



# memo

Achtergrondinformatie marktconsultatie renovatie  
Tesselschadestraat 4 Leeuwarden

## **De verduurzamingsopgave van het Rijksvastgoedbedrijf**

Het Rijksvastgoedbedrijf staat de komende jaren voor een flinke opgave als het gaat om het energieneutraal maken van de vastgoedportefeuille van meer dan 7.000 gebouwen. In totaal gaat het om 12,6 miljoen vierkante meter BVO. Dit betekent dat, willen we ons houden aan de Europese doelstelling om de gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal te hebben, we elk jaar meer dan 200 gebouwen moeten verduurzamen. En gezien het feit dat de panden in onze portefeuille gemiddeld een label D hebben, is dit toch een flinke uitdaging.

Het is duidelijk dat we de lat in onze uitvraag naar de markt hoger kunnen en moeten leggen dan we nu doen. Dit is niet alleen een technische opgave maar gaat ook over houding, samenwerking, over mensen.

Het project Tesselschadestraat 4 is een pilot in het innovatieprogramma Groene Technologieën 3.0 van het Rijksvastgoedbedrijf en vormt tevens onderdeel van het Programma Kantoor vol Energie van de Energiesprong. Beide programma's zijn gericht op duurzame innovaties waarbij wordt geleerd van pilots met een hoge duurzaamheidsambitie. De ervaringen die binnen het Rijksvastgoedbedrijf worden opgedaan, worden ingezet om naar een energieneutrale portefeuille in 2050 te komen.

## **Voorliggende opgave**

De opgave is het renoveren van het pand aan de Tesselschadestraat 4 in Leeuwarden zodat hier vier Rijksdiensten gehuisvest kunnen worden. Hierdoor wordt ervaren hoe oude eigendomspanden geschikt gemaakt kunnen worden voor de toekomst onder andere op het vlak van energie neutraliteit.

Het gerenoveerde pand moet flexibel en duurzaam zijn en moet zeker nog 15 tot 20 jaar in gebruik blijven voor Rijksdiensten. Het pand heeft een oppervlakte van bijna 11.000 m<sup>2</sup> BVO, verdeeld over een kelder, begane grond en 7 verdiepingen.

Door een slecht geïsoleerde gevel met veel koudebruggen is het pand voorzien van een energielabel G. Er is momenteel verwarming via radiatoren, een luchtbehandelingsinstallatie, en een WKO die alleen geschikt is voor koeling. De luchtbehandelingsinstallatie is in 2012 geschikt gemaakt voor warmteterugwinning.

Het pand is ontworpen door Zanstra, Gmelig Meyling en de Clercq Zubli N.V. en gerealiseerd in 1968. Tesselschadestraat 4 maakt onderdeel uit van een ensemble

waar ook het pand aan het Jacob Catsplein 3 en Tesselschadestraat 2 deel van uit maken. Het pand is een gemeentelijk monument met stilistische kenmerken van het zakelijke functionalisme. De bescherming geldt het exterieur en de constructie, evenals de trappenhuizen van de inpandige structuur.

Meer informatie over de gebouwkenmerken van Tesselschadestraat 4 zijn opgenomen in het onder op Tendered onder 'documenten' opgenomen document "Factsheet Tesselschadestraat 4 Leeuwarden.pdf"

Voor de renovatie zijn de volgende vier ambities benoemd:

1. Energieneutraal
2. Toekomstgericht
3. Effectieve werkomgeving
4. In verbinding met omgeving

#### Ambitie 1 – Energieneutraal

Het Rijkskantoor dat nu en in de toekomst zowel gebouw gebonden als gebruik gebonden energieneutraal is. Marktpartijen zijn verantwoordelijk voor het maken van een lonende business case, die zich terugverdient in de looptijd van het contract (15/20 jaar).

Aspecten die hierbij van belang worden geacht, zijn:

- Maximale energiebesparing heeft prioriteit;
- Er zijn slimme maatregelen genomen waarmee de benodigde energie lokaal en duurzaam wordt opgewekt;
- Door de zichtbaarheid van de duurzame ingrepen worden de gebruikers bewust van de duurzame insteek.

#### Ambitie 2 – Toekomstgericht

Het Rijkskantoor is op de toekomst gericht doordat het maximaal aanpasbaar is en een voorbeeldrol vervult voor de in ontwikkeling zijnde circulaire economie.

