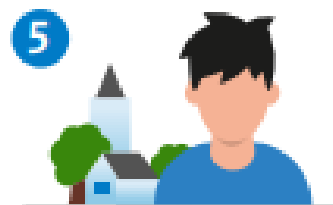
2
Stabiliseren,
observatie, diagnostiek



3
Persoonlijke ontwikkeling
en individuele behandeling



4
Resocialisatie en voorbereiding
terugkeer samenleving



5
Beëindiging



Een doordeweekse dag in een JJI*

- 7:30 Wekken & ontbijten (op de groep)
- 9:00 Onderwijs/arbeidstoeleiding (5 à 6 uur per dag)
- 12:00 Lunch (op de groep)
- 13:00 Wisselend: bijvoorbeeld onderwijs, therapie, mentorgesprek, muziek, bibliotheek, sport of bezoek.
- 16:30 Kameruur voor huiswerk, mentorverslagen uitwerken of werken aan persoonlijk plan.
- 17:30 Avondeten (op de groep)
- 18:30 Op de groep, bijvoorbeeld tv kijken, en spel doen of lezen.
- 20:30 Insluiten voor de nacht.

In het weekend

In het weekend wordt er geen onderwijs gegeven en verblijven zij meer op de leefgroep.



Uitdaging: de ideale jeugdinrichting

"Veilig en pedagogisch verantwoord leefklimaat leveren, gericht op succesvolle terugkeer in de maatschappij, voor alle doelgroepen, vanuit een inrichting met een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering."

DE LOCATIE
KNELPUNT



Het project



Beoogd projectresultaat

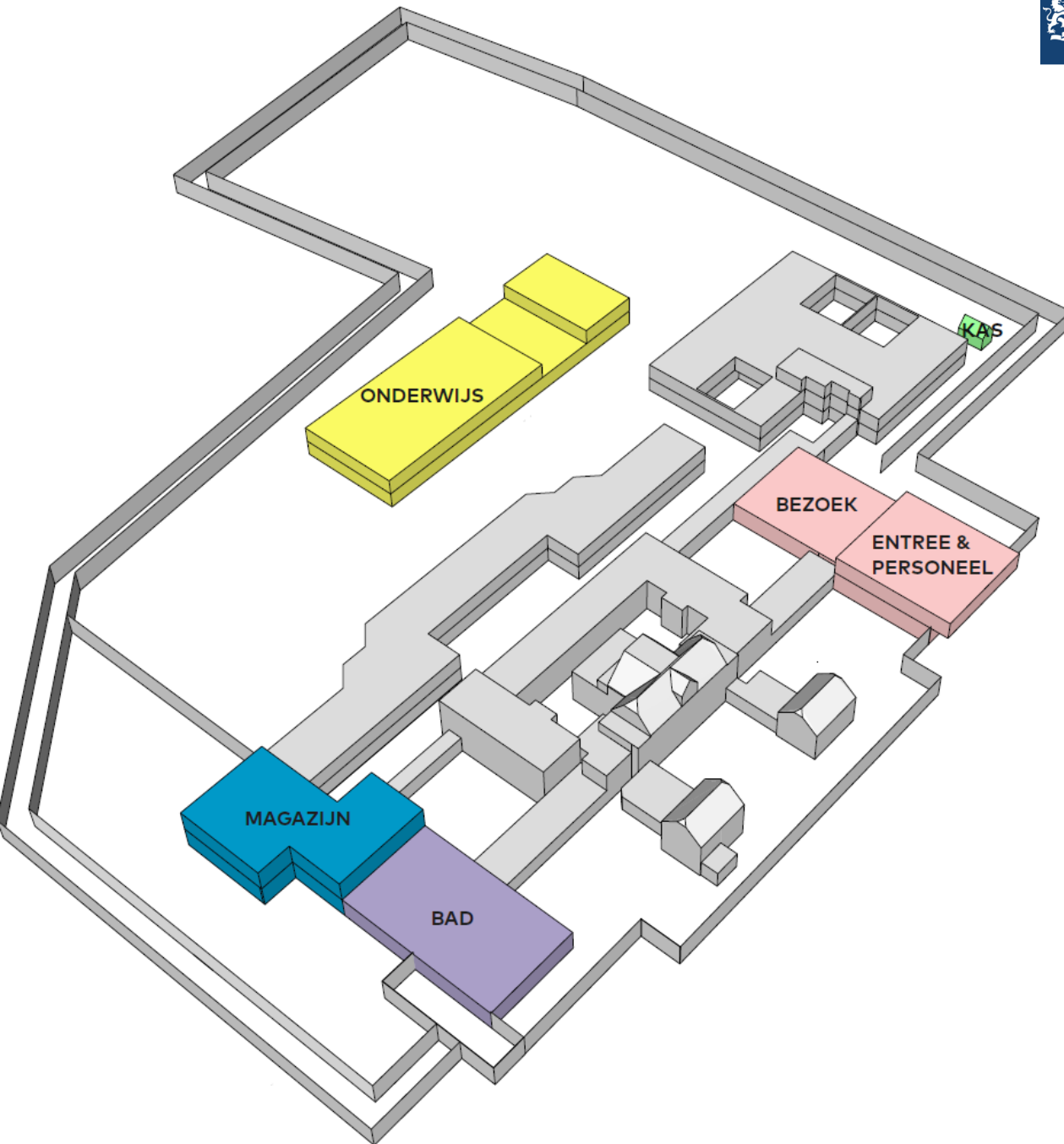
Ambities op:

- Belevingswaarde
- Gebruikswaarde
- Omgevingswaarde
- Toekomstwaarde

Vertaald naar doelen & KSF:

1. Veilig en pedagogisch verantwoorde jeugdinrichting
2. Flexibel en duurzame jeugdinrichting
3. Ongehinderde bedrijfsvoering
4. Duurzaam partnerschap



