



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

41590 | Marktverkenning rijkskantoor De Nieuwe Groene Toren te Den Haag

Versie	1.0
Datum	23 januari 2025
Status	Definitief

Colofon

Contactpersoon Bart van der Hooft

M 06 21 67 71 78

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Inkoop & Contractmanagement
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2511 CW Den Haag

Bijlage(n) Ja

Auteur(s) Numan Köse
 Anja Schmal
 Jacco van der Vegte
 Bart van der Hooft

Inhoud

Voorwoord	4
1. Inleiding en doel marktconsultatie	5
1.1. <i>Rijksvastgoedbedrijf</i>	<i>5</i>
1.2. <i>Doel marktverkenning.....</i>	<i>5</i>
2. Projectinformatie.....	6
2.1. <i>Aanleiding.....</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Achtergrondinformatie Rijkskantoor De Nieuwe Groene Toren.....</i>	<i>6</i>
2.3. <i>Project.....</i>	<i>6</i>
2.4. <i>Projectambities.....</i>	<i>8</i>
2.5. <i>Scope.....</i>	<i>8</i>
2.6. <i>De gebruikers.....</i>	<i>8</i>
3. Mogelijke contractvormen	9
4. Procedure Marktconsultatie	10
4.1. <i>Schriftelijke (concept) vraag- en antwoordronde.....</i>	<i>10</i>
4.2. <i>Optioneel: gespreksronde.....</i>	<i>10</i>
4.3. <i>Optioneel: Indienen definitieve antwoorden n.a.v. gesprek.....</i>	<i>10</i>
4.4. <i>Rapportage</i>	<i>11</i>
4.5. <i>Planning</i>	<i>11</i>
4.6. <i>Contactpersoon.....</i>	<i>11</i>
5. Marktconsultatievragen	12
6. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie.....	13
BIJLAGE 1: Vragenlijst.....	14

Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktverkenning naar de aanbestedingen voor de ontwikkeling van het Rijkskantoren De Nieuwe Groene Toren in Den Haag. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) wil door middel van deze marktverkenning informatie verkrijgen over aandachtspunten, risico's en voorkeuren die marktpartijen zien in de projectaanpak en contractvorm.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om de procedure, voorwaarden, werkwijze en intenties van de marktconsultatie helder te maken. Dit document 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 van het Rijksvastgoedbedrijf en het doel van de marktconsultatie beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de projectinformatie gegeven. In hoofdstuk 3 worden de voor het Rijksvastgoedbedrijf mogelijke contractvormen beschreven en in hoofdstuk 4 wordt de procedure beschreven die het Rijksvastgoedbedrijf volgt bij deze marktconsultatie. In hoofdstuk 5 treft u de marktconsultatievragen. In Hoofdstuk 6 vermeldt de randvoorwaarden en uitgangspunten die van toepassing zijn op de marktconsultatie.

In bijlage 1 vindt u de lijst met vragen. Indien u belangstelling heeft, wordt u verzocht de vragen te beantwoorden en via TenderNed naar het Rijksvastgoedbedrijf terug te sturen.

1. Inleiding en doel marktconsultatie

1.1. Rijksvastgoedbedrijf

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

Het Rijksvastgoedbedrijf beoogt in de komende jaren meerdere complexe en omvangrijke bouwprojecten te realiseren in samenwerking met marktpartijen. Een van deze projecten is de herontwikkeling van het rijkskantoor de Nieuwe Groene Toren. Wij nodigen u uit om deel te nemen aan een marktverkenning om samen te verkennen hoe we dit project optimaal op de markt kunnen brengen. Uw inzichten kunnen een cruciale bijdrage leveren aan het succes van dit ambitieuze project.

1.2. Doel marktverkenning

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. De markt informeren over de opgave;
2. Input van de markt verkrijgen over de volgende onderwerpen:
 - a) Het zoeken naar een geschikte contractvorm voor dit project, waarbij de drie contractvarianten – Traditioneel (D+B+M), Design-Build (DB+M) en Design-Build-Maintain (DBM) – worden verkend;
 - b) Ontwerp- en uitvoeringstechnische uitdagingen te identificeren en mogelijke oplossingen te bespreken;
 - c) De risicoverdeling tussen betrokken partijen te analyseren en eventuele knelpunten proactief te adresseren.