Aspecten die hierbij van belang worden geacht zijn:

- Het Rijkskantoor heeft de mogelijkheid in zich om innovaties op zowel product- als procesmatig vlak continu te integreren;
- Verouderde toepassingen kunnen eenvoudig worden gedemonteerd en vervangen;
- Bij de renovatie worden materialen die al voorhanden zijn maximaal (her)ingezet;
- Nieuw toe te voegen materialen komen zoveel mogelijk uit de omgeving en zijn niet toxisch. Daarnaast zijn deze materialen optimaal geschikt voor hergebruik in de toekomst of kunnen zij veilig in de biologische kringloop worden teruggebracht;
- Marktpartijen borgen het hergebruik van producten met een korte of middellange levensduur.

### Ambitie 3 – Effectieve werkomgeving

In het Rijkskantoor is een stimulerende werkomgeving ontwikkeld; gebruikers ervaren hier een gezond en effectief werkklimaat en voelen zich aangetrokken door de werkomgeving. Hierdoor draagt het pand bij aan een verhoging van de productiviteit van de medewerkers.

Aspecten die hierbij van belang worden geacht zijn:

- De gebruikers zijn in staat om in deze nieuwe omgeving hun primaire proces succesvol vorm te geven en te laten draaien;
- De werkomgeving draagt bij aan de betrokkenheid die de ambtenaar voelt bij de Rijksoverheid;
- De inrichting van het kantoor faciliteert zoveel mogelijk de individuele comfortwensen van de gebruikers;
- Het werkomgevingsconcept is afgestemd op de gemiddelde rijksambtenaar en is in staat om wisselende gebouwgebruikers te faciliteren zonder dat telkens fysieke aanpassingen nodig zijn.

### Ambitie 4 – In verbinding met omgeving

Het Rijkskantoor staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een omgeving. Van die omgeving kan het zelf gebruikmaken en het kan er aan bijdragen. De directe omgeving om het pand wordt in samenwerking met de gemeente zo ontwikkeld dat daar de meeste toegevoegde waarde voor zowel de gebruikers als omwonenden wordt geleverd.

Die toegevoegde waarde kan zitten in:

- Energie-uitwisseling;
- Lokale materialen en lokaal hergebruik;
- Een inspirerende (werk)omgeving.

### **Voorgenomen samenwerkingsvorm en aanbesteding**

Het Rijksvastgoedbedrijf wil één partij (of consortium van partijen) contracteren voor het realiseren van de ambities van het Rijksvastgoedbedrijf te realiseren binnen gestelde randvoorwaarden ten aanzien van de Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR), het Normenkader Beveiliging Rijkskantoren (NkBR), een vast budget, tijd en de monumentale status.

Hiervoor wordt één geïntegreerd contract (op basis van de UAV-gc) opgesteld, waar naast de ontwerp en realisatie verplichting, ook de verplichting tot het onderhoud voor een termijn van 15-20 jaar in is opgenomen. Om de partij (of het consortium van partijen) verantwoordelijk te maken voor het daadwerkelijk energieneutraal zijn van het pand, maakt ook 'energie' deel uit van de overeenkomst.

Vooraf wordt een norm voor het energieverbruik bepaald. Wanneer deze norm niet wordt overschreden wordt ontvangt de partij een vergoeding ter grootte van het verschil in energieverbruik. Bij het overschrijden van deze norm wordt door de partij (of het consortium van partijen) het verschil in energieverbruik betaald aan het Rijksvastgoedbedrijf.

Om deze opgave tot een succes te maken is het van belang om het vraagstuk niet op een traditionele wijze te benaderen, waarbij het Rijksvastgoedbedrijf voorschrijft welke aanpassingen uitgevoerd moeten worden. Het samenbrengen van de vereiste

verschillende disciplines, die de ambities erkennen en delen is van essentieel belang voor het slagen van dit project.

Het voornemen is om deze opgave aan te besteden door middel van een concurrentiegericht dialogo conform hoofdstuk 4 van het ARW 2016.

### **Marktconsultatie**

#### Aanmelden

Ter voorbereiding op een eventuele aanbesteding nodigen wij u uit deel te nemen aan een marktconsultatie in het kader van de renovatie van het pand aan de Tesselschadestraat 4 te Leeuwarden. Deze marktconsultatie wordt op 31 augustus 2016 van 14.00 tot 17.00 uur gehouden op de Bouwcampus in Delft (<http://debouwcampus.nl/gebouw>).

U kunt zich aanmelden door een e-mail te sturen naar [postbus.rvb.aanbesteden@rijksoverheid.nl](mailto:postbus.rvb.aanbesteden@rijksoverheid.nl) als onderwerp "aanmelding marktconsultatie Tesselschadestraat 4" en in de tekst uw naam en contactgegevens. Het vriendelijke verzoek u aan te melden voor 24 augustus 2016.