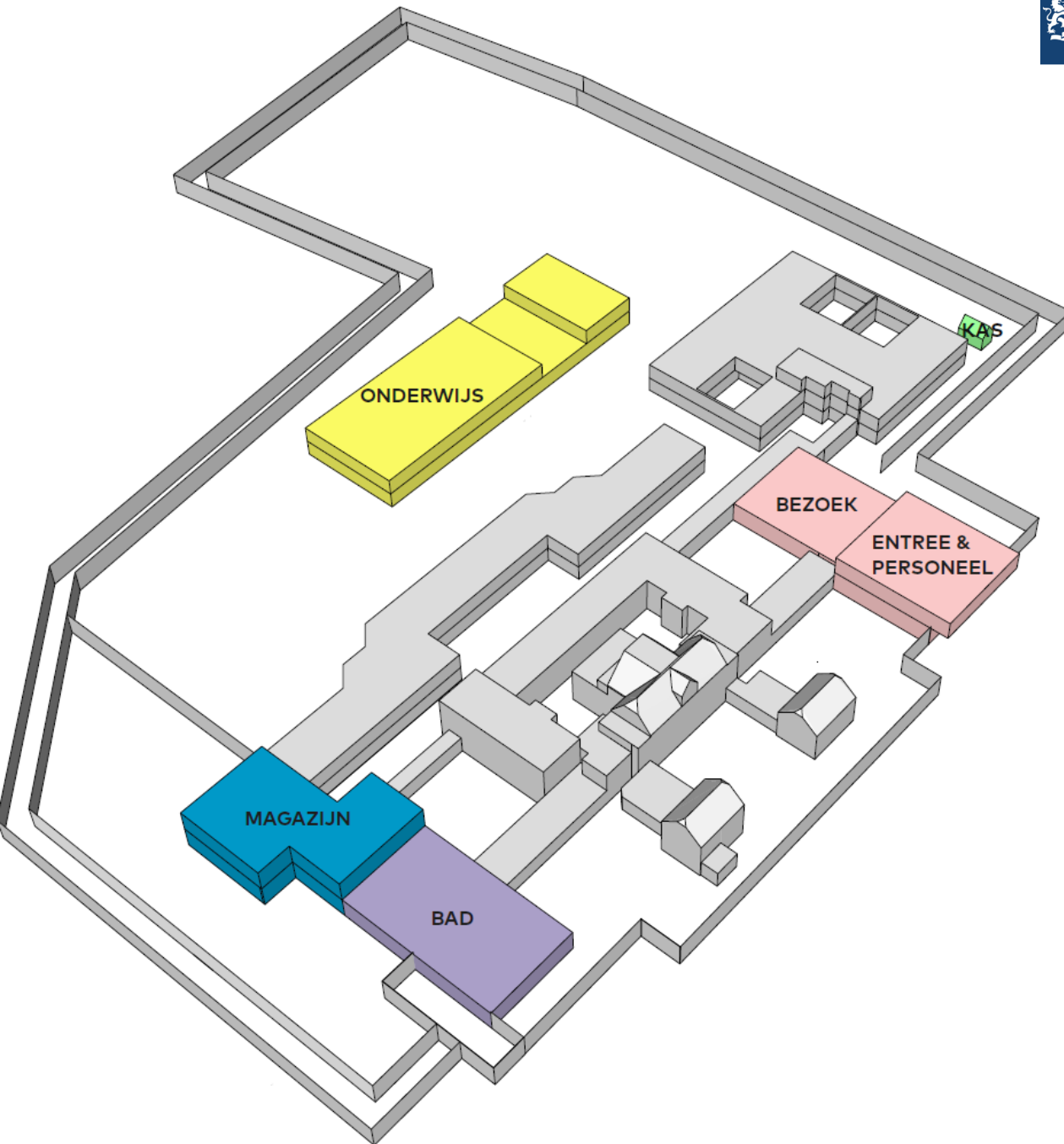


Globale scope

Realiseren of herinrichten van:

- Entreezone
- BAD-afdeling
- Transporthof
- Magazijnen
- Sport- en onderwijszone
- Activiteitenzone
- Kantoor- en dienstenzone
- Bedrijfsrestaurant incl. grootkeuken en leskeuken

Geen werkzaamheden op leefgroepen!



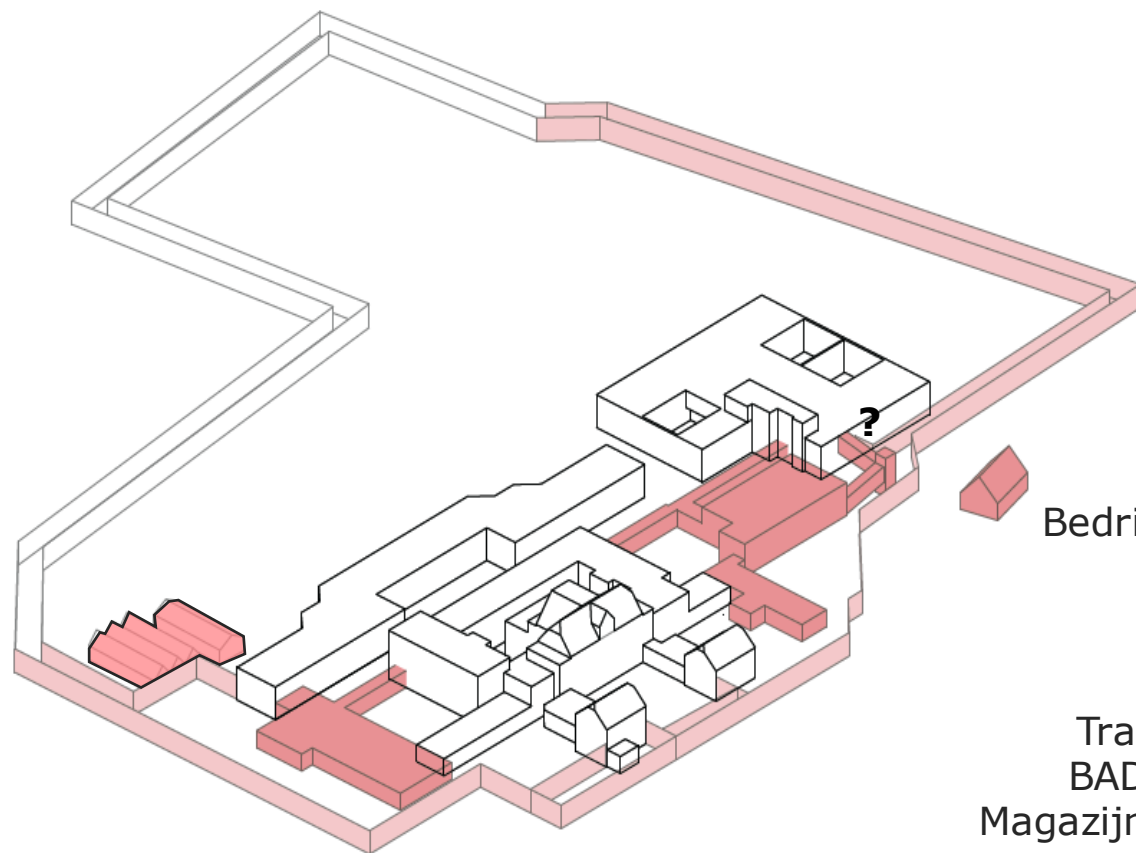
Globale scope

Gebouw overstijgend:

