



Marktconsultatie dienstenopdracht

**Rijkvastgoedbedrijf**  
Transacties & Ontwikkeling  
Afdeling Projecten  
Stationsplein-West 30  
Postbus 20952  
2500 EZ Den Haag  
[www.rijkvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijkvastgoedbedrijf.nl)

**Contactpersoon**  
Ir. RJP van Bottenburg  
M 06-20360409  
[robert-jan.vanbottenburg@rijksoverheid.nl](mailto:robert-jan.vanbottenburg@rijksoverheid.nl)

**Datum**  
7 januari 2016

## Marktconsultatie document

Ten behoeve van het Programma groot onderhoud Walterboscomplex en Quintax te Apeldoorn, inkoop van adviesdiensten



## Inhoud

1. Introductie .....	3
2. Opzet Marktconsultatie .....	3
3. Het Programma Groot Onderhoud .....	3
4. Beoogde projectaanpak .....	4
5. Adviesdiensten .....	4
6. Marktconsultatie: Vragen .....	5
7. Bijeenkomst .....	6

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties & Ontwikkeling  
Afdeling Projecten

**Datum**  
7 januari 2016

## 1. Introductie

In Apeldoorn zijn twee grote kantorencomplexen die hoofdzakelijk door de Belastingdienst in gebruik zijn. Het betreft de complexen Walterboscomplex (WBC), J.F. Kennedylaan 8 en Quintax, Laan van Westenenk 490-494 in Apeldoorn.

Op het Walterboscomplex staan vooral kantoren. Quintax is een combinatie van kantoren en specifieke bedrijfsruimten. De complexen vragen een hoge mate van beschikbaarheid. WBC is ca 135.000 m2 BVO. Quintax is ca. 67.500 m2 BVO. De complexen zijn in de jaren 1999-2006 gerenoveerd cq gebouwd.

Het doel van de marktconsultatie is informatie uit de markt ophalen voor het inkopen van de benodigde adviesdiensten (zie verder H5 en 6). De adviesdiensten hebben betrekking op het in kaart brengen van de situatie en het uitontwerpen van de werkzaamheden voor het Programma Groot Onderhoud.

## 2. Opzet Marktconsultatie

De Marktconsultatie zal op de volgende wijze worden doorlopen.

<b>Stap 1</b>	Publicatie op TenderNed
<b>Stap 2</b>	Een algemene bijeenkomst waarvoor geïnteresseerden zich kunnen aanmelden (zie H7)
<b>Stap 3</b>	Individuele informatievergaring indien er aanleiding is om nader met een partij van gedachten te wisselen over een onderwerp aangaande de marktconsultatie.
<b>Stap 4</b>	Het RVB stelt een verslag op van de marktconsultatie.

## 3. Het Programma Groot Onderhoud

Voor beide complexen gaat het Rijksvastgoedbedrijf een programma voor Groot Onderhoud starten. Het programma heeft momenteel als beoogde scope de volgende onderdelen:

### *Installaties:*

- 1.a. Vervanging/ groot onderhoud GBS, regeltechniek, verlichting en LON systeem (WBC) (o.a. opzet naar 1 integraal systeem, W&E installaties scheiden of combineren, kantoren & datacentra loskoppelen);
- 1.b. Vervanging / groot onderhoud GBS, regeltechniek (Quintax);
2. Vervangen / groot onderhoud BMC & omroep/ontruiming (WBC en Quintax);
3. WKK (WBC) (studie reparatie of verwijderen);
4. Liftinstallaties toren C, D, F, G, en E (WBC) (besturing, frequentieregelaars e.d.);

5. Groot onderhoud Verdeelinrichtingen (*Quintax*) (Groot onderhoud hoofdverdelers Q-Zuid, onderverdelers Q-Zuid, Q-Centrum, Q-Noord, middenspanning Q-Zuid en Q-Centrum);
6. Groot onderhoud brandhydranten (*Quintax*);
7. Renovatie CV, koeling, LBK Q-Noord (*Quintax*);

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties & Ontwikkeling  
Afdeling Projecten

**Datum**  
7 januari 2016

*Bouwkundig:*

8. Schilderwerkzaamheden (*WBC*);
9. Buitenzonwering Q-Noord en Q-Centrum vervangen (*Quintax*);
10. Tourniquet Q-Noord vervangen (*Quintax*);

Een nog uit te voeren definitiestudie zal de scope van het programma moeten bepalen. Parallel aan het programma groot onderhoud zullen naar verwachting ook diverse activiteiten uit het reguliere onderhoud en diverse projecten plaatsvinden op de beide complexen.

#### **4. Beoogde projectaanpak**

De definitieve scope van het programma Groot onderhoud moet nog bepaald worden. Er zal gestart worden met het uitvoeren van een projectdefinitie. Deze fase zal onderzoeken wat de scope, kosten en planning van de benoemde onderwerpen is. De definitiestudie maakt deel uit van het programma. Na besluitvorming over de scope en het budget binnen het Rijksvastgoedbedrijf zal de uitvoering van het programma starten. Afhankelijk van de adviezen en de besluitvorming uit de definitiefase, zal het programma in meerdere realisatieprojecten worden uitgevoerd. De inkoopstrategie zal door het Rijksvastgoedbedrijf worden bepaald. De verwachting is dat de uitvoering van de definitiefase inclusief besluitvorming tussen de 6 en 12 maanden zal duren en dat de uitvoering van het programma vervolgens ongeveer drie tot vier jaar zal vergen.