#### Communicatie en vragen

Alle communicatie verloopt digitaal via TenderNed. Eventuele vragen over deze marktconsultatie dienen gesteld te worden via de "Vragen en antwoorden" over de aanbesteding' op TenderNed. Antwoorden worden zo spoedig mogelijk gegeven en direct gepubliceerd op TenderNed.

#### Vorm

Gekozen is voor een interactief (plenair) gesprek met alle aangemelde partijen. De aanmelding staat open voor alle geïnteresseerde partijen. Het Rijksvastgoedbedrijf wil over concrete aspecten de (on)mogelijkheden (en aanvullende vragen) van marktpartijen horen. Met deze aanpak wordt de omvang en de inspanning beperkt gehouden om kosten en tijd te besparen van zowel de deelnemende organisaties als het Rijksvastgoedbedrijf.

#### Doel en vraagstelling

Het doel van deze marktconsultatie is om, op basis van de respons en de verkregen informatie

- de interesse en ervaring van marktpartijen in een eventuele opdracht te peilen;
- de kennis van de markt te benutten om tot een kwalitatief betere marktzaak te komen bij een feitelijke aanbesteding.

Van de aanwezige marktpartijen wordt in de marktconsultatie een opbouwende reactie verwacht op de volgende vragen:

1. Welke kansen en risico's onderkent u in de geschetste vraagstelling?
2. Zou de vraagstelling van het Rijksvastgoedbedrijf, gegeven de gestelde kaders en randvoorwaarden, voor u kunnen leiden tot een (commercieel) haalbaar plan?
3. Welke aanpassingen op de vraagstelling en eventueel op de kaders en de randvoorwaarden, ziet u, die voor de opdrachtgever tot meerwaarde kunnen leiden?

**Datum**  
9 augustus 2016

### Programma

Het programma ziet er als volgt uit:

13.45 uur	Inkoop en ontvangst
14.00 uur	Welkom en opening Visie en ambitie van het Rijksvastgoedbedrijf Projectspecifieke ambities Ranvoorwaarden en kaders van renovatie Tesselschadestraat 4 Invulling geven aan samenwerking Toelichting op de aanbestedingsprocedure Vragen en discussie Afronding
16.30 uur	Netwerkborrel

### Verslag

Van de marktconsultatie wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt aan de aanwezigen toegezonden en bij een eventuele aanbesteding aan alle geïnteresseerde via TenderNed ter beschikking gesteld. Van de marktorientatie wordt een beknopt, geanonimiseerd verslag opgesteld en gepubliceerd op TenderNed. Daarin zullen de belangrijkste conclusies uit de besprekingen worden opgenomen maar er zal geen openheid worden gegeven aan namen van aan de marktconsultatie deelnemende bedrijven en hun adviezen. Het verslag en dit document worden beschouwd als "openbare documenten". Tijdens de eventuele aanbestedingsprocedure wordt deze informatie wederom op TenderNed gepubliceerd.

### **De marktconsultatie in relatie tot een eventuele aanbesteding**

Deelname aan deze marktconsultatie wordt niet vergoed, is geheel vrijwillig en vrijblijvend en heeft geen wederzijdse verplichtingen. Door het aanmelden voor de marktconsultatie gaat u akkoord met de voorwaarden zoals in dit document zijn opgenomen.

Het Rijksvastgoedbedrijf kan ten behoeve van het vaststellen van de definitieve aan te besteden opgave vrijelijk beschikken over de door de geconsulteerde partijen gegeven reacties, over door hen verstrekte informatie en over door hen eventueel overgelegde stukken. Geconsulteerde partijen zijn niet gerechtigd bezwaar te maken tegen het al of niet door het Rijksvastgoedbedrijf overnemen of opnemen van door hen eventueel ingebrachte voorstellen voor optimalisaties.

De te consulteren partijen kunnen aan de deelname aan de marktconsultatie geen rechten ontlenen voor deelname aan de eventuele aanbestedingsprocedure die mogelijk volgt voor (onderdelen van) dit project. Deelname aan de marktconsultatie is over en weer geheel vrijblijvend en verplicht tot niets. Mocht het Rijksvastgoedbedrijf besluiten daadwerkelijk tot realisatie van de renovatie over te gaan en daarvoor vervolgens een eventuele aanbestedingsprocedure starten, genieten de partijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie geen enkele voorkeurspositie. In dat geval zullen zij zich – indien zij geïnteresseerd zijn mee te dingen naar de opdracht tot realisatie van het project – dienen aan te melden als gegadigde/inschrijver conform de voorwaarden die daaraan zullen worden gesteld door de aanbesteder, een en ander net zo als andere geïnteresseerden die niet bij de marktconsultatie zijn betrokken.