



Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Inkoop &
Contractmanagement

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum

17 april 2025

verslag

Marktverkenning Rijkskantoor De Nieuwe Groene Toren
te Den Haag

Inleiding

Op 23 januari 2025 is op TenderNed de marktconsultatie 41590 | Marktverkenning Rijkskantoor De Nieuwe Groene Toren te Den Haag gepubliceerd. In totaal is er van 9 partijen een reactie ontvangen op de gestelde vragen. De deelnemende partijen zijn te verdelen in architecten, installateurs en aannemers. Met acht deelnemers heeft naar aanleiding van de gegeven antwoorden een verdiepend gesprek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn in dit verslag verwerkt.

De volgende partijen hebben gereageerd (op alfabetische volgorde):

- Architekten Cie B.V.
- BAM Bouw en Techniek B.V.
- Croonwolter&dros B.V.
- Dura Vermeer Bouw Heyma B.V. en Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.
- Heijmans Utiliteitsbouw B.V.
- J.P. van Eesteren B.V.
- Paul de Ruiter Architects B.V.
- Unica Installatietechniek B.V.
- Visser & Smit Bouw B.V.

Wij danken deze partijen hartelijk voor hun bijdragen aan deze marktconsultatie. De deelnemers hebben zich goed verdiept in de vraagstukken van het Rijksvastgoedbedrijf en hebben veel tijd gestoken in de beantwoording ervan. Het Rijksvastgoedbedrijf is zeer tevreden met de bruikbaarheid en diversiteit van de ontvangen reacties.

1. Marktconsultatievragen

Naar aanleiding van de projectinformatie zoals opgenomen in het marktconsultatiedocumenten heeft het Rijkvastgoedbedrijf zeven vragen voorgelegd aan de markt.

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?

In de volgende paragrafen zijn per vraag de antwoorden samengevat.

2. Reflectie op marktconsultatievragen

2.1. Hoe beoordeelt u de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de gestelde oplevering in 2030 en welke factoren zijn hierin essentieel?

Samenvatting reacties:

Op basis van tot nu toe beschikbare informatie is het voor marktpartijen lastig exacte doorlooptijden in te schatten. Diverse marktpartijen geven een schatting van de ontwerp- en realisatiefase. Hierbij worden voor de ontwerpfase doorlooptijden genoemd van minimaal 1,5 jaar tot 2 jaar. Voor de doorlooptijd van de realisatiefase worden termijnen genoemd van minimaal 2,5 a 3 jaar tot 4 jaar.

Gezien de huidige stand van zaken, de voorbereidende werkzaamheden die het Rijksvastgoedbedrijf moet doen voordat de aanbesteding start en de verwachte doorlooptijden van de verschillende fases achten marktpartijen een oplevering van de Nieuwe Groene Toren (met maximaal beoogde volume) in 2030 niet haalbaar.

De volgende factoren zijn essentieel voor het behalen van de beoogde opleverdatum:

- Het zo vroeg mogelijk strippen van het pand (bij voorkeur gereed voor start DO). Het gebouw strippen (of materialen te oogsten) voorafgaand aan de aanbesteding van het ontwerp of het werk wordt ook voorgesteld.
- Voor het verwijderen van de gevel en gezien de locatie is het verstandig om vroeg in het traject het BLVC-plan voor deze fase op te stellen en af te stemmen met de gemeente.
- Energievoorziening en stikstof kwesties.
- Asbest- en chroom 6 inventarisatie dient tijdig plaats te vinden.
- Essentieel in het waarmaken van de planning is ook om vroegtijdig in gesprek te gaan met stakeholders, zowel in de omgeving als de toekomstige gebruikers.
- Voor partijen is het essentieel om vroegtijdig te weten wanneer de uitvraag op de markt komt.
- Welke randvoorwaarden zijn hard en welke niet.
- In welke mate kan het RVB optreden als besluitvaardige opdrachtgever
- Ruimte bieden voor duurzaamheid en circulariteit.
- Beperk de risico's die zijn voorzien om de planning ook voortvarend te kunnen doorlopen.
- Tijdsvertraging in de intergemeentelijke dialoog stedenbouw-welstand.
- Verwachte regelgeving voor hoge gebouwen en houten constructies.