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die actief zijn op het gebied van grote ontwerp en/ of realisatie projecten van utiliteitsgebouwen. Deze verkenning biedt niet alleen het RVB waardevolle inzichten, maar ook u als marktpartij de mogelijkheid om uw expertise en visie te delen. We willen gezamenlijk een solide fundament leggen voor een samenwerking die wederzijds voordeel oplevert.

2. Projectinformatie

2.1. Aanleiding

In het centrum van Den Haag is er aanhoudend onvoldoende kwalitatief en duurzaam gebouwaanbod voor het Rijk, dat effectief ingezet kan worden om het primair proces te ondersteunen. Door de groeiende kantoorbehoefte in het centrum en de noodzaak om de huidige voorraad te kunnen renoveren en verduurzamen is er schuifruimte nodig in de Haagse kantorenportefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf. Hierdoor is het Rijksvastgoedbedrijf voortdurend op zoek naar strategisch gelegen goede locaties om de vastgoedpositie in het centrum verder te verstevigen.

2.2. Achtergrondinformatie Rijkskantoor De Nieuwe Groene Toren

De Nieuwe Groene Toren omvat de renovatie en uitbreiding van het gebouw aan de Prinses Beatrixlaan 23 in Den Haag. Het al bestaande pand, opgeleverd in 1985 en gerenoveerd in 2012, heeft een huidige hoogte van 74 meter en een BVO van circa 31.172 m². De geplande transformatie houdt in dat het gebouw volledig wordt gestript tot het casco, vervolgens wordt gerenoveerd, uitgebreid en mogelijk voorzien van een optopping. Voor de uitbreiding van het huidige volume dient een BOPA-procedure doorlopen te worden. In het voorjaar van 2025 wordt door de gemeente Den Haag een ontwikkelvisie vastgesteld die de kaders beschrijft van uitbreidingsmogelijkheden. Op basis daarvan zullen uitbreidingsmogelijkheden verkend worden. Deze aanpak vormt de huidige scope van het project, waarbij het streven is om uiterlijk in 2030 op te leveren.

De voorgestelde nieuwe bruto vloeroppervlakte ligt tussen de 55.000 m² en 70.000 m², inclusief 250 parkeerplaatsen. Hoewel deze specificaties een indicatie geven van de ambitie, zijn de exacte volumes nog afhankelijk van de nieuwe ontwikkelvisie die door de gemeente Den Haag wordt geformuleerd voor het Beatrixkwartier.

Duurzaamheid en circulariteit vormen essentiële uitgangspunten in het ontwerp en de uitvoering. Het project bevindt zich aan de kop van het Beatrixkwartier, een prominente locatie die het potentieel heeft om een markant gebouw te worden binnen de stedelijke skyline. De strategische ligging nabij vervoersknooppunten, zoals het Centraal Station Den Haag, Station Laan van NOI en de A12, versterkt de zakelijke en stedelijke context van het project.

Er is een massastudie van een mogelijk model toegevoegd (zie figuur 2), die een visuele indruk geeft van de beoogde transformatie. Daarnaast is er ook een luchtfoto (figuur 1) bijgevoegd die de huidige relatie van het gebouw met de omliggende omgeving verduidelijkt.