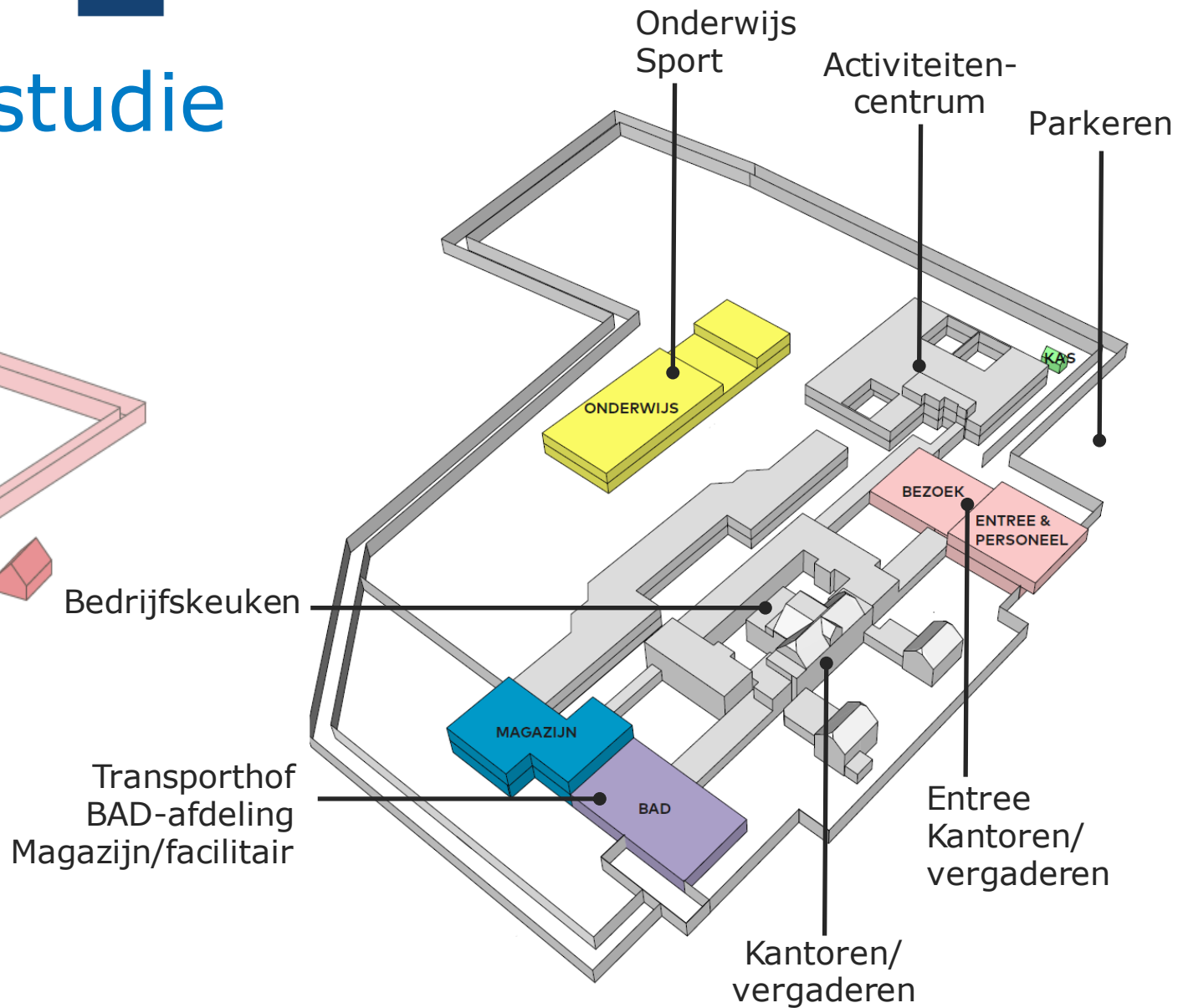
- Aanpassen omtrekbeveiliging
- Nieuwe energievoorziening (E + W)
- Verduurzaming gehele complex (exclusief leefgroepen):
 - Nieuwbouwdelen: CO2 neutraal (Rijksambitie 2050)
 - Bestaande bouwdelen: zo CO2 neutraal mogelijk
- Uitbreiding bestaande parkeercapaciteit
- Diverse werkzaamheden terrein
- Onderhoud gehele complex gedurende totale contractduur



Overzicht inpassingsstudie



Te slopen delen



Nieuw te realiseren



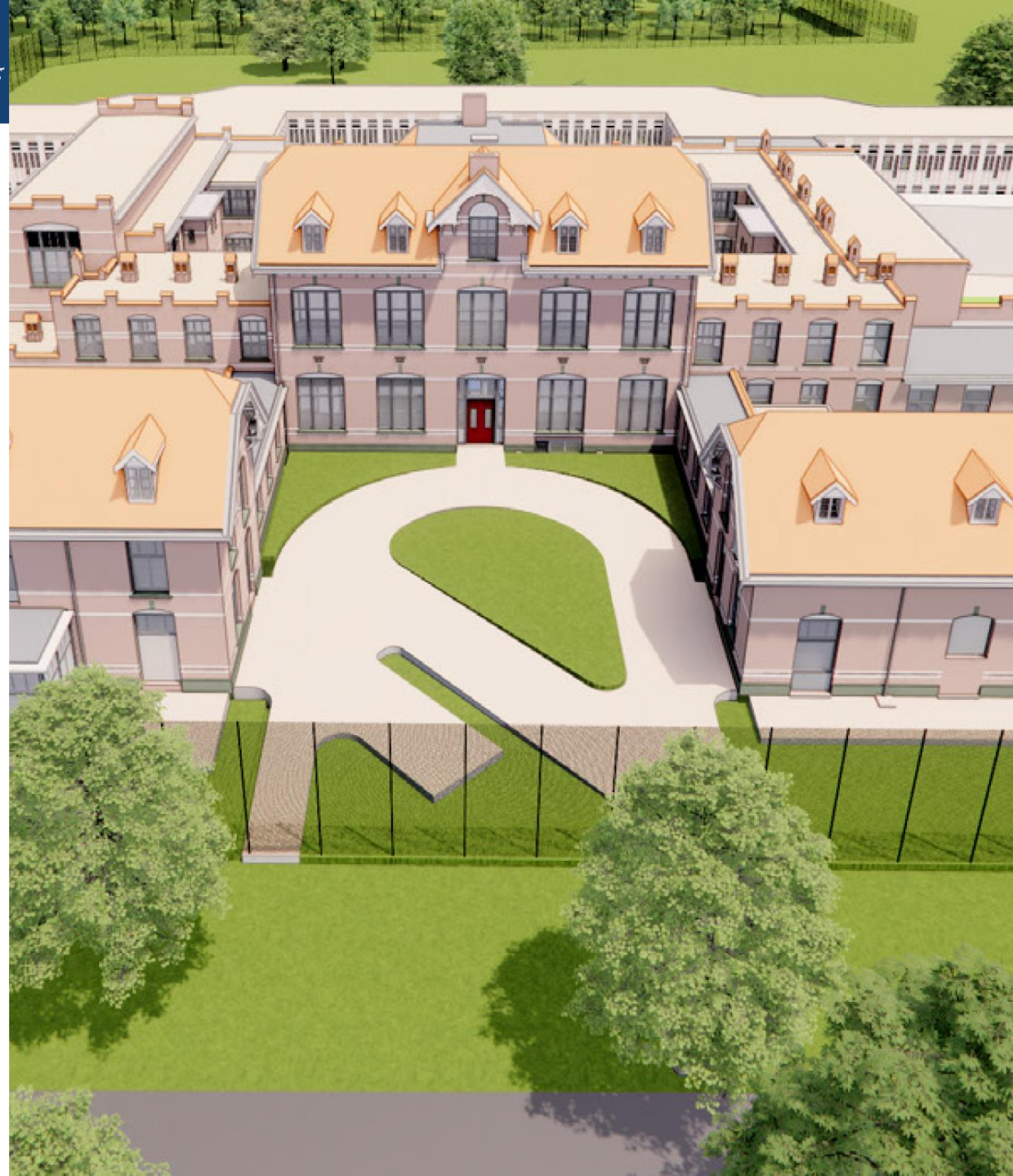
Omvang

Programma:

- Sloop: ca. 2.000 m² bvo.
- Nieuwbouw: ca. 6.200 m² bvo.
- Renovatie: ca. 6.300 m² bvo.
- Terrein (totaal): ca. 69.900 m² bvo.