2.2. Welke flexibiliteit is nodig om onverwachte uitdagingen aan te pakken?

Samenvatting reacties:

- Flexibiliteit op het gebied van inzet partijen, budget en planning. Beheersing van deze flexibiliteit middels één gezamenlijk door partijen te hanteren risicoregister en risicobudget.
- Flexibiliteit in ontwerp ten behoeve van de bouwbaarheid van het ontwerp.
- Aanpasbare technologieën.
- Modulaire bouwmethoden.
- Flexibele contracten en samenwerking.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.
- Flexibiliteit in contractvorm.
- Vroegtijdige afstemming gemeente en belanghebbenden.
- Voorkom afhankelijkheid van een of beperkt aantal leveranciers
- Marktbenadering in verband met capaciteit.
- Pragmatische invulling duurzaamheid: hoge ambities versus ontwikkelingen in de markt.
- Mogelijkheid PVE c.q. ontwerp aan te passen.
- Mogelijkheid om van m² af te kunnen wijken: vooropstellen 'wat het beste is voor het project'.
- Mogelijkheid om vooropdrachten te introduceren.
- Flexibiliteit om uitkomsten uit ontwerpfases en risico-inventarisaties op te nemen en hiervoor de consequenties te dragen.
 - i. Evt. een gezamenlijk risico (pot) op de bestaande toestand o.b.v. vaste uitgangspunten.
 - ii. Risico's pas over naar de aannemer als deze ook kunnen zijn onderzocht.
- Flexibiliteit in de ambitie op duurzaamheid en circulariteit. De eisen die gesteld worden in relatie tot vrijkomende materialen, zorg dat hiervoor aan de voorkant een goed proces voor is ingericht.

2.3. Welke voor- en nadelen ziet u bij de verschillende contractvormen zoals omschreven in hoofdstuk 3?

Samenvatting reacties:

Traditionele aanpak (D+B+M)

Voordelen:

- Een aantal partijen heeft de voorkeur voor deze aanpak in combinatie met een bouwteam.
- Minder intensieve aanbesteding (voor aannemers). Een partij geeft aan meer capaciteit te hebben met een traditionele aanpak dan voor geïntegreerde contracten.

Nadelen:

- Op een dergelijke locatie met veel uitvoeringsrisico's is de input van de aannemer essentieel in de ontwerpfase. Deze input ontbreekt bij een traditionele aanpak.

Geïntegreerd D&B

Voordelen

- Een aantal partijen heeft de voorkeur voor een tweefasen aanpak i.c.m. met een D&B (of DBM) waarbij wordt gegund op de visie op de opdracht (beperkte doorlooptijd). Fase 1 ontwerp uitwerken en prijs en planning vaststellen.
- Uitvoeringskennis wordt geïntegreerd in het ontwerp.
- Één partij snapt de wens tot uniformiteit en daardoor de toepassing van de UAV0GC, maar geeft aan dat het wellicht verstandig is eens naar internationale contracten te kijken, zoals FIDIC. Deze contractvorm geeft in hun optiek een betere balans en samenwerking.

Nadelen

- Geen voorkeur voor de contractvorm UAV-gc, omdat de tenderkosten zeer hoog zijn en dit soort tenders veel ontwerpcapaciteit van onze organisaties vraagt. Deze capaciteit is bij aannemer en/ of installateurs mogelijk schaars. Deze (tender-)capaciteit wordt selectief ingezet en kan een reden zijn om niet mee te doen aan een aanbesteding.
- Risico-inschatting bij inschrijving kan prijsverhogend werken.

Geïntegreerd DBM

Voordelen

- Idem D&B
- Met een onderhoudsperiode van minimaal 15 jaar stimuleert dit om vanuit Total Cost of Ownership te ontwerpen. Bij een DBM zal er het meest effectief invulling worden gegeven aan dit aspect.

Nadelen

- Idem D&B
- Bij een al complex project is het toevoegen van de onderhoudscomponent niet voor alle partijen wenselijk. Het maakt het project dermate ingewikkeld dat dit voor ons een reden zou zijn om niet mee te doen aan een uitvraag.
- Bij een DBM is de werking en dynamiek in de DB-fase anders dan in de M-fase. Die werking en dynamiek zou dan wel in balans moeten worden gebracht.