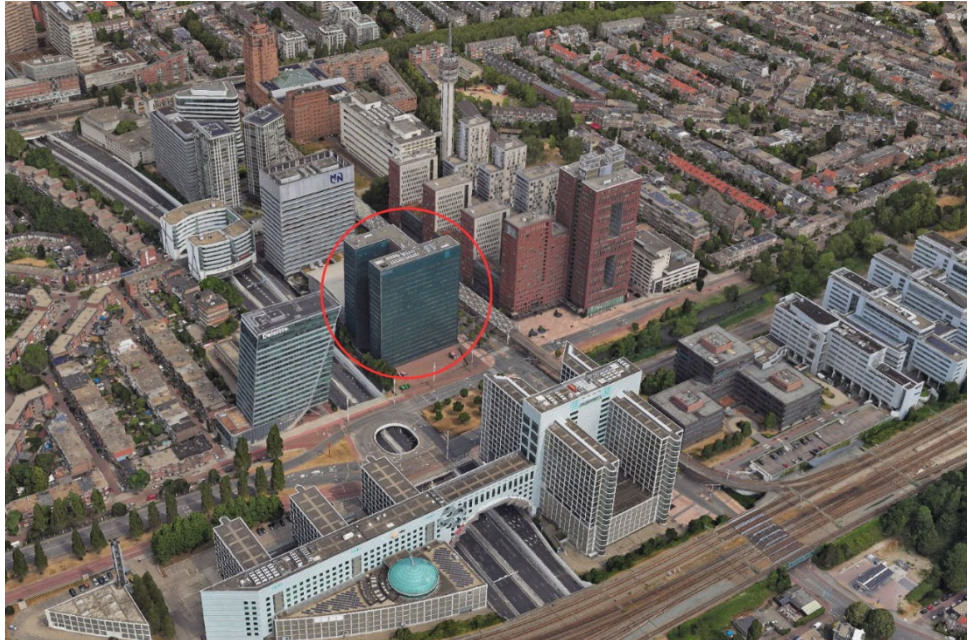
2.3. Project

Objectgegevens

Locatie:	Prinses Beatrixlaan 23, 2595 AK Den Haag
	Huidig: 31.172 m ²
	Streven: 55.000 m ² tot 70.000 m ²
Oppervlakte:	Huidig: 31.172 m ²
	Streven: 55.000 m ² tot 70.000 m ²
Streefdatum:	Oplevering 2030
Disciplines:	Ontwerp, realisatie en meerjarig onderhoud, installatieadvies, constructieadvies, architectuur, interieurarchitectuur, landschapsarchitectuur, bouwkunde, constructie, E&W,

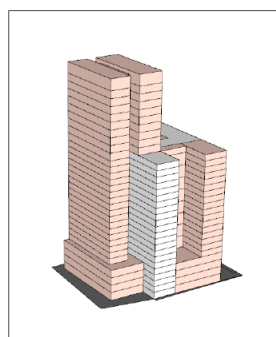
terreintechniek, beveiligingstechniek, ICT, data, bouwkunde, bouwphysica, duurzaamheid

Kwaliteit: De huisvesting moet voldoen aan de technisch standaard conform RVB-kwaliteit.

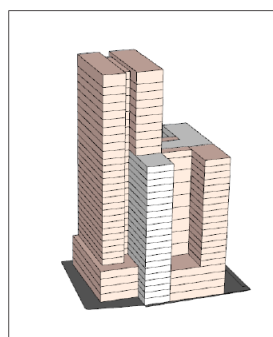


Figuur 1: Luchtfoto van De Groene Toren

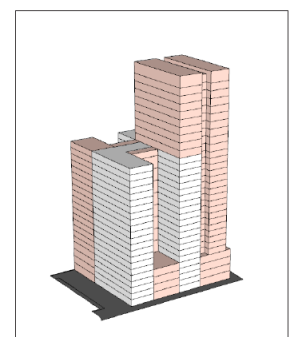
Toren model



zicht vanaf de Beatrixlaan



zicht vanaf de Beatrixlaan



zicht vanaf de Utrechtse Baan

toevoeging van 36.000 m²

Figuur 2: Massastudie

2.4. Projectambities

Aanvullend op het Ruimteboek (zie paragraaf 2.5) heeft het Rijksvastgoedbedrijf voor de Nieuwe Groene Toren de volgende zijn project specifieke ambities:

- Realiseren van levendige plinten die sterk bijdragen aan de verblijfskwaliteit, beeldkwaliteit en de vergroening van de omgeving en een aantrekkelijke aansluiting zijn op het gebruik van het openbaar gebied. De plinten van het gebouw zijn gevarieerd vormgegeven en bevatten laagdrempelige functies die gericht zijn op de gebruikers, bezoekers, omwonenden en passanten;
- Maximaal direct of indirect hergebruiken van de verschillende onderdelen en materialen van het huidige gebouw met een minimale CO₂-uitstoot;
- Een goede samenhang en aansluiting tussen het bestaande gebouwdeel en het nieuwe gebouwdeel realiseren door aantrekkelijke en zichtbare niveauverbindingen die ontmoeten en bewegen en gebruikers en bezoekers een positieve beleving geeft.

De Nieuwe Groene Toren heeft centraal gelegen, comfortabele en visueel aantrekkelijke trappen met in de directe omgeving ervan ruime plekken voor ontmoeting;

- Het eigen karakter van de diverse organisaties tot uiting te laten komen in de binnensfeer en op gebouwniveau toch een eenheid realiseren door het gebruik van natuurlijke materialen die bijdragen aan een gezond binnenklimaat en het welzijn van gebruikers.