Bouwkosten:

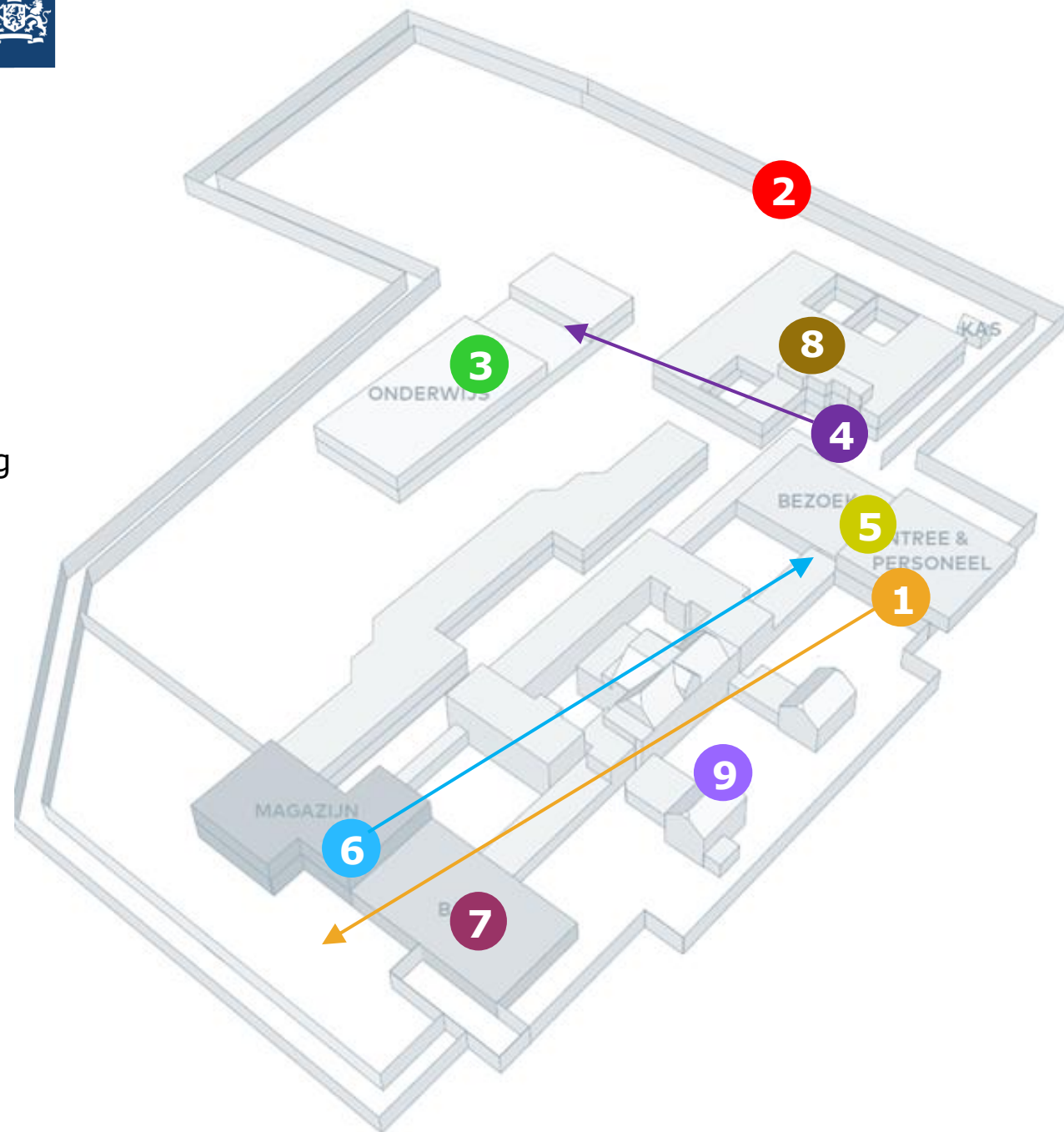
- Geraamd tussen 60 en 70 mln. (excl. BTW)





Mogelijke fasering op basis van inpassingstudie

- 1 Realisatie nieuwe Energievoorziening + warmteopwekking
- 2 Tijdelijke remise en verplaatsen sportveld
- 3 Nieuwbouw bouwdeel onderwijs + sport
- 4 Verhuizen onderwijs + sport
- 5 Nieuwbouw bouwdeel entreezone incl. bezoekeruimten
- 6 Verhuizen bezoekeruimten + bedrijfsrestaurant
- 7 Nieuwbouw bouwdeel transporthof (BAD) + magazijn
- 8 Renovatie en herindeling activiteitscentrum
- 9 Renovatie monumentaal hoofdgebouw t.b.v. kantoorzone
(NB: aandachtspunt is tijdelijke voorziening kantoren)





Indicatieve planning

Mede afhankelijk van definitieve keuze prijsvormingsvariant

Onderdeel "Design & Build"	Start	Gereed	Doorlooptijd
Vorbereiding aanbestedingsprocedure	Heden	Februari 2025	3 maanden
Aanbestedingsprocedure	Maart 2025	November 2025	9 maanden
Vorbereidings- en Ontwerpfase	December 2025	Februari 2027	15 maanden
Realisatiefase	Maart 2027	Februari 2031	48 maanden
Nazorgfase	Maart 2031	Februari 2032	12 maanden

Onderdeel "Onderhoud"	Start	Gereed	Doorlooptijd
Transitie- en vaststellingsfase	3 mnd. voor start realisatiefase DB	Februari 2027	3 maanden
Dienstverleningsfase	Maart 2027	Februari 2032	60 maanden

