



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Vastgoedbeheer

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Esther Rinsampessy
specialist vraagspecificaties,
sectie RVI, afdeling VI
Esther.Rinsampessij@rijksoverheid.nl
Tel: 06-23126666

Datum
03 februari 2025

Marktconsultatie document

Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie in de vorm van een expertmeeting ten behoeve van:

Onderzoek werkbaarheid voor de markt van het *Handboek Vastgoedinformatie van het Rijksvastgoedbedrijf*
Projectnummer 45093

Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek naar de **werkbaarheid voor de markt van het nieuwe Handboek Vastgoedinformatie van het Rijksvastgoedbedrijf**. Het Rijksvastgoedbedrijf wil de verkrijging van vastgoedinformatie verbeteren en heeft daarvoor een nieuw proces in gedachte en een Handboek Vastgoedinformatie ontwikkeld. Beiden willen wij spiegelen met de markt en hebben daarvoor onderhavige marktconsultatie uitgezet. Tijdens de marktconsultatie willen we door middel van een tweetal expertmeetings van 6 marktpartijen en eigen deskundigen het concept-*Handboek Vastgoedinformatie* bespreken, checken en testen. Dit handboek (wat nog een concept is) wordt nu nog niet gedeeld, maar zal voorafgaand aan de expertmeeting worden gedeeld met de 6 marktpartijen.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om de procedure, voorwaarden, werkwijze en intenties van de marktconsultatie helder te maken. Het 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.

1. Inleiding

1.1 Rijksvastgoedbedrijf & Afdeling Vastgoed Informatie Management

Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is onderdeel van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor de hele levenscyclus van aankoop, onderhoud, renovatie tot en met afstoot van de huisvesting van het Rijk en Defensie. Het betreft een zeer omvangrijke en 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.

De Afdeling Vastgoed Informatie Management (afdeling VI) van de Directie Vastgoedbeheer beheert de vastgoedinformatie van de hele vastgoedportefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf. De afdeling verwerkt zowel bouwwerkinformatie als geografische informatie in de beheersystemen van het Rijksvastgoedbedrijf en zorgt dat de kwaliteit, integriteit en beveiliging van data in orde is.

De afdeling VI heeft de volgende kerntaken:

- Regie voeren over de juistheid, volledigheid en actualiteit van vastgoedinformatie gedurende de hele levenscyclus van het vastgoed;
- Beheren en registreren van administratieve vastgoedgegevens;
- (Geautomatiseerd) beschikbaar stellen van vastgoedinformatie. Adviseren over het gebruik van data en ondersteuning bieden aan de interpretatie hiervan;
- Evalueren, adviseren en ontwikkelen van het beheer en de benutting van vastgoedinformatie in het kader van de Rijksvastgoedbedrijf -brede proces- en informatiearchitectuur.

Waar staat de afdeling VI voor?

Zij is de eigenaar van de digitale weergave van het vastgoed en heeft de regie over het proces Beheren Vastgoedinformatie.

Het Rijksvastgoedbedrijf, vastgoedgebruikers en ketenpartners beschikken snel en efficiënt over de juiste informatie om hun primaire taken en maatschappelijke opgaven uit te voeren. De afdeling VI heeft hierin een cruciale rol.

2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)

2.1 Probleemschets

De ervaring is dat de vastgoedinformatie die aan het eind van een project/contract wordt ontvangen van opdrachtnemers, niet overeenkomt of voldoet met wat is gevraagd. De digitale weergave komt niet altijd overeen met de fysieke werkelijkheid. Het streven van het RVB is dat de vastgoedinformatie actueel en compleet is. Ook blijkt dat opdrachtnemers vaak nuttige informatie hebben die niet wordt aangeleverd, omdat dit niet wordt gevraagd door het Rijksvastgoedbedrijf. Om het verkrijgen van vastgoedinformatie te verbeteren is een Handboek Vastgoedinformatie geschreven (ca. 10 pagina's). Het Handboek

beschrijft welke vastgoedinformatie wordt gevraagd, wanneer en hoe. Dit kan als bijlage bij onze bestekken en contracten worden gevoegd. Het Rijksvastgoedbedrijf wil graag weten of het Handboek leesbaar is voor de marktpartijen die voor het Rijksvastgoedbedrijf werk uitvoeren bij onderhoud en projecten. Het nieuwe handboek verandert ook het proces.