Gebruikers voelen zich thuis in het gebouw en weten zowel hun eigen plek als het gehele gebouw te waarderen om de zorgvuldigheid van het ontwerp en de menselijke maat die is gehanteerd;

- De Nieuwe Groene Toren vormgeven als een markant visueel, groen en duurzaam herkenningspunt, met een eigen materiaal- kleur-, vorm- en ritmediversiteit, dat de kop van het Beatrixkwartier een duidelijke identiteit geeft. Het gebouw vormt een logisch en esthetisch geheel met de omliggende gebouwen en Zilveren Toren alsook met de bestaande infrastructuur.

De Nieuwe Groene Toren is door zijn uitstraling en karakter een herkenbaar oriëntatiepunt voor het Beatrixkwartier. Het gebouw is een visitekaartje van de kwaliteit die het Rijk (en ook de gemeente Den Haag) willen realiseren. Een gebouw dat communiceert met de rest van de stad. Een gebouw dat doet verbazen en waarbij mensen stil willen staan.

2.5. Scope

Voor Rijkskantoren zijn standaard eisen geformuleerd. Deze eisen zijn samengevat in het Ruimteboek.

Link:

[Ruimteboek De bouwstenen van een Rijkskantoor in beeld gebracht | Richtlijn | Rijksvastgoedbedrijf](#)

2.6. De gebruikers

Het kantoor dient als algemeen Rijkskantoor. Het wordt later bekend welke overheidsorganisatie het pand zal gaan gebruiken.

3. Mogelijke contractvormen

Binnen het RVB wordt uit oogpunt van beheersbaarheid gestreefd naar het beperken van de toe te passen contractvormen. Voor het voorliggende project voorziet het Rijksvastgoedbedrijf drie mogelijke contractvormen.

1. Traditioneel: D+B+M. Het ontwerp, de realisatie en onderhoud worden elk apart gecontracteerd.
 - a. Ontwerp/ adviesopdracht (ABAA DNR 2011);
 - b. Realisatie opdracht (UAV 2012);
 - c. Onderhoudsopdracht (de administratieve voorwaarden zijn nader te bepalen).
2. Geïntegreerd: Design & Build (DB+M). Het ontwerp, realisatie en een korte periode (2 jaar) van onderhoud worden geïntegreerd gecontracteerd op basis UAV-gc. De administratieve voorwaarden van het Meerjarig Onderhoud na de D&B-fase zijn nader te bepalen;
3. Geïntegreerd: Design, Build & Maintain (DBM). Het ontwerp, realisatie en een lange periode (15 jaar) van onderhoud worden geïntegreerd gecontracteerd op basis UAV-gc.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke (concept) vraag- en antwoordronde
2. Optioneel: Gespreksronde
3. Optioneel: Indienen definitieve antwoorden n.a.v. gesprek
4. Rapportage

4.1. **Schriftelijke (concept) vraag- en antwoordronde**

Aan geïnteresseerde partijen worden verzocht in eerste instantie schriftelijk mee te werken aan deze marktconsultatie door beantwoording van de vragen zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van dit marktconsultatiedocument. Marktpartijen wordt gevraagd, indien zij op een bepaalde vraag geen antwoord wensen te geven, aan te geven waarom zij geen antwoord wensen te geven op de desbetreffende vraag. De beantwoording van de vragen dient te geschieden middels een digitaal document (vormvrij) dat via TenderNed kan worden ingediend. De uiterlijke datum hiervoor is opgenomen in de planning zoals opgenomen in paragraaf 4.5.

U kunt over de marktconsultatie zelf (zoals het proces en dit marktconsultatiedocument) vragen stellen tot het moment zoals aangegeven in de planning in paragraaf 4.5 via de 'vragen en antwoorden module' op TenderNed. De vragen zullen via een nota van inlichtingen worden beantwoord. De nota van inlichtingen wordt openbaar gepubliceerd.

4.2. **Optioneel: gespreksronde**

Nadat de antwoorden van de marktpartijen op de consultatievragen zijn ontvangen, zullen deze geanalyseerd worden. Indien antwoorden daartoe aanleiding geven, zal het Rijksvastgoedbedrijf een of meerdere marktpartijen uitnodigen voor een gesprek.

Teamleden van het Rijksvastgoedbedrijf hebben data gereserveerd in hun agenda om de gesprekken te voeren. De mogelijke data voor de gesprekken zijn opgenomen in de planning, zoals weergegeven in paragraaf 4.5.