Opzet vraagspecificatie



Element	Beschrijving
Doel	Het projectresultaat, behoefte in hoofdlijnen.
KSF	Factoren die beslissend zijn voor het al dan niet bereiken van een vooraf gesteld doel. Wat is er minimaal voor nodig om het resultaat te behalen?
Functionaliteitsgroep	Een verzamelnaam voor functionaliteiten. <i>Bijvoorbeeld "beheersing van incidenten".</i>
Functionaliteit	Een functionaliteit is de geschiktheid van één of meerdere elementen tegelijkertijd om gewenste taken met voldoende kwaliteit, en dus doeltreffend, uit te voeren. Functionaliteiten komen voort uit het primaire proces of behoefte van de Gebruiker en/of het RVB. Het is een behoefte , <u>geen</u> oplossing. <i>Bijvoorbeeld: Een Gebruiker wil dat onbevoegden geen toegang krijgen tot bepaalde delen in het gebouw.</i>
Gebruikersproces	De belangrijkste (hoofd)processen in het gebouw.
(Gebruikers) processtap	Een primaire stap in het gebruikersproces. <i>Bijvoorbeeld bij het gebruikersproces "voorgeleiden van <u>gehechten</u>" is een processtap "insluiten van <u>gehechten</u>".</i>
Activiteit	Een activiteit die plaatsvindt binnen een processtap. <i>Bijvoorbeeld bij de processtap "insluiten <u>gehechten</u>" dient de activiteit "fouilleren <u>gehechten</u>" plaats te vinden.</i>
Samengestelde voorziening	Samengestelde voorzieningen zijn voorzieningen die bij elkaar horen en als geheel toegewezen worden aan ruimten of een functionele behoefte. Bijvoorbeeld een standaard bureau werkplek. Deze bestaat altijd uit een bureau, een bureaustoel, twee data aansluitpunten en vier stopcontacten.
Gebied	Een gebied is een omsloten deel van een gebouw, waarbinnen ruimten zijn gepositioneerd.
Ruimte	Een locatie binnen een gebied. <i>Het element ruimten kan een oplossingsrichting zijn voor een functionaliteit of activiteit.</i>
Plek	Specifieke plekken binnen een ruimte.
Voorziening	Een voorziening is een enkel tastbaar, vast te pakken onderdeel, dat kan bijdragen aan het voldoen van een functionele behoefte of element. Dit kan variëren van buitenwanden van een gebouw tot aan het koffiezetapparaat in de vergaderruimte.
Dienst	Het element diensten zijn beschrijvingen van handelingen (vaak facilitaire processen, zoals bijvoorbeeld het schoonmaken van het gebouw). <i>Het element diensten kan ook een oplossingsrichting zijn voor een functionaliteit of activiteit.</i>
Eis	Individuele (project specifieke) voorwaarden voor diverse behoeften. Het element behoeften bestaan uit een <u>eisnaam</u> en een eiswaarde.

Het beoogd projectresultaat

De functionele Behoeften

De oplossingsrichtingen

De eisen

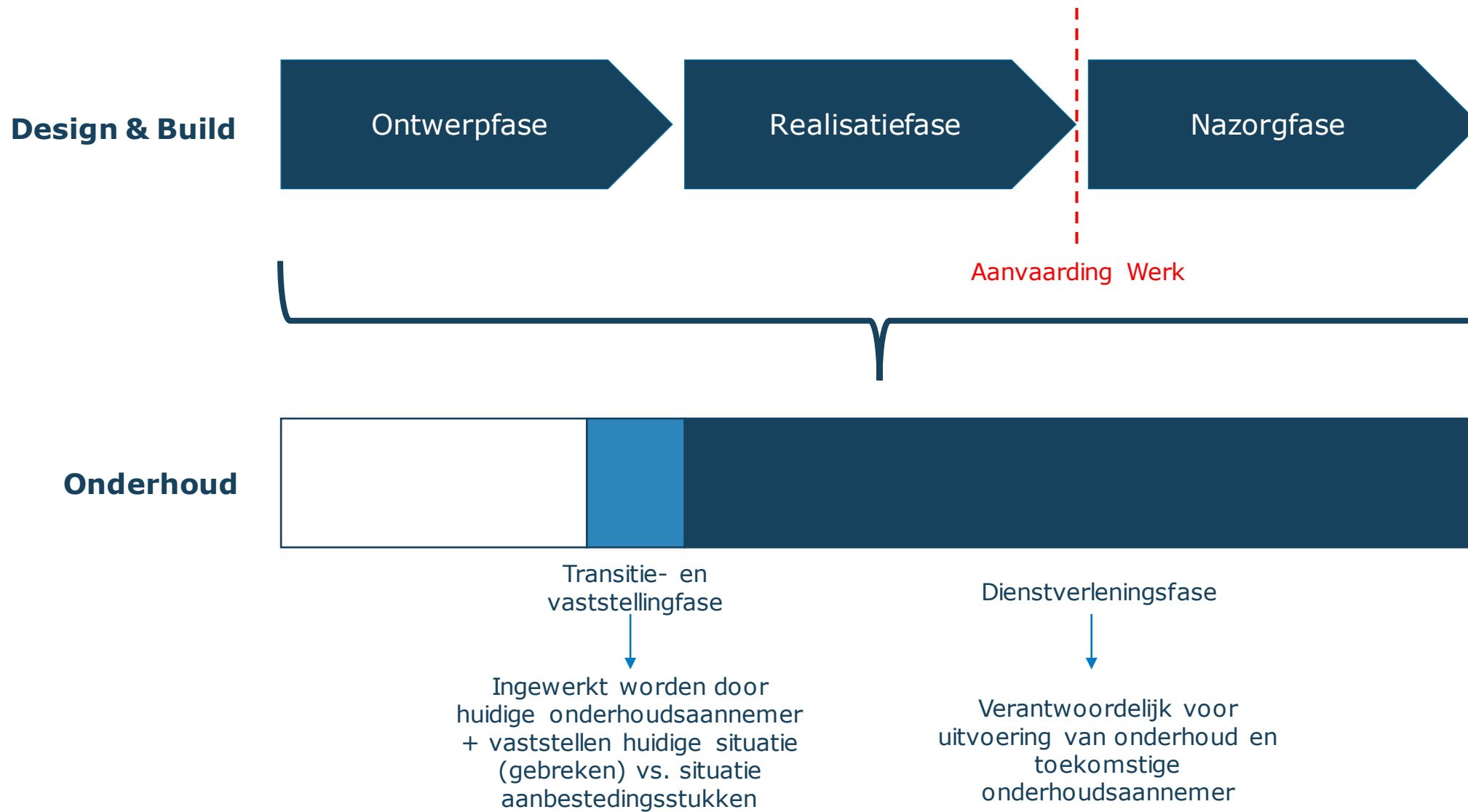


Marktbenadering





Contractfases





Onderhoudscontract

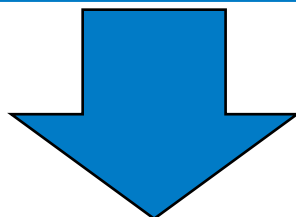
Scenario “volledig geïntegreerd”

Alle eisen rondom instandhouding, beheer en onderhoud verwerken in de vraagspecificatie en overige contractdocumenten van het DB-contract (UAV-GC).