Bijzonder aspect is dat dit Handboek vraagt aan marktpartijen om bij aanvang van een project een plan op te stellen voor het indienen van vastgoedinformatie. Het Handboek geeft de regels daarvoor. Het plan is conform een Werkplan/Document zoals benoemd in de UAV/UAV-GC.

Met dit Handboek, dat onderdeel is van een contract, weten partijen wat ze, in het kader van het indienen van vastgoedinformatie, bij uitvoering van opdrachten van elkaar kunnen verwachten. Met behulp van het Handboek beoogt het Rijksvastgoedbedrijf de gewenste vastgoedinformatie te ontvangen. Het handboek is een hulpmiddel waarmee de opdrachtnemer kan nagaan wat, wanneer en hoe het Rijksvastgoedbedrijf de vastgoedinformatie wil ontvangen.

2.2 *Behoefte*

Het Rijksvastgoedbedrijf denkt dat het houden van een expertmeeting met maximaal 6 marktpartijen het beste past bij het doel van de marktconsultatie. In deze expertmeeting wordt het (concept-) *Handboek Vastgoedinformatie* en het proces met het plan interactief doorgenomen, gecheckt en getest. Het Rijksvastgoedbedrijf staat in deze expertmeeting uitdrukkelijk open voor suggesties en verbeteringen. Elementen die de doelmatigheid, doeltreffendheid en vereenvoudiging ten goede komen zijn zeer welkom, zoals ontwikkelingen en mogelijkheden in automatisering, informatieoverdracht, innovaties etc.

3. **Marktconsultatie**

3.1 *Doel*

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. Het *Handboek Vastgoedinformatie* en het proces hiervan spiegelen in de markt naar bruikbaarheid, leesbaarheid, nadelen, kansen en risico's;
2. Inventariseren of de markt goed kan werken met het Handboek en op te stellen plan.

3.2 *Doelgroep*

De marktconsultatie richt zich op alle marktpartijen. De voorkeur gaat uit naar de marktpartijen die (recente) ervaring hebben met het werken voor het Rijksvastgoedbedrijf en het aanleveren van vastgoedinformatie van de door hun gerealiseerde opdracht. We wensen vooral partijen met ervaring in het aanleveren van vastgoedinformatie voor de disciplines Bouwkunde, Electrotechniek en Werktuigbouwkunde. Ook adviesbureaus/ingenieursbureaus met kennis van de door het Rijksvastgoedbedrijf gevraagde vastgoedinformatie vallen binnen deze doelgroep.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Oproep;
2. Selectie van 6 deelnemers voor de expertmeeting;
3. Onderzoek en rapportage bevindingen door deelnemers
4. Expertmeeting;
5. Extra responstermijn;
6. Eindrapportage.

4.1 Oproep

De marktconsultatie is openbaar en wordt bekendgemaakt via TenderNed. Om de kosten en de administratieve lasten voor het Rijksvastgoedbedrijf en de marktpartijen te beperken is er voor gekozen om een beperkt aantal geïnteresseerden (maximaal 6) uit te nodigen om deel te nemen aan de expertmeeting(s).

Geïnteresseerden worden gevraagd in het aanmeldingsformulier (bijlage) te beschrijven in welk marktsegment zij opereren en welke ervaring (projecten/contracten)¹ zij hebben met het Rijksvastgoedbedrijf. Ook wordt gevraagd welke locatie (Den Haag, Utrecht, Arnhem) de voorkeur heeft zodat hiermee rekening kan worden gehouden voor de locatie(s) van de expertmeetings.

Tot 17 februari 2025 kunt u over de marktconsultatie/expertmeeting vragen stellen via de 'vragen en antwoorden module' op TenderNed. De vragen zullen via een Nota van inlichtingen aan belangstellenden worden beantwoord uiterlijk op 24 februari 2025.

Een vertegenwoordiger van de afdeling Inkoop & Contractmanagement zal steeds in alle stappen het proces begeleiden.

4.2 Selectie van gesprekspartijen

Het Rijksvastgoedbedrijf wenst per marktsegment (bouwbedrijf, installateur, adviesbureau/architect) maximaal twee marktpartijen te selecteren om zodoende met een evenwichtige en brede marktvertegenwoordiging in gesprek te gaan. Er is geen voorkeur voor specifieke gesprekspartners. Er zal (daarom) geloot worden bij meer aanmeldingen. Deze loting vindt in principe plaats zonder de aanmelders. De nummers 1 en 2 per segment worden geselecteerd voor de expertmeeting. We behouden het recht voor om bij een tekort aan deelnemers van een segment een extra deelnemer uit een ander segment te kiezen. Deelnemers actief in meerdere segmenten zullen maximaal één keer worden gekozen. Partijen die zijn uitgeloot worden hierover bericht via TenderNed.