Omdat projecten in het programma samenhang kunnen hebben met andere onderhoudswerkzaamheden en/of reguliere projecten, kan het zijn dat delen van het programma in het reguliere beheer of in andere projecten meegenomen worden. Ook kan het zijn dat beheerwerkzaamheden of andere projecten aan het Programma Groot onderhoud toegevoegd worden. Dit kan zowel bij de besluitvorming over de definitiefase als lopende het programma.

#### **5. Adviesdiensten**

Voor de adviesdiensten wil het Rijksvastgoedbedrijf een optimale integrale afstemming met een adviseur/adviseurs. Het Rijksvastgoedbedrijf denkt daarbij op dit moment aan het sluiten van een raamcontract met één partij.

Het contract met de adviespartij moet leiden tot een optimale samenwerking tussen Rijksvastgoedbedrijf en de adviespartij. De volgende doelstellingen zijn daarbij geformuleerd:

- Integrale kennis bij een aanspreekpunt die kennis heeft van het gehele complex;
- Flexibel opdrachten kunnen verstrekken over langere periode, waarbij de randvoorwaarden reeds vastliggen;

- Goede afstemming op de complexen;
- Kennis uit de definitiefase behouden en met de zelfde kennispartij snel kunnen schakelen van definitiefase naar ontwerpfase.
- De juiste (advies) kwaliteit, binnen de planning, tegen een redelijke prijs.

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties & Ontwikkeling  
Afdeling Projecten

**Datum**  
7 januari 2016

## **6. Marktconsultatie: Vragen**

In de marktconsultatie zouden we graag over de volgende onderwerpen met u in gesprek willen gaan:

### 1. Contracteren adviesdiensten voor het programma

Wij willen graag van u weten wat uw advies zou zijn hoe het Rijksvastgoedbedrijf de adviesdiensten zou moeten contracteren.

- Hoe kunnen we de doelstellingen het best bereiken?
- Is een raamcontract met één partij daar een goed middel voor of biedt een ander contract voordelen?
- Welke ervaringen heeft u daarmee?

### 2. Aanbesteding raamcontract adviesdiensten

De aanbesteding bepaalt met welke partij een contract gesloten wordt. Welke selectie en gunningcriteria zou u ons adviseren om de doelstellingen te bereiken? Wij zouden in ieder geval willen ingaan op de volgende zaken:

- Hoe voorkomen we prijsduiken en hoe bieden we de markt de mogelijkheid een goede prijs/kwaliteit verhouding aan te bieden.
- Potentiële Selectie en EMVI criteria?
- Hoe krijgen we voor elke discipline(activiteit) de juiste bevlogen en betrokken specialist? Gedurende de gehele periode van het contract?

### 3. Inhoud contract adviesdiensten

Het contract bepaalt de samenwerking. Wij zouden in ieder geval willen ingaan op de volgende zaken:

- Wat adviseert u ons om op te nemen in het contract om de doelstellingen te bereiken?
- Hoe bereiken we de samenwerking en proactieve interactie vanuit het contract?
- Behoud van kennis en prestatie meten
- Welke randvoorwaarden zouden moeten worden vastgelegd?

## 7. Bijeenkomst

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties & Ontwikkeling  
Afdeling Projecten

Praktische informatie met betrekking tot de bijeenkomst

<b>Aanmelden</b>	<p>Per mail bij: <a href="mailto:robert-ian.vanbottenburg@rijksoverheid.nl">robert-ian.vanbottenburg@rijksoverheid.nl</a></p> <p>Noem de naam van de persoon die aansluit en zijn/haar functietitel. Per organisatie maximaal 2 personen.</p> <p>U ontvangt een bevestiging indien uw aanmelding is geaccepteerd. Het RVB kan niet garanderen dat er voor iedere geïnteresseerde plaats is. Enkel potentiële adviesbureaus die voor de adviesdiensten in aanmerking komen kunnen zich aanmelden. Indien dit niet voor u geldt kan het RVB uw aanmelding afwijzen.</p> <p>Voor toegang tot het pand kan een identificatiebewijs worden gevraagd.</p> <p>U kunt zich aanmelden tot dinsdag 26-1-2016 - 17:00 uur.</p>
<b>Datum</b>	Donderdag 28-01-2016
<b>Tijdstip</b>	Start 14:00 uur tot 16:00 uur
<b>Locatie</b>	Kantoor Rijksvastgoedbedrijf, Stationsplein west 30, Arnhem, zaal 6.14.

**Datum**  
7 januari 2016

Voor de bijeenkomst is het wenselijk dat u de informatie uit het Marktconsultatie document tot zich heeft genomen en inhoudelijk kennis heeft van de vragen waar het RVB graag met u over in discussie wil gaan. Aanwezigheid met als doel acquisitie, kennismaking en andere commerciële doeleinden wordt niet op prijs gesteld. Voor deelname aan de bijeenkomst wordt door het RVB geen vergoeding verstrekt.

Deelname aan de Marktconsultatie heeft geen gevolgen voor eventuele deelname aan een aanbesteding.