2.4. Welke risico's ziet u in het project die vragen om een aanpassing van contractbepalingen binnen de voorgestelde contractvormen?

Samenvatting reacties:

Benoemde risico's:

- Risico's die ontstaan vanuit het bestaande pand, zoals ontwerprestricties (constructief en bouwkundig), aansluiting van nieuwe bouwdelen op bestaande constructie/bouwdelen, eventuele nieuwe eisen in het bestaande gebouw.
- Verantwoordelijkheid voor vergunningsverlening bij opdrachtnemer.
- Onbeperkte (ontwerp-)aansprakelijkheid en niet gemaximeerde boetes.
- Beschikbaarheid nutsvoorzieningen.
- Garantiebepalingen in relatie tot circulaire producten.
- Krappe tenderplanning en planning van het project. Bij vertragingen moet de uitvoerende partij dit oplossen.
- Beschikbaarheid van kennis/ervaring.
- Beschikbaarheid (elektrisch) materieel).

Eventuele voorstellen voor contract aanpassingen/aanbestedingsproces:

- Beperken aansprakelijkheid opdrachtnemer per aanspraak en de aanspraken per verzekeringsjaar.
- Uitsluiten van niet verzekerbare indirecte gevolgschade.
- Niet het laten overnemen van ontwerpverantwoordelijk door opdrachtnemer voor het bestaande gebouw en ondergrond.
- Het toepassen van een enkele zekerheid in het contract.
- Korting gebaseerd op een enkele milestone en gemaximeerd tot een aantal percentage van de aanneemsom.
- Een coördinatie verplichting gebaseerd op plaats en tijd, zonder een aanvullende aansprakelijkheid.
- Het delen van de contractdocumenten als onderdeel van een vervolg marktconsultatie/dialoog.
- Het stellen van realistische geschiktheidseisen waar marktpartijen aan kunnen voldoen. Bijvoorbeeld een stapeling circulariteit referentie eisen of projecten die zeer schaars zijn in Nederland.

2.5. Welke ontwerprisico's ziet u? Op welke wijze kunnen deze risico's worden beheerst?

Samenvatting reacties:

Benoemde ontwerprisico's:

- Ontwerprestricties (constructief en bouwkundig) en kennis van bestaande gebouw en locatie.
- Aansluiting van nieuwe bouwdelen op bestaande constructie/bouwdelen.
- Nieuwe eisen in bestaande gebouw.
- Dat het ontwerp niet haalbaar is binnen de vastgestelde (financiële) kaders.
- Het opdikken van de torens heeft ook gevolgen voor de daglichttoetreding achter meerdere gevelvlakken.
- Het toevoegen van het volume heeft grote gevolgen voor het verticale transport en vluchtroutes.
- Vanwege de beperkte bouwhoogte op de bestaande verdiepingen is het maken van voldoende vrije ruimte tot aan het plafond uitdagend.
- Teveel 'grijs' te weinig 'groen' (klimaatadaptief/natuurinclusief bouwen).
- Verandering in milieu / duurzaamheid regelgeving.
- Conflicten tussen interne / externe stakeholders.
- Kostenoverschrijdingen.
- Building Circularity Index (BCI) in relatie tot installaties.
- De beslismomenten van RVB & Stakeholders.
- Modulair bouwen. Het ontwerp biedt beperkte / geen mogelijkheden voor modulair bouwen.
- Niet realistische product / functionaliteit garanties die moeten worden afgegeven op toegepaste circulaire materialen.
- Als in relatie tot stikstofdiscussie er een onevenredige inspanning wordt doorgeschoven naar uitvoerende partijen
- Er wordt zwaar ingezet op circulariteit van materialen maar minder op intelligente SMART systemen om het gebouw slimmer te maken (gebruiker onderbelicht)
- Tegenvallende of variërende kwaliteitsniveaus. De bestaande constructie heeft wellicht andere eigenschappen dan de nieuwe bouwdelen.
- Nadelige impact op omliggende bebouwing. Het optoppen van de Groene Toren tot een niveau dat ruim boven de bestaande bouw uit steekt heeft impact op bezonning en windhinder.
- In het Haagse gemeentebestuur wordt gestuurd op betere plinten. In de aansluiting van nieuwe laagbouwplinten werkt de bestaande verdiepingshoogte belemmerend.