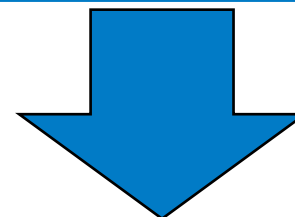
Scenario “separaat onderhoudscontract”

Separaat integraal onderhoudscontract (UAV) voor bouwkunde, elektrotechniek, klimaattechniek en transporttechniek en een separaat DB-contract (UAV-GC) voor de scope van het project

voorkeursscenario



**Perceel 1:
Design & Build**



**Perceel 2:
Onderhoud**

1 opdrachtnemer



Prijsvorming integraal onderhoudscontract

Inschrijving

- Afprijzen van inspanning tijdens transitie- en vaststellingsfase op basis van vaste prijs
- Afprijzen van contractbouwdelenlijst op basis van voorlopige prijs
- Afprijzen van uurtarieven op een staat van verrekenprijs op basis van vaste prijs

Transitie- en vaststellingsfase

- Vaststellen van huidige situatie vs. situatie aanbestedingsstukken
- Eenmalige verrekening van contractbouwdelenlijst

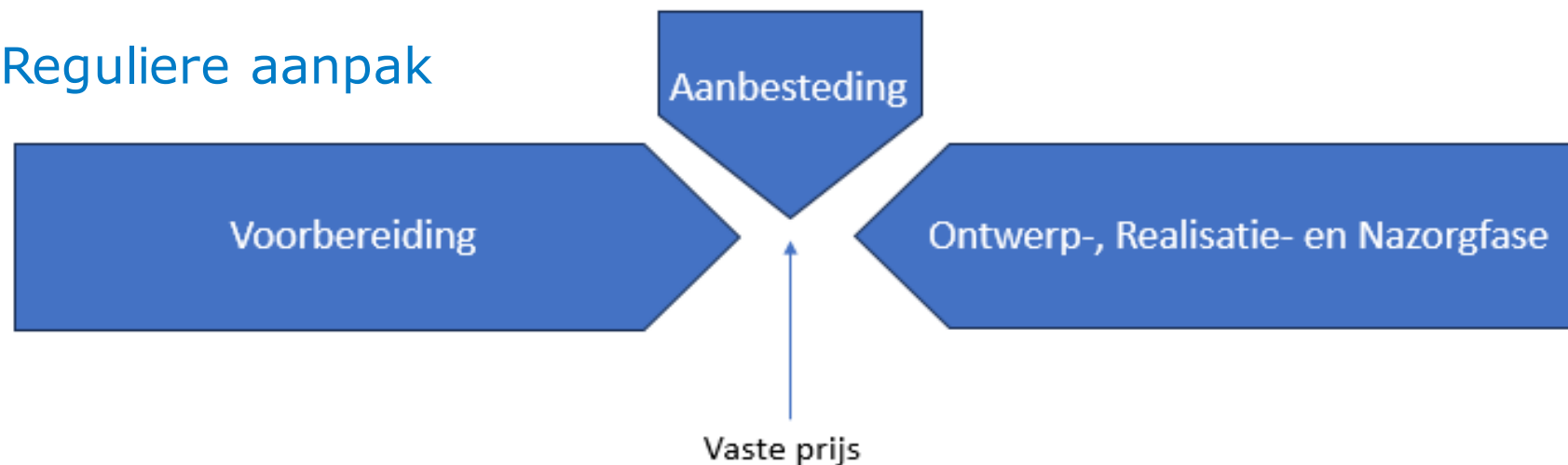
Dienstverleningsfase

- Uitvoeren preventief onderhoud → op basis van vaste prijs contractbouwdelenlijst
- Uitvoeren correctief onderhoud → op basis van uurtarieven in staat van verrekenprijs

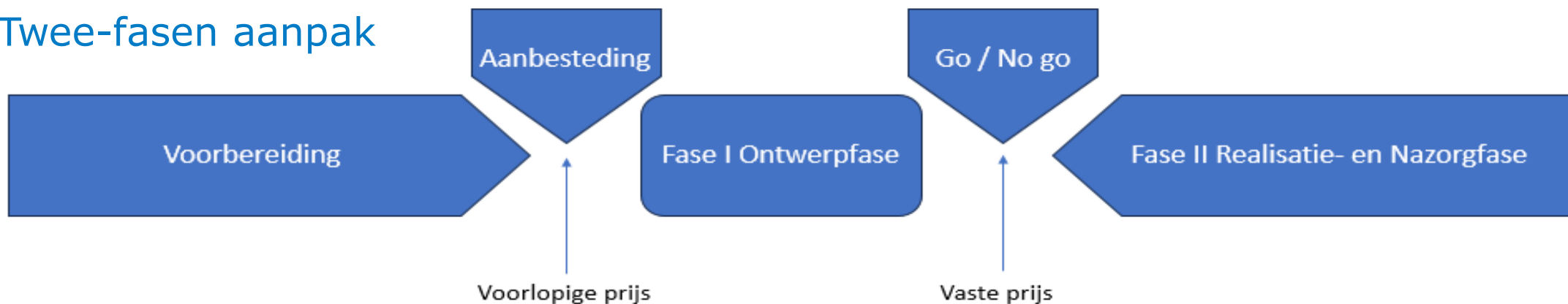


Varianten DB-contract

Reguliere aanpak



Twee-fasen aanpak





Varianten DB-contract

Reguliere aanpak

- Volledig afgeprijsd aanbiedingsontwerp
- Prijsaanpassingsmechanismes
- Veel inspanning markt tijdens aanbesteding
- Lange doorlooptijd aanbesteding
- Veel zekerheid OG en klant bij inschrijving

2-fasen aanpak: variant 1

- Geen afgeprijsd aanbiedingsontwerp
- Prijsvorming in 2 fasen
- Minder inspanning markt tijdens aanbesteding
- Korte doorlooptijd aanbesteding
- Weinig zekerheid OG en klant bij inschrijving
- Volledige ontwerp na gunning (verificatie & validatie van VS na gunning)

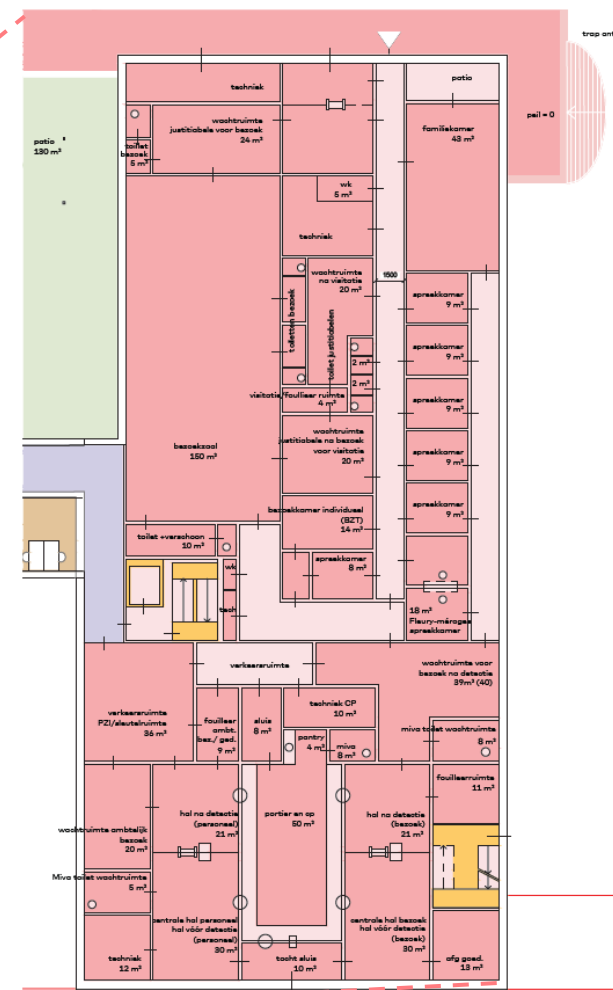
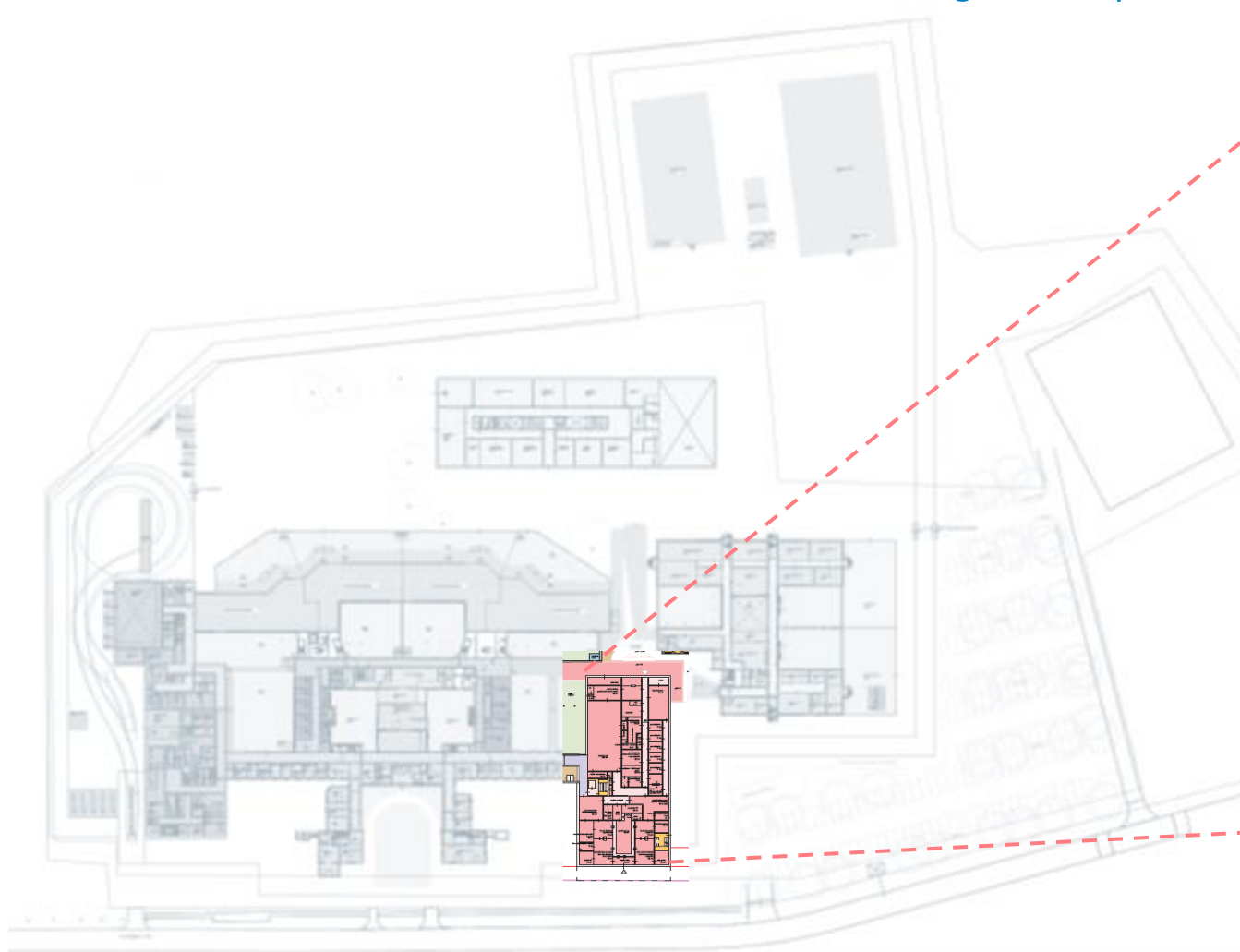
2-fasen aanpak: variant 2

- Deels afgeprijsd aanbiedingsontwerp voor 1 zone
- Prijsvorming overig in 2 fasen
- Gemiddelde inspanning markt tijdens aanbesteding
- Gemiddelde doorlooptijd aanbesteding
- Gemiddelde zekerheid OG en klant bij inschrijving
- Deels ontwerpen na gunning (deels verificatie & validatie van VS tijdens aanbesteding)



Vb. 2-fasen aanpak: variant 2

Slechts één bouwdeel / zone uitwerken tot aanbiedingsontwerp met vaste prijs





Prijsvorming DB-contract

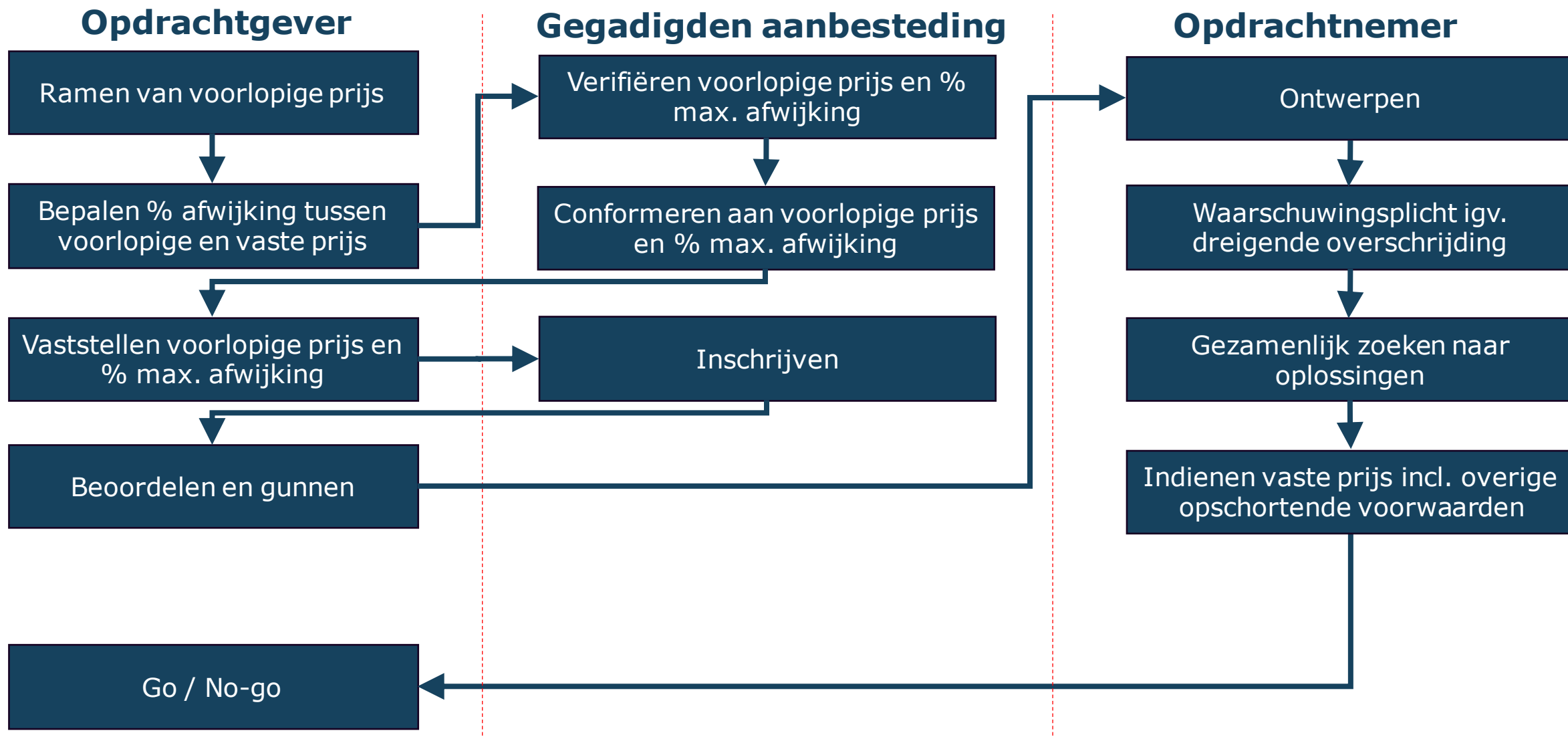
Onderdelen prijs	Reguliere aanpak	2 fasen aanpak variant 1	2 fasen aanpak variant 2
Ontwerp SO t/m TO	Vaste prijs	Vaste prijs	Vaste prijs
Directe bouwkosten volledig	Vaste prijs*	Voorlopige prijs	n.v.t.
Directe bouwkosten specifiek bouwdeel	n.v.t.	n.v.t.	Vaste prijs*
Directe bouwkosten overige bouwdelen	n.v.t.	n.v.t.	Voorlopige prijs
AKWR	Vaste prijs	Vaste prijs op basis van %	Vaste prijs op basis van %
ABK	Vaste prijs	Vaste prijs op basis van %	Vaste prijs op basis van %
Overige opslagen	Vaste prijs	Vaste prijs	Vaste prijs

Prijsaanpassingsmechanismes:

- Indexering tijdens DB-contract conform BDB-index Utiliteitsbouw
- * mogelijkheid tot toepassing stelposten, verrekenbare hoeveelheden, gedeeld risico-budget en herzieningsclausules



Prijsaanpassingsmechanisme twee-fasen aanpak





Opschortende voorwaarden “Go / No go” 2-fasen aanpak

In de Basisovereenkomst wordt opgenomen dat voor datum XX-XX-XXXX Acceptatie (cf. UAV-GC) plaats moet vinden op bijv. de volgende onderdelen:

- **Definitief Ontwerp**
- **Vaste prijs voor de Realisatie- en Nazorgfase***
- Kwaliteitsplan Realisatiefase
- Verificatie- en validatieplan voor Realisatiefase
- Risicodossier Realisatiefase
- Planning voor de Realisatiefase
- Veiligheid & Gezondheidsplan Definitief Ontwerp
- Veiligheid & Gezondheidsdossier Definitief Ontwerp

*hoeft niet op basis van DO plaats te vinden



Aanmeldfase (1)

Opzet:

- Aanmelding op geschiktheidseisen & selectiecriteria
- Max. drie partijen selecteren

Referentieopdrachten voor:

- Uitvoeren van een geïntegreerd contract (UAV-GC)
- Uitvoeren van een onderhoudscontract
- Ontwerpen van een renovatie / restauratie Rijksmonument
- Ontwerpen van een beveiligde omgeving
- Ontwerpen van een buitenruimte
- Renoveren / restaureren van een Rijksmonument
- Gefaseerd renoveren van een in gebruik zijnde utiliteitsgebouw



Aanmeldfase (2)

Certificaten voor:

- Kwaliteitsmanagementsysteem (ISO 9001)
- Veiligheidssysteem (ISO: 45001 of VCA)
- Milieumanagementsysteem (ISO: 14001)
- Inschrijving architect in architectenregister
- Inschrijving landschapsarchitect in architectenregister
- Gekwalificeerde restauratie architect (Stichting ERM of gelijkwaardig)
- Gekwalificeerde restauratie aannemer (Stichting ERM of gelijkwaardig)



Dialogofase

Opzet:

- Drie dialogogrondes, één per maand
- Individueel dialooggesprek van ca. 3,5 uur
- Mix van vaste agendaonderwerpen en vrije agendaonderwerpen op verzoek gegadigde
- Aanvullende expertsessies op verzoek gegadigde

Mogelijke agendaonderwerpen dialoogronde 1:

- Doorgronden van de opgave (ambities, doelen, KSF's en functionele behoeftes)
- Doorgronden van de RJJI en kritieke bedrijfsvoering
- Samenwerking OG – ON
- Analyse van de grootse risico's
- Analyse van eisen in de VS *(enkel bij reguliere aanpak)*
- Twee-fasen aanpak *(enkel bij twee-fasen aanpak)*

Mogelijke agendaonderwerpen dialoogronde 2:

- Concept ontwerp oplossingen voor de verschillende bouwdelen *(enkel bij reguliere aanpak)*
- Concept faseringsvoorstel *(enkel bij reguliere aanpak)*
- Analyse van prijsopdrijvende factoren in de uitvraag *(enkel bij reguliere aanpak)*
- Concept visie op de ontwerp, bouw en onderhoudsopgave *(enkel bij twee-fasen aanpak)*
- Analyse van richtbedragen en onderbouwing via tegenbegroting *(enkel bij twee-fasen aanpak)*

Mogelijke agendaonderwerpen dialoogronde 3:

- Nadere uitwerking ontwerp oplossingen voor de verschillende bouwdelen *(enkel bij reguliere aanpak)*
- Nadere uitwerking faseringsvoorstel *(enkel bij reguliere aanpak)*
- Financiële beheersing incl. transparantie *(enkel bij twee-fasen aanpak)*
- Ontwerpmanagement *(enkel bij twee-fasen aanpak)*
- Kwaliteitsborging in het ontwerp en de uitvoering *(enkel bij twee-fasen aanpak)*



Inschrijvingsfase

Reguliere aanpak

Mogelijke thema's voor gunningscriteria reguliere aanpak:

- Aanbiedingsontwerp
- Faseringsvoorstel
- Plan van aanpak ongehinderde bedrijfsvoering
- Visie op risico- en kwaliteitsmanagement
- Visie op de onderhoudsopgave
- Visie op de samenwerking

Mogelijke thema's voor gunningscriteria twee-fasen aanpak:

- Afgeprijsd aanbiedingsontwerp (niveau SO) voor entreezone en/of energievoorziening en warmteopwekking
- Visie op de ontwerp- en bouwopgave
- Visie op de onderhoudsopgave
- Visie op risico- en kwaliteitsmanagement
- Visie op financiële beheersing
- Visie op de samenwerking



Afsluiting



www.TenderNed.nl



Thom.Bruijn@Rijksoverheid.nl



06 11 64 12 79