We vragen partijen die interesse hebben in een gesprek op hun vraag- en antwoordenblad aan te geven welke van de voorgestelde data (meerdere opties) hun voorkeur heeft.

4.3. **Optioneel: Indienen definitieve antwoorden n.a.v. gesprek**

We vragen partijen waarmee een gesprek is gevoerd om hun antwoorden (eventueel) aan te passen en het vraag- en antwoordblad opnieuw in te dienen.

4.4. Rapportage

Van de totale marktconsultatie (inclusief de bevindingen uit eventuele gesprekronden) wordt een geanonimiseerde eindrapportage gemaakt. 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.

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage op TenderNed. Het eindrapport zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de volgende aanbesteding(en), indien het Rijksvastgoedbedrijf daartoe besluit.

4.5. Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum																									
Publiceren marktconsultatie	21 januari 2024																									
Indienen vragen over marktconsultatie (uiterlijk)*	5 februari 2025 voor 12 uur																									
Publiceren nota van inlichtingen	12 februari 2025																									
Indiening beantwoording marktconsultatievragen door marktpartijen	21 februari 2025																									
Optioneel: gesprekronde De afspraakoptyes zijn ook opgenomen in de losse vragenlijst (zie bijlage 1). Ondernemingen die interesse hebben in een gesprek kunnen in de vragenlijst voorkeursoptyes aangeven.	10 – 13 maart 2025 Opties: <table><tr><th>Dag</th><th>Tijd</th><th>Tijd</th><th>Tijd</th><th>Tijd</th></tr><tr><td>10-3</td><td>11:00-12:00</td><td>14:00-15:00</td><td>15:30-16:30</td><td></td></tr><tr><td>11-3</td><td>9:30-10:30</td><td>11:00-12:00</td><td>13:00-14:00</td><td>14:30-15:30</td></tr><tr><td>12-3</td><td>9:30-10:30</td><td>14:00-15:00</td><td>15:30-16:30</td><td></td></tr><tr><td>13-3</td><td>9:30-10:30</td><td>11:00-12:00</td><td>13:00-14:00</td><td>14:30-15:30</td></tr></table>	Dag	Tijd	Tijd	Tijd	Tijd	10-3	11:00-12:00	14:00-15:00	15:30-16:30		11-3	9:30-10:30	11:00-12:00	13:00-14:00	14:30-15:30	12-3	9:30-10:30	14:00-15:00	15:30-16:30		13-3	9:30-10:30	11:00-12:00	13:00-14:00	14:30-15:30
Dag	Tijd	Tijd	Tijd	Tijd																						
10-3	11:00-12:00	14:00-15:00	15:30-16:30																							
11-3	9:30-10:30	11:00-12:00	13:00-14:00	14:30-15:30																						
12-3	9:30-10:30	14:00-15:00	15:30-16:30																							
13-3	9:30-10:30	11:00-12:00	13:00-14:00	14:30-15:30																						
Indienen definitieve antwoorden	21 maart 2025																									
Eindrapportage	17 april 2025																									

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

4.6. Contactpersoon

Alle communicatie met betrekking tot 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 over deze marktconsultatie. Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf zal tijdens de marktconsultatie Bart van der Hooft als contactpersoon optreden (voor contactgegevens: zie voorblad).

5. Marktconsultatievragen

Planning

1. Hoe beoordeelt u de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de gestelde oplevering in 2030 en welke factoren zijn hierin essentieel?
2. Welke flexibiliteit is nodig om onverwachte uitdagingen aan te pakken?

Contractvorm

3. Welke voor- en nadelen ziet u bij de verschillende contractvormen zoals omschreven in hoofdstuk 3?
4. Welke risico's ziet u in het project die vragen om een aanpassing van contractbepalingen binnen de voorgestelde contractvormen?

Risico's

5. Welke ontwerprisico's ziet u? Op welke wijze kunnen deze risico's worden beheerst?
6. Welke uitvoeringsrisico's ziet u? Op welke wijze kunnen deze risico's worden beheerst?
7. Hoe kan het RVB bijdragen aan een evenwichtige risicoverdeling en welke stimulansen zouden marktpartijen helpen om goed te presteren?

6. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie

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 ontlenen;
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. Verstrekte 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.

BIJLAGE 1: Vragenlijst

Zie Word-bestand