Benoemde beheersmaatregelen:

- Begin tijdig met een destructief onderzoek van het bestaande pand.
- Ontwerp de hoofddraagconstructie door het bestaande gebouw te integreren met het nieuwe.
- Breng tijdig de maatvoering van het bestaande pand in beeld. Met name de daadwerkelijke maatvoering, zodat deze input meegenomen kan worden in het ontwerptraject.
- Breng tijdig de vluchtroutes in beeld van het bestaande pand. Gezien de strengere wetgeving kan dit invloed hebben op het ontwerp.
- Er dient een installatieconcept te worden opgesteld in relatie tot bestaande plafondhoogtes en technische ruimtes en de beschikbaarheid van schachten in het bestaande pad.
- Gunningscriteria opnemen t.a.v. klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen om markt te stimuleren de omgeving te 'vergroenen' en Paris-Proof te bouwen.
- Als er een voorbeeld/referentieontwerp wordt gemaakt gebaseerd op de prestatie eisen is het belangrijk dat er dan ook een toetsing bij zit van dat referentieontwerp zodat iedereen weet dat dit realistisch is.
- Voldoende tijd en kennis te steken in een integraal ontwerptraject waarin alle partijen hun expertise inbrengen.
- Risico's benoemen en bewaken in een integraal risicobeheersplan waarin elk risico een risicodrager krijgt en een actiehouders. Om vervolgens periodiek te waken wat de status van de risico's zijn en welke mitigerende maatregelen hiervoor het beste kunnen worden genomen op basis van afgewogen voorstellen/oplossingen.

2.6. Welke uitvoeringsrisico's ziet u? Op welke wijze kunnen deze risico's worden beheerst?

Samenvatting reacties:

Benoemde uitvoeringsrisico's:

- Omliggende bouwprojecten in uitvoering, zoals Monarch IV, Haase Zwaan, Juliana van Stolberglaan en Hoofdkantoor ANWB.
- Zeer beperkt bouwterrein en bereikbaarheid van het perceel
- Minimale mogelijkheden voor modulair bouwen
- Tekort aan energielevering
- Overlast omgeving
- Verkeersveiligheid
- Bouwveiligheid buiten de bouwplaats (bouwveiligheidszones) Utrechtse Baan
- Veiligheid openbare ruimte en publiek
- Trillingen naar de omgeving
- Constructieve veiligheid bij sloopwerkzaamheden
- Constructief onderzoek bestaande casco
- Er is veel asbest aanwezig in het pand.
- De overgang van bestaande naar nieuwbouw i.v.m. zetting van grond
- Is het bestaande gebouw geschikt voor de nieuwe functie/indeling/flexibiliteit.
- Milieuwetgeving binnenstad

Benoemde beheersmaatregelen:

- Al tijdens de ontwerpfase rekening houden met de voorschriften uit de richtlijn bouw- en sloopveiligheid. Dit zou bijvoorbeeld kunnen betekenen dat er omwille van veiligheid een keuze gemaakt moet worden voor een bepaalde bouwmethodiek.
- Uitvoerende partijen direct in de ontwerpfase betrekken om zodoende afgewogen ontwerpkeuzes te maken waarbij veiligheid een rol speelt.
- Al tijdens de ontwerpfase wanneer de contouren (o.a. gebouwhoogte t.b.v. de veiligheidszones) van het gebouw bekend zijn een logistiek plan opstellen (inclusief een BLVC-plan).
- Het logistieke plan en het BLVC-plan bespreken met bevoegd gezag.
- Omgeving proactief informeren over hindergevoelige werkzaamheden.
- Just-in-time leveringen, afgestemd op spijtijden in de omgeving.
- Het inrichten van een HUB waarvandaan de logistieke stromen gecoördineerd kunnen worden.
- Realisatie crashdeck over rijksweg. Zeker door de grote optopping is deze verplicht i.v.m. valveiligheidszones. Tijdens het ontwerptraject dienen deze risico's direct in kaart te worden gebracht. Dit maakt onderdeel uit van het V&G plan ontwerpfase en hier zal dan ook nadrukkelijk op gestuurd moeten worden zodat eventueel in het ontwerp aanpassingen gedaan kunnen worden om grote investeringen te voorkomen in de bouwfase.

Datum
17 april 2025

- Er is veel Asbest in het pand aanwezig die vraagt om een andere manier van slopen/saneren. Dit kan behoorlijk wat risico's met zich meenemen voor de planning. Om dit te beheersen zou de sanering wellicht naar voren getrokken kunnen worden en gelijktijdig met de ontwerpfase kunnen plaatsvinden.
- Als onderdeel van de inschrijvingsfase gesprek tussen Gemeente Den Haag en de markt organiseren om optimum te zoeken.
- In het ontwerp kiezen voor een bouwmethodiek om geluids- en trillingsarm te bouwen (bijvoorbeeld specifieke keuze heipalen).

2.7. Hoe kan het RVB bijdragen aan een evenwichtige risicoverdeling en welke stimulansen zouden marktpartijen helpen om goed te presteren?

Samenvatting reacties:

Benoemde aandachtspunten:

- Beperking van de aansprakelijkheid
- Cash flow neutraal termijnschema
- Leg de risico's daar waar er de meeste sturing op is. Ontwerpende risico's in de ontwerpfasen bij ontwerpteam met aanvullende aansprakelijkheid t.o.v. de standaard DNR die ook nog overdraagbaar is aan de opdrachtnemer.
- Bij grote omvang van complexe gebouwen de realisatie gefaseerd uit te voeren of in gefaseerde opdrachten te realiseren, om het behapbaar te houden voor zowel opdrachtgever, ontwerpteam als voor aannemer.
- Het opnemen van een bonus-component kan een stimulans zijn om een incentive te hebben om het beter te doen, zowel in de bouwteamfase als in de uitvoeringsfase.
- Het project in twee fasen opdelen: fase 1 als gezamenlijke engineeringsperiode, eindigend in een TO inclusief prijsvorming en planning. Fase 2 realisatieperiode, gevolgd door een langjarig onderhoudsperiode (minimaal 15 jaar).
- Gunnen op basis van beste prijs-kwaliteitverhouding met gunningscriteria op het gebied van het ontwerpproces, de financiële beheersing en de borging van de kwaliteit, zowel in de ontwerp-, de realisatie- als de onderhoudsfase. Dit stimuleert de markt om goed te presteren.
- Aanbesteding volgens traditioneel D+B+M met gebruik van de standaard bouwteamovereenkomst onder DBR2011.
- Het project uitvoeren in bouwteamverband waarbij de aannemer al in de VO-fase wordt aangesloten.
- Transactiekosten laag houden.
- Evenwichtig juridisch kader.
- Gezond rendement en laag risicoprofiel i.v.m. selectief kiezen van projecten en de hoeveelheid aan keuze.
- Realistische, aan de markt getoetste ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit.
- Ramingen op basis van de huidige marktprijzen.
- Financiële voordelen die zijn ontstaan door het toepassen van slimme innovaties met elkaar delen. Een soort alliantie model maken voor eventuele optredende risico's.
- Evenwichtige risicoverdeling.

- Bonus-malusregeling op bijvoorbeeld snelheidswinst, kostenbeperkingen of betere score op duurzaamheidsprestaties.
- Het stellen van duidelijke projectdoelen waarop optimalisatie wordt gevraagd, bijvoorbeeld energieprestaties, MPG of BREEAM score.
- Het bespreekbaar maken van eisen. Focus op een optimaal ontwerp in plaats van dogmatisch vasthouden aan vooraf gestelde eisen.
- Basisovereenkomsten zoveel mogelijk honoreren en afwijkingen niet in bijkomende documenten toepassen. Sluitende vraagspecificatie en ontwerp is erg belangrijk en dat er in de tenderfase ruimte is om omissies samen een nette invulling te geven.
- Keuze voor hout of traditioneel construeren vooraf vastleggen.
- Risico's voor RO in eigen regie houden.
- Funderingskosten isoleren.