¹ Projecten/contracten waarbij het verstrekken van vastgoedinformatie tijdens of aan het einde, onderdeel is van de scope.

4.3 Startbijeenkomst (kick-off)

Als eerste worden de geselecteerde deelnemers uitgenodigd voor een startbijeenkomst. Deze zal vanwege de efficiency via Teams verlopen. In deze startbijeenkomst zal het Rijksvastgoedbedrijf een nadere toelichting geven op het ontwikkelde handboek en de onderzoeksopdracht toelichten. Na afloop ontvangen de deelnemers in vertrouwelijkheid het concept handboek en een document waarop het concept-proces is getekend/beschreven.

4.4. Beoordeling documenten met rapportage bevindingen

In deze fase beoordelen de deelnemers middels de lijst met onderzoeksvragen de documenten. De deelnemers worden uitgenodigd om ook buiten de onderzoeksvragen met suggesties, kritiek, etc. op de documenten en het proces te komen.

Indien er tussentijds vragen zijn kan contact worden opgenomen met de contactpersoon (zie par. 4.8).

Uiterlijk op de in de planning aangegeven datum zenden de deelnemers de rapportage naar het Rijksvastgoedbedrijf (via TenderNed).

Het Rijksvastgoedbedrijf analyseert de bevindingen en bepaalt de onderwerpen waarop ze nader wil verdiepen in de expertmeetings.

Voor de expertmeetings ontvangen de deelnemers een agenda met de onderwerpen.

4.5 Expertmeetings

Er worden twee expertmeetings gehouden waarvoor steeds 3 deelnemers worden uitgenodigd. Zoveel mogelijk op hun voorkeurslocatie. Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf zitten materiedeskundigen, een ondersteuner en de inkoper aan tafel. De meetings zullen op twee verschillende dagen plaatsvinden in Den Haag, Utrecht en/of Arnhem en duren ca. 3-4 uur (zie planning par. 4.7). Tijdens deze meetings zal een verdiepend gesprek worden gevoerd over de belangrijkste bevindingen die in de rapportages naar voren zijn gekomen.

4.6 Afronding

Na afloop van de expertmeetings kunnen deelnemers eventueel nog met nabranders/aanvullingen komen.

Van beide expertmeetings wordt een verslag gemaakt, dat ter verificatie wordt voorgelegd aan de deelnemers. Van de totale marktconsultatie (inclusief de bevindingen) wordt een geanonimiseerde eindrapportage gemaakt. Uitgesloten van vermelding in de eindrapportage zijn de 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.

4.7 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Publiceren marktconsultatie	4 februari 2025
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	17 februari 2025
Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	24 februari 2025
Uiterste moment voor aanmelding voor deelname aan de expertmeeting	3 maart 2025
Verzenden uitnodiging expertmeeting en onderzoeksopdracht	17 maart 2025
Startbijeenkomst, kennismaking/toelichting proces en doel (overleg via Teams)	21 maart 2025
Indienen bevindingen door marktpartijen	4 april 2025
Expertmeeting (met lunch)	15 april + 24 april 2025
Eindrapportage	12 mei 2025: conceptverslag 30 mei 2025: definitief verslag

Het Rijksvastgoedbedrijf streeft ernaar deze planning aan te houden. Mochten er niettemin wijzigingen optreden in deze planning dan wordt dit via TenderNed gecommuniceerd.

4.8 Contactpersoon

Alle communicatie inzake 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:
Jörgen Guntlisbergen, inkoopadviseur. tel 06 53 69 05 31, E: jorgen.guntlisbergen@rijksoverheid.nl

Vanuit de sectie RVI wordt bij deze expertmeeting ondersteuning verleend door Esther Rinsampessy.

4.9 TenderNed

De aankondiging van deze marktconsultatie is gepubliceerd op www.tenderned.nl en ook bekend gemaakt 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 eHerkenningsmiddel 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;
- Deze marktconsultatie is geen onderdeel van een mogelijke aanbesteding;
- Marktpartijen die wel/niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijke aanbesteding;
- De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als het Rijksvastgoedbedrijf vrijblijvend;
- Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het Rijksvastgoedbedrijf ontleen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door het Rijksvastgoedbedrijf;
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in een Rijksvastgoedbedrijf vraagspecificatie/bestek;

- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- 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 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

- Aanmeldingsformulier