



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Informatiedocument contract en aanbesteding

Project 34885 | Nieuwbouw Rijkskantoor Juliana van Stolberg
Beatrixkwartier, Den Haag

Colofon

Versiedatum: 19 december 2024

Contactpersoon: Jacco van der Vegte

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag

Inhoudsopgave

1. Doel van dit Informatiedocument	2
2. Contractvorm, tweefasenaanpak en aanbesteding	3
2.1 Contract op hoofdlijnen	
2.2 Tweefasen aanpak met uitgestelde prijsbepaling	
2.3 UAV-GC 2005/ 2025	
2.4 Inschrijvingsvergoeding	
2.5 Aanbestedingsprocedure	
2.6 Uitgangspunten selectie en gunning	
2.7 Aanbestedingsplanning	



1. Doel van dit Informatiedocument

Dit document wordt bij de vooraankondiging op TenderNed gepubliceerd. Het heeft als doel om marktpartijen te informeren over de wijze van contracteren en aanbesteden van *project 34885 Nieuwbouw Rijkskantoor Juliana van Stolberglaan* te Den Haag.

Het Ontwerpboek (*34885 Ontwerpboek JvS*), dat gelijktijdig met deze vooraankondiging is gepubliceerd op TenderNed, verschaft een helder beeld van het project zodat partijen kunnen bepalen of zij geïnteresseerd zijn en zich kunnen voorbereiden op de aanbesteding.

Het RVB gaat **17 februari 2025** de aanbesteding starten met de publicatie van de aankondiging op TenderNed.

Hoewel aan de teksten in dit informatiedocument uiterste zorg is besteed, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Het document is informatief van aard.

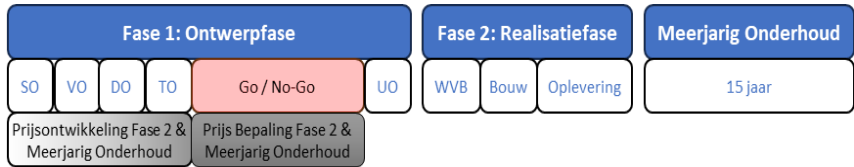
2. DBM-contract en tweefasen aanpak

2.1 Contract op hoofdlijnen

Voortschrijdend inzicht bij geïntegreerde utiliteitsbouw- en infraprojecten leert dat de markt terughoudend is indien deze opgave als een 'klassiek' DBM-contract wordt aanbesteed. In meerdere door publieke opdrachtgevers uitgevoerde evaluaties/marktconsultaties is aangegeven dat de markt pleit voor een meer evenwichtige risicoverdeling, meer realisme ten aanzien van het spanningsveld tussen de opgave, beschikbaar budget en het voorzien in meer flexibiliteit in het contract. Hierdoor wordt gezamenlijk meer 'ruimte' gecreëerd om tegenvallers voor en na gunning op te kunnen vangen. Gezien de projectdoelstellingen, de hoge duurzaamheidsambities en de niet-proportionele (ontwerp)inspanning om risico's met meerdere gegadigden in de aanbestedingsfase te beheersen, zal een klassieke aanpak niet leiden tot het maximaal verwezenlijken van de doelstellingen.

2.2 Tweefasen aanpak met uitgestelde prijsbepaling

Het project wordt aanbesteed en gecontracteerd middels de zogenoemde "tweefasen aanpak met uitgestelde prijsbepaling", ook wel aangeduid als het 'uitstapmodel' (zie figuur 1).



Figuur 1: Tweefasen aanpak met uitgestelde prijsbepaling

Bij deze aanpak verlangt het Rijksvastgoedbedrijf bij inschrijving geen volledig afgeprijsd ontwerp van de inschrijvers. Bij deze aanpak stelt de gecontracteerde marktpartij na gunning een ontwerp op in fase 1: de Ontwerpfase. De kosten voor de Ontwerpfase worden door de inschrijvende partijen geraamd, en vervolgens ingediend als vaste inschrijfprijs voor de Ontwerpfase. Op basis van het Technisch Ontwerp wordt de Definitieve Prijs overeengekomen voor Fase 2 en het Meerjarig Onderhoud. Hiervoor is gekozen zodat enerzijds de transactiekosten beperkt blijven en

anderzijds het risicoprofiel voor zowel de markt als voor de Opdrachtgever beheersbaar blijft.

2.3 UAV-GC 2005/ 2025

Op het moment van publiceren van de vooraankondiging is het besluit nog niet definitief genomen of de UAV-GC 2025 of de UAV-GC 2005 als algemene voorwaarden gaat gelden. Het streven is, om indien mogelijk, de UAV-GC 2025 van toepassing te verklaren.

Financieel management

De marktpartijen worden uitgedaagd om in transparante samenwerking met de Opdrachtgever het project beheerst uit te voeren binnen de kaders van prijs, tijd en kwaliteit.

Pilot tweefasen aanpak

Voor deze opgave is vanwege de complexiteit, het innovatieve karakter en de nadrukkelijke marktvraag gekozen voor een tweefasen aanpak waarin een relatief groot aandeel van de prijs na gunning tot een vaste prijs zal leiden. Dit project is derhalve binnen het Rijksvastgoedbedrijf aangewezen als pilot voor een tweefasen aanpak.

2.4 Inschrijvingsvergoeding

Tijdens een aanbesteding maken gegadigden kosten. Voor het doen van een aanmelding stelt het Rijksvastgoedbedrijf geen vergoeding ter beschikking. In de dialoog- en inschrijvingsfase) blijven uiteindelijk drie partijen over die inschrijven. Deze partijen krijgen na het doen van een geldige inschrijving een nader te bepalen inschrijvingsvergoeding.

2.5 De aanbestedingsprocedure: Europese concurrentiegerichte dialoog

De aanbesteding verloopt volgens de Europese procedure uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016, de *concurrentiegerichte dialoog*. Dit betekent dat de aanbesteding in twee fasen plaatsvindt.

In de aanmeldingsfase worden alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om maximaal 3 gegadigden te selecteren en uit te nodigen tot deelname aan de Dialoog- en inschrijvingsfase. Na het

doorlopen van de dialoofase worden die 3 gegadigden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

2.6 Uitgangspunten selectie en gunning

Bij de selectie van 3 partijen zal worden gekeken naar de mate van aantoonbare ervaring met vergelijkbare ontwerp-, realisatie en onderhoudsopgaven.

Voor de gunning aan 1 partij wordt gekeken hoe invulling wordt gegeven aan de specifieke visie en aanpak op het ontwerp, de realisatie en de onderhoudsopgave van project *34885 Nieuwbouw Rijkskantoor Juliana van Stolberglaan*.

De specifieke uitgangspunten worden opgenomen in de aanbestedingsleidraden.

2.7 Aanbestedingsplanning

Aanbestedingsprocedure aanmeldingsfase	
Omschrijving	Datum
Aankondiging op TenderNed	17 februari 2025
Sluitingsdatum indienen aanmelding	14 april 2025
Verzenden uitnodiging tot dialoofase	19 mei 2025

Aanbestedingsprocedure dialoog- en inschrijvingsfase	
Omschrijving	Datum
Inhoudelijke dialoogrondes (3x)	Week 21 t/m 48 2025
Sluitingsdatum indienen inschrijving	Week 50 2025
Opdrachtverstrekking, ondertekenen overeenkomst	Week 6 2026

Indicatieve aanbestedingsplanning. De actuele planning vindt u TenderNