



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties & Projecten

[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

**Contactpersoon**  
Bart van der Hooft  
[bart.hoof@rijksoverheid.nl](mailto:bart.hoof@rijksoverheid.nl)  
06-21677178

**Datum**  
1 augustus 2024

**Versie**  
Definitief  
1.0

## 22869 en 34885 | Marktconsultatie rapportage Beatrixkwartier te Den Haag

Uitkomsten van de marktconsultatie met betrekking tot twee  
Rijkskantoren: Monarch IV en Juliana van Stolberglaan.

## **Voorwoord**

Voor u ligt de rapportage van de marktconsultatie in het kader van een marktonderzoek naar de aanbestedingen voor de ontwikkeling van twee Rijkskantoren, de Monarch IV en Juliana van Stolberglaan (JvS), in het Beatrixkwartier in Den Haag. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) wil door middel van deze marktconsultatie informatie verkrijgen over aandachtspunten, risico's en voorkeuren die marktpartijen zien in de concept-projectaanpak.

Vanuit de bevindingen van de schriftelijke vragenronde en de bevindingen uit eventuele gesprekronde is dit geanonimiseerde eindrapportage opgesteld. Uitgesloten van vermelding in de eindrapportage zijn door deelnemende marktpartijen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van het Rijksvastgoedbedrijf.

Deze rapportage bestaat uit een uiteenzetting van het gestelde doel en de daarbij gestelde vragen in het eerste hoofdstuk 1. Daarna volgt in hoofdstuk 2 de generieke uitkomsten van de rapportage. Afsluitend staan in het laatste hoofdstuk (3) de uitgangspunten en randvoorwaarden vermeldt. Daarna volgen de bijlagen.

## **1. Van vraag naar oplossing**

Het doel van deze marktconsultatie is enerzijds om de markt te informeren over de opgave en de voorgenomen (concept) aanpak. En anderzijds input van de markt verkrijgen over de haalbaarheid van de beoogde aanpak.

Dit rapport is tot stand gekomen met de reacties en antwoorden van acht marktpartijen die allen actief zijn op het gebied van grote (>100 miljoen) ontwerp en realisatie (UAV-GC 2005) van utiliteitsgebouwen. Deze feedback neemt het Rijksvastgoedbedrijf mee in haar overwegingen om tot een passende aanbestedingen te komen die aansluiten op de aangeboden oplossingsrichtingen voor de volgende onderwerpen:

- Houtbouw
- Emissieloos bouwen
- Overlast/ Bouwlogistiek i.c.m. bouwhub
- Contractvorm (i.c.m. innovatieve/ duurzame projecten)
- Planning/doorlooptijd
- 'Algemenerere' projectrisico's

In de aankondiging van de marktconsultatie staat de benodigde projectinformatie en is de procedure van deze marktconsultatie beschreven. De conceptversies van de principe ontwerpen zijn gedeeld als losse documenten in de TenderNed omgeving (kenmerk: 447284) met als nadrukkelijk doel om meer inzicht te geven. Op voorgenoemde punten uit deze alinea wordt in deze rapport niet verder ingegaan.

## 2. Rapportage

### Houtbouw

Aan het in hout bouwen van een Rijkskantoor van 72 meter hoogte zijn uiteraard risico's verbonden. Deze risico's zijn in arbitraire volgorde uiteengezet en voorzien van gedeelde beheersmaatregelen en de in pluraliteit beoogde risico-eigenaar.

#### Beperkte marktervaring

De huidige marktervaring van ingenieursbureau tot aannemer is beperkt voor houten hoogbouw. Constructief, bouwfysisch, brandtechnisch, etcetera is het gewenste expert kennisniveau beperkt beschikbaar door met name een gebrek aan ervaring met hout als constructiemateriaal. Samenwerken en kennisdeling tussen houtbouwer, constructeur en houtleverancier is daarom belangrijk.

Een suggestie is om te selecteren en te toetsen op de ervaring in houtbouw met de afweging dat er momenteel beperkt aannemerservaring is in hoogbouw in hout. Een ander idee is om te selecteren op innovatie en aantoonbaarheid in plaats van een referentie met een bepaalde houtbouw hoogte.

#### Natte weersomstandigheden

Weersinvloeden en specifiek de inwerking van vocht is cruciaal bij toepassing van hout. Er moet door Opdrachtnemer extra rekening worden gehouden dat hout droog blijft door middel van (fabrieks-)beschermingen, het voorkomen van lekkages tijdens de bouw of het direct treffen van tijdelijke voorzieningen bij waterschade. Tijdens ontwerp is het bevorderlijk dat Opdrachtnemer een technische analyse en marktscan uitvoert om de mogelijkheden en beperkingen van houtsoorten in dit specifieke lokale klimaat te kunnen doorgronden en houtpartijen te selecteren op onder andere kwaliteit, beschikbaarheid en kosten.

#### Brandveiligheid

De brandveiligheid van een houten toren van 70 meter is een uitdaging. Normeringen hiervoor zijn nog niet duidelijk. Het is aan de ontwerper om de veiligheid aan te tonen waarbij het proportioneel wordt geacht om dit te doen op basis van een gelijkwaardige risicoverdeling. Voorvloeiend is er enerzijds een risico op overdimensionering door de brandwerendheidseisen en anderzijds ontstaan bij een "conventionele" benadering conflicterende eisen tussen brand, trillingen en akoestiek door het hout. Tegelijkertijd moet er nagedacht worden over het beheersen van mogelijk brandgevaar voor omringende gebouwen door bijvoorbeeld sprinklerinstallaties en brandwerende bekleding of gevels toe te passen.

#### Beschikbaar hout

Capaciteit en beschikbaarheid van geschikt hout bij de verwachte toenemende vraag zorgt ervoor dat houtleveranciers, die risicomijdend kunnen acteren, vroegtijdig door de Opdrachtnemer gecontracteerd moeten worden om leverzekerheid te borgen. Aansluiting zoeken tijdens het ontwerp is aanbevolen zodat onder andere de constructeur met houtbouwer samen optrekt.

Kostenramingen laten beoordelen c.q. toetsen door houtleveranciers is een pré. Om het prijsniveau van hout tijdens de aanbesteding niet leidend te laten zijn, is voorgesteld om aan de gegadigden een richtbedrag als budget mee te geven.

### Hybride constructie

Het behouden van constructieve kwaliteit bij volledige houtbouw over langere termijn is een zorg die Opdrachtnemer moet dragen. Meerdere partijen wijzen daarom op mogelijkheden voor een hybride constructie met bijvoorbeeld een betonnen kern met houten vloeren of een betonnen druklaag (t.b.v. akoestiek). Een keuze voor hout vraagt om goede integratie van stabiliteitsvoorzieningen en extra voorzieningen in de fundering en parkeerbak in verband met het lichter gewicht.

De boodschap is om als Opdrachtgever open te staan voor alternatieven wat betreft het toevoegen van niet-hout delen. Hybride constructies dragen bij aan de efficiëntie in het gebouw en het materiaalgebruik. Zo werkt het qua flexibiliteit beperkend om installaties te integreren in houten draagconstructies. Een andere parameter om mee te wegen is de CO<sub>2</sub>-reductie gedurende de gehele levenscyclus. Hoog over is het advies is om hout toe te passen waar het tot zijn recht komt en staal/beton waar het functioneel beter is.

Om een optimum te bereiken helpt het om met Trade-Off Matrices integrale ontwerpkeuzes te maken. Opdrachtgever kan daarin bijdragen door zo vroeg mogelijk heldere en haalbare eisen te stellen in de Vraagspecificatie en ontwerpparameters voor het constructief ontwerp mee te geven. Aangegeven is dat hier ook een risico in schuilt aangezien het lastig is om de haalbaarheid aan te tonen van de functionele eisen en daar draagvlak voor te krijgen. Een advies is daarom om gezamenlijk (ontwerper, bouwer en Opdrachtgever) aan de hand van een goede analyse een eerlijke afweging te maken. Mock-ups en proefopstellingen zijn middelen om dit te onderbouwen. Sturen op een lage milieulast als prestatie kan ook bijdragen.

### Bevoegd gezag

Aangezien er slechts beperkt dan wel geen sprake is van bewezen standaarden, normeringen en regelgeving is er meermaals aangegeven dat vroegtijdig intensief contact met de gemeente Den Haag noodzakelijk is. Als ook om dit traject zorgvuldig na gunning met Opdrachtnemer voort te zetten.

### Toekomst onzekerheid

Afsluitend over houtbouw is meegegeven dat het verouderingsproces van hout en dus de toekomstbestendigheid van circulaire houtbouw nog een vraagteken is. Dit heeft direct effect op onder andere de verzekeraarbaarheid van het object. Dit aspect dient tijdig besproken te worden met verzekeringsmaatschappijen en contractueel te dekken zijn.

Verder speelt ook mee dat door het ontbreken van een passende norm voor houten hoogbouw er onvoorziene bouwkundige risico's blijven bestaan. Cruciale principes en knoopverbindingen moeten daarom tijdig in het ontwerp zijn meegenomen met engineering tot op detailniveau. Advies daarbij is om taken en verantwoordelijkheden in relatie tot samenhangende elementen helder te demarqueren en onder andere te beleggen bij de constructeur. Zo kan er een optimum worden bereikt in een integrale systeemaanpak met een passende verhouding tussen het type, diversiteit en hoeveelheid van materiaal, de bouwmethodiek die voldoende rekening houdt met toleranties.

## **Emissieloos bouwen**

Op de locatie van het Central Innovation District zijn een aantal risico's voor Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) geïdentificeerd die mede op volgorde van impact en (h)erkenning (aantal keren genoemd) behandeld worden inclusief het gewogen idee bij de beheersing en wie het beste eigenaarschap kan dragen. Generiek is het belangrijk dat Opdrachtgever voor SEB haalbare en heldere eisen stelt en verkent op welke vlakken emissieloos een eis, doel of wens is aangezien emissieloos bouwen in combinatie met hoogbouw zeer specialistisch is.

### Risico's, beheersing en eigenaar

In een elektra gedomineerde bouwplaats is er momenteel beperkte beschikbaarheid van emissieloos materieel en materiaal. Dit geldt in het bijzonder voor hijs-, grond- en funderingswerkzaamheden. Opdrachtnemer draagt het risico om tijdig materieel te reserveren maar garanderen kan nog beperkt. Positieve kanttekening is dat er meer materieel beschikbaar komt.

Indien er voldoende e-materieel is, is de volgende uitdaging om in verband met netcongestie door Opdrachtgever tijdig (minimaal 1 jaar voorafgaand) bij de netbeheerder een bouwaansluiting met voldoende capaciteit aan te vragen en aan te sluiten.

Logisch gevolg is om meer batterijen en accu's te gebruiken waardoor de 24/7 aansluiting voor de bouwplaats en -kraan lager uitvalt. De laadvoorzieningen/plekken en dubbele accu's voor het borgen van continuïteit werken prijsopdrijvend ten aanzien van de bouwplaatskosten.

De bouwplaatsruimte is beperkt waardoor de logistiek essentieel is. Vanaf een hub just-in-time leveren van prefab en biobased materialen kan mits er lokale samenwerking is door Opdrachtnemer met leveranciers die een infrastructuur hebben die matcht met het beperken van stikstofuitstoot. Vooral voor het werk ondergronds en aan de fundering is dit cruciaal.

Er is brede consensus over het planningsrisico dat het integreren van emissieloos bouwen in het ontwerp- c.q. engineeringproces meer (doorloop)tijd in beslag neemt. Ondernemer kan met rekenmodellen voorspellen wat de hoeveelheid uitstoot en energievraag is en moet vroegtijdig keuzes en aanpassingen in bouwmethodiek, voorzieningen en materiaal maken. Houtbouw draagt bij aan het beperken van de stikstofuitstoot aangezien dan minder zwaar materieel het relatief lichtere hout eenvoudiger kan transporteren.

### EMVI: CO<sub>2</sub>-uitstoot

Een aantal suggesties voor in een kwalitatief Plan van Aanpak om gegadigden maximaal te motiveren én activeren om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te minimaliseren zijn:

- Beschikbaarheid van SEB-materieel;
- Wijze waarop en mate van emissiearm tot en met emissieloos bouwen;
- Total Cost of Ownership inclusief CO<sub>2</sub>-berekening op alle onderdelen over de levenscyclus van gebouw incl ontmanteling;
- Aantoonbare en controleerbare maatregelen tijdens realisatie (met evt boete bij niet nakomen) die vroegtijdig in het ontwerp zijn meegenomen om uitstoot tot nul te reduceren voor zowel operational als embodied carbon.

Fijne constatering is dat de intrinsieke motivatie van marktpartijen groot is en er beleidsmatig stappen worden gezet richting emissieloos bouwen. Als Opdrachtgever kan het Rijksvastgoedbedrijf dit verder stimuleren door innovatieruimte te geven en ook ruimte te bieden voor verzekeraarbaarheid en certificering.

### **Overlast/ Bouwlogistiek i.c.m. bouwhub**

Twee zaken zijn uitgevraagd ten aanzien van de overlast en bouwlogistiek. Eerst komen de risico's inclusief beheersmaatregelen en het eigenaarschap aan bod en daarna volgt er een projectspecifieke blik op de inzet van een bouwhub.

#### Risico's, beheersing en eigenaar

De krappe bouwplaats op een binnenstedelijke postzegel zorgt voor een hoge complexiteit en extra bewegingen van vrachtverkeer vanwege de specifieke maximale lengte. Opdrachtnemer staat aan de lat om slim gebruik te maken van de beperkte ruimte met enerzijds een doordachte planning op basis van een gedegen voorbereiding en anderzijds een bouwmethodiek die past bij de locatiespecifieke beperkingen.

In het (bouw)logistieke plan moet sterk rekening worden gehouden dat beide locaties ingeklemd zitten tussen wegen en belangrijke verkeersaders in een stedelijk gebied. De intensiteit van de logistieke aanvoer- en afvoerstromen moet afgestemd zijn op de drukte op locatie. Dit geldt het sterkst gedurende de ruwbouwfase waarin de hoeveelheid van het grote transport zorgt voor aanzienlijke overlast, hinder en filevorming. Erkend wordt dat dit lastig is te elimineren maar dat er voor Opdrachtnemer wel beheersmaatregelen zijn zoals:

- Input van ingenieurs over (on)mogelijkheden logistieke bouwstromen;
- Het maken van proefritten voorafgaand aan de bouw;
- Een transportplan met bouwhub;
- Bufferplaatsen buiten de stad;
- Een afbouwfase in de avond of nacht;
- Just-in-time leveren buiten spijstijden;
- Het opslaan van materiaal direct op de plaats van verwerking.

Extra aandacht is nodig voor de belendende bouwprojecten. Afhankelijk van de voortgang dient hier afstemming over plaats te vinden middels een omgevingsoverleg tussen bouwprojecten. Specifiek voor de Juliana van Stolberg locatie geldt directe afstemming over een gedeelde ingang en aansluiting tot het parkeerdek. Essentieel is de rol van de omgevingsmanager die proactief de omgeving coördineert, betreft en informeert. In het voortraject dient Opdrachtgever hier invulling aan te geven, ook richting het bevoegd gezag. Na aanbesteding moet er een duidelijke rolverdeling zijn tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer voor de coördinatie van de omgeving.

Veiligheid wordt meermaals aangehaald in relatie tot onder andere het hoge aantal hijsbewegingen en beperkte ruimte qua draaicirkel. Opdrachtnemer toetst vanaf het referentieontwerp aan de huidige veiligheidsrichtlijnen en ontwerpt met niet te grote elementen of op te delen elementen om de kolommen, overspanningen en gevelementen veilig en efficiënt toe te passen. Advies is om bouwveiligheidszones voor zowel personeel en publiek op te nemen in een

vroegtijdig op te stellen BLVC-plan inclusief een overkoepelend plan voor omliggende projecten.

#### Bouwhub

Gezien de context van beide opgaves ligt het voor de hand om een bouwhub te overwegen. Partijen hebben voldoende ervaring met JIT-leveren vanaf een hub maar vragen aan Opdrachtgever om het expliciet voor te schrijven (bijvoorbeeld bij een keuze voor een gezamenlijke hub met andere [RVB] projecten) of juist de oplossing aan de markt over te laten.

De locatiekeuze en inrichting zijn cruciaal voor het succes. In relatie tot de afstand van een hub is er één keer een voorkeur aangegeven voor een afstand binnen 10 minuten van de bouwplaats. Qua inrichting wordt gedacht aan een bufferlocatie waar complete vrachten op afroep beschikbaar staan. Een kritische noot is dat gezien de aard van de gebouwen er mogelijk geen of beperkt voordeel is te halen uit het hergroeperen en leveren van (af)bouwmateriaal.

Samenwerkingsafspraken met gemeente, andere bouwprojecten en (een) lokale vervoerder(s) zijn noodzakelijk voor een soepel proces waarin onderzoek afstemming, besluitvorming en vastlegging is geregeld. Het is aanbevolen om in de voorbereiding routes voor aan- en afvoer (verkeersbewegingen, aslasten, etc) in kaart te brengen.

#### **Contractvorm (i.c.m. innovatieve/ duurzame projecten)**

Om innovatie en duurzaamheidsdoelstellingen te behalen binnen het UAV-gc contract zijn diverse adviezen gedeeld waarbij flexibiliteit een rode draad is in de antwoorden. Kernboodschap is om niet te star te zijn in de ruimte voor innovatie maar als Opdrachtgever juist nieuwe toepassingen te ondersteunen als er bijvoorbeeld nog geen of slechts beperkt certificering is voor.

#### Voorwaarden en processen

Formuleer de doelstellingen SMART en maak daarbij vooraf gericht keuzes op gebied van innovatie en duurzaamheid. Een suggestie is bijvoorbeeld om BENG toe te passen ter bevordering van het wettelijk kader energetische duurzaamheid. De prestatieambities moeten realistisch passen bij het investeringsniveau, bouwbudget en levenscycluskosten. Daarnaast is het belangrijk om voldoende ruimte in te bouwen voor verificatie en validatie en de mogelijkheid om af te wijken op eisen.

Stimuleer als Opdrachtgever innovatie maar leg de vrijheid bij marktpartijen. Denk bijvoorbeeld aan contractruimte voor aanpassingen in het ontwerp waarbij Opdrachtnemer ontwerp-vrijheid heeft en Opdrachtgever stuurt op de prestatie in plaats van een specifiek gedefinieerde oplossing. Gerealiseerde innovaties die bijdragen aan een optimale prestaties moeten beloond worden. Relevante suggestie daarbij is om voorstellen te belonen die breed relevant en (op)schaalbaar zijn, zoals de reductie van CO<sub>2</sub> in de bouwactiviteit en een verlengde levensduur.

Logischerwijs wijzen partijen erop om in lijn met de gestelde doelen een significante EMVI-zwaarte toe te kennen aan de wijze van invulling en overtreffing van duurzaamheids- en innovatiedoelen. Innovatie kost vaak extra geld dus wees

bereid als Opdrachtgever te investeren en voldoende budget te alloceren voor innovatieve oplossingen. Verken daarbij de gezamenlijke innovatiekansen door bijvoorbeeld een gedeelde risicopot.

Open communicatie en samenwerking zijn uiteraard belangrijk. In het aanbestedingsproces wordt sterk aangeraden om een dialoofase in te bouwen. Verder attenderen diverse marktpartijen erop om de mogelijkheden van een tweefasen aanpak te verkennen.

#### Risico's, beheersing en eigenaar t.a.v. onderhoudsfase

Over het algemeen is er consensus dat binnen een DBM de Opdrachtnemer risico-eigenaar is mits er geen sprake is van een gezamenlijke gedefinieerd risico waar een andere risicoverdeling logischer is.

Het constructief en veelvuldig toepassen van hout leidt tot een hoger risicoprofiel. Hout heeft een grotere impact op brandveiligheid en verzekerbaarheid. En de kans op beschadiging is groter bij gebruik maar ook bijvoorbeeld door mogelijk molest aan de buitenschil. Met het selectief toepassen van afwerkingsmateriaal waar direct contact bij gebruik mogelijk is, zoals de onderste bouwlagen, kan schade worden beperkt of vermeden.

De ervaring met het onderhouden van houten gevels en constructie is momenteel nog beperkt in de markt. Om een acceptabel conditieniveau te bepalen is vroegtijdig kennis inbrengen van een houtleverancier essentieel. Het advies is om hier blijvend het gesprek over te voeren tot en met de dialoofase om zo tot een actueel, acceptabel én zo passend mogelijk onderhoudsniveau te komen. Een andere suggestie is om de vochtcondities te meten met sensortechnieken.

De keuze voor circulair toegepast materiaal kan tot eerdere vervanging leiden. Bij de afgewogen keuzes die in samenspraak zijn gemaakt tijdens engineering moeten ook de acceptatie zijn meegenomen. Acceptatie van zowel Opdrachtnemer als Opdrachtgever dat circulaire keuzes mogelijk zorgen voor een lagere conditiescore en/of een verminderde energieprestatie. Maar ook acceptatie van gebruikers en de beheerorganisatie door ze continue te betrekken bij het maken van materiaalkeuzes zodat ze bijdragen aan het borgen van het instandhouden van het circulaire karakter.

Het is aanbevolen om te zoeken naar een optimum tussen de life cycle costs enerzijds en duurzaamheid c.q. circulariteit anderzijds. Daarbij weegt milieu-impact mee in de materiaalkeuzes en bouwmethodiek. Wees vooraf duidelijk welke prioriteiten er het zwaarst meewegen bij gunning en uitvoering. Zo wordt er naast milieu-impact ook gewezen op functionaliteit, flexibiliteit en levensduur van gebouw en bouwelementen. Hierbij kan gedacht worden aan een modulair ontworpen opbouw dat bijdraagt aan de flexibiliteit in de aanpasbaarheid van installatieonderdelen. Of het behouden van de oplossingsvrijheid voor Opdrachtnemer om te kiezen voor een bouw- en exploitatiekostenniveau die met goede detaillering door vertaald in lagere onderhoudskosten.

## Planning/doorlooptijd

De feedback over de geschetste doorlooptijden lopen uiteen van: (te) krap, lastig in te schatten tot haalbaar maar de gemene deler is dat het (zeer) ambitieus is. Kritisch wordt gekeken naar onder andere de uitwerkfase voor het ontwerp, de bouwvoorbereidingstijd, de benodigde tijd voor het aanleggen van de parkeerkelders en meer generiek de bouwtijd. Met uitzondering voor (het grootste deel van) de vergunningen - die overigens door gelijktijdigheid mogelijk stagnerend kunnen werken - ligt de verantwoordelijkheid voor onderstaande risico's bij de Opdrachtnemer.

De keuze voor houtbouw werkt mogelijk vertragend aangezien het materiaal niet nat mag worden. Plastic folielijm is hiervoor mogelijk een beheersmaatregel. De beschikbaarheid van zowel hout als e-materieel zijn risico's die het vaakst worden genoemd. Tijdig reserveren van materiaal én materieel is daarom noodzakelijk. Verder is voor emissieloos bouwen de bouwaansluiting cruciaal. Schoon bouwen heeft invloed op de doorlooptijd van de realisatie, integreer het daarom in het ontwerptraject om de impact op de planning te beheersen. Met een optimum tussen materiaal, bouwtijd en bouwmethodiek kan Opdrachtnemer gericht de bouwlogistiek op de bouwtijd afstemmen. Een mogelijke beheersmaatregel is om modulair te bouwen waardoor er minder werkuren op locatie noodzakelijk zijn.

Afstemming met omliggende bouwprojecten voor onder andere logistiek en veiligheid vergt ook de nodige tijd en inspanning die ingecalculeerd moet zijn. Projectspecifiek is voor Juliana van Stolberg noemenswaardig dat er hijsbeperkingen zijn door de naastgelegen tramverbinding waardoor nachtwerk noodzakelijk is. De raakvlakken met het ANWB-project worden ook genoemd. Voor de Monarch wordt door één partij een aanzienlijk langere bouwtijd voorgesteld.

Afsluitend een herkenbaar advies: plan de aanbesteding voorspelbaar en tijdig zodat marktpartijen de gewenste capaciteit kunnen reserveren.

## 'Algemener' projectrisico's

De terugkoppeling over de volgende vier generieke onderwerpen zijn hieronder uiteengezet: niet eerder benoemde risico's, overlap in aanbestedingen, onderscheidend vermogen en uitgestelde prijsbepaling.

### Niet eerder benoemde risico's, beheersing en eigenaar

Aangezien er rijp en groen risico's zijn te benoemen zijn deze puntsgewijs opgenomen in onderstaande tabel.

<b>Generiek risico</b>	<b>Beheersmaatregel(en)</b>	<b>Beoogd risico-eigenaar</b>
Vertraging i.v.m. voorwaarden van gemeente Den Haag t.a.v. bereikbaarheid/ leefbaarheid	Actief gemeente meenemen in inschrijffase	Opdrachtgever (OG)

Te veel grijs, te weinig groen	Gunnen op vergroenen i.c.m. Paris Proof (á la RVB Routekaart 2.0)	OG
Bodemgesteldheid, obstakels, kabels, leidingen	Vooronderzoek	OG
Planning ANWB (t.b.v. JvS)	Vooronderzoek, afstemming, coördinatie	OG-Opdrachtnemer (ON)
Vergunningen en evt. bezwaren (m.n. milieu en omgeving)	Vooronderzoek, omgevingsmanagement en participatie, tijdig communicatie met bevoegd gezag, heldere vergunningstukken opstellen	OG-ON
Parkeren/ bereikbaarheid tijdens werktijden	Vooronderzoek, omgevingsmanagement en participatie	OG-ON
Binnenstedelijke omgevingsrisico's	Bouwteam-vorm, tijdig opzetten uitgebreid BLVC-plan	OG-ON
Natura 2000 stikstofregels met weinig uitwijkruimte		OG-ON
Niet zuiver te beoordelen KPI's met niet vergelijkbare inschrijvingen	Wees helder en feitelijk over prioritering van uitgangspunten	OG
Huidige reguliere eisen conflicteren met duurzame karakter gebouwen	Duidelijke verificatie van ontwerp delen	OG
Onduidelijk of schetsontwerpen voldoen aan alle eisen	Duidelijke verificatie van ontwerp delen	OG

#### Overlap in aanbestedingen

Over het algemeen is er geen bezwaar indien de tenders overlappen. Maar hou er wel rekening mee dat marktpartijen hun interesse zorgvuldig overwegen op basis van onder andere personele capaciteit, planning en het risicoprofiel. De werkdruk tijdens een dialoog- en inschrijffase weegt daarin mee.

Overlap is geen probleem indien fases van het ontwerpproces voor de ingenieur opeenvolgend zijn gepland. Voor de aannemer lijken opeenvolgende fases ook wenselijk maar dan vooral vanaf engineering, ruwbouw tot en met afbouw.

Met goede afspraken over routing en bouwplaats lijkt het voordelig te zijn om de druk op de omgeving te verkorten zodat overlast van bijvoorbeeld geluid, parkeerdruk en omleningen beperkter is in tijd.

#### Onderscheidend vermogen marktpartij

Bij de vraag: "Op welke aspecten of gunningscriteria denkt u onderscheidend te zijn ten opzichte van concurrenten?" werden de volgende antwoorden (in willekeurige volgorde opgenomen) verstrekt:

- Circulariteit (o.a. ontwerp, bouwmethodiek);
- Duurzaamheid (o.a. Paris proof, natuurinclusief ontwerp, innovaties);
- Emissiearm bouwen;
- Samenwerking (o.a. omgevings- en gebruikersmanagement);
- Houtbouwprojecten (o.a. samenwerking houtproducenten, hoogbouw);
- Organisatie (o.a. engineeringstak, platte organisatiestructuur, integrale multidisciplinaire aanpak, internationaal (inkoop)netwerk);
- Procesbeheersing (o.a. kwaliteitsborging, verificatie & validatie);
- Ontwerp (o.a. circulariteit, verduurzamen);
- Binnenstedelijke ervaring (o.a. bouwplaats en logistiek);
- Social Return On Investment (SROI);
- Digitalisering (o.a. innovaties, 7D BIM inclusief parametrisch ontwerpen);

#### Uitgestelde prijsbepaling

Indien er onvoldoende informatie is om de prijs (op onderdelen) te bepalen staan marktpartijen positief tegenover een bepaalde vorm van uitgestelde prijsbepaling. Dit geldt met name voor (innovatieve) onderdelen die gezien het risicoprofiel, en de onbekendheid in de toepassing ervan, vooraf moeilijk zijn te bepalen.

Onder andere wordt gedacht aan een tweefasen-aanpak als oplossingsrichting waarbij de eerste fase loopt tot en met technisch ontwerp inclusief prijsvorming en planning en vervolgens als tweede fase de realisatie. Een ander voorstel is een bouwteam-benadering met selectie op basis van een Plan van Aanpak en het opgeven van de staartkosten.

Een uitgestelde prijsbepaling toepassen betekent echter geen garantie op tijdige beschikbaarheid van (specialistisch) materiaal, materieel en mankracht. Zorg er dus contractueel voor dat verantwoordelijkheden van en tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer duidelijk en eenduidig zijn en er geen risico is op interpretatieverschillen in zowel prijs, tijd als kwaliteit.

### **3. Uitgangspunten en randvoorwaarden**

1. Het Rijksvastgoedbedrijf neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht;
2. Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden;
3. De marktconsultatie is geen onderdeel van een mogelijke aanbesteding maar een consultatieronde;
4. Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijke aanbesteding. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan een aanbesteding;
5. De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als het Rijksvastgoedbedrijf vrijblijvend;
6. Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het Rijksvastgoedbedrijf ontleen;
7. Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
8. Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door het Rijksvastgoedbedrijf;
9. Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door het Rijksvastgoedbedrijf nader uit te werken programma van eisen;
10. Verstreckte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
11. De inbreng van deelnemende partijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
12. De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
13. 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;
14. Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
15. 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);
16. Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich het recht voor:
  - de planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
  - het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
  - deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;
17. Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.
18. Met het publiceren van deze rapportage op TenderNed is de marktconsultatie afgerond. Het eindrapport maakt onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de Europese aanbesteding, indien het Rijksvastgoedbedrijf daartoe besluit.

## **Bijlagen**

### **Marktconsultatievragen**

#### **Houtbouw**

1. Welke risico's ziet u ten aanzien het zo veel mogelijk in hout bouwen van een rijkkantoor van 72 meter hoogte?
  - a. Hoe kunnen deze risico's worden beheerst?
  - b. Wie is naar uw mening risico-eigenaar van de geïdentificeerde risico's?

#### **Emissieloos bouwen**

2. Welke risico's ziet u ten aanzien van het emissieloos bouwen op deze locatie?
  - c. Hoe kunnen deze risico's worden beheerst?
  - d. Wie is naar uw mening risico-eigenaar van de geïdentificeerde risico's?
3. Op welke wijze wordt u als gegadigde/inschrijver maximaal geactiveerd/gemotiveerd om CO<sub>2</sub>-uitstoot te minimaliseren?

#### **Overlast/ Bouwlogistiek i.c.m. bouwhub**

4. Welke risico's ziet u ten aanzien van de overlast/ bouwlogistiek op deze locatie?
  - e. Hoe kunnen deze risico's worden beheerst?
  - f. Wie is naar uw mening risico-eigenaar van de geïdentificeerde risico's?
5. Hoe kijkt u aan tegen het werken met een bouwhub? Eventueel i.c.m. andere bouwprojecten?

#### **Contractvorm (i.c.m. innovatieve/ duurzame projecten)**

6. Welke voorwaarden/ processen zijn binnen deze contractvorm essentieel om de innovatie en duurzaamheidsdoelstellingen te halen?
7. Welke risico's ziet u ten aanzien van de onderhoudsfase van het project?
  - g. Hoe kunnen deze risico's worden beheerst?
  - h. Wie is naar uw mening risico-eigenaar van de geïdentificeerde risico's?

#### **Planning/doorlooptijd**

8. Ziet u op de geschetste doorlooptijden risico's en zo ja welke?

#### **'Algemener' projectrisico's**

9. Welke risico ziet u – los van bovenstaande risico's – voor deze projecten?
  - i. Hoe kunnen deze risico's worden beheerst?
  - j. Wie is naar uw mening risico-eigenaar van de geïdentificeerde risico's?
10. In hoeverre is het voor u bezwaarlijk als er een overlap in de aanbesteding zit?
11. Op welke aspecten of gunningscriterium denkt u onderscheidend te zijn t.o.v. van uw concurrenten?
12. Indien de situatie ontstaat dat gegadigden onvoldoende informatie hebben om de prijs te bepalen overweegt de opdrachtgever om voor onderdelen een uitgestelde prijsbepaling op te nemen. Hoe kijkt u aan tegen een uitgestelde prijsbepaling en welke risico's ziet u in dit kader?

## **Overige bijlagen**

Onderstaande bijlagen zijn via TenderNed omgeving verstrekt en te raadplegen.

- Uitvraag: Marktconsultatie Beatrixkwartier te Den Haag d.d. 11-01-2024
- Nota van Inlichtingen d.d. 13-02-2024
- In concept: Ontwerpboek Rijkskantoor Juliana van Stolberg (JvS), versie 1.0 - februari 2024
- In concept: Ontwerpboek nieuwbouw Rijkskantoor, Beatrixlaan Den Haag
- Rijkskantoor Monarch IV d.d. 16-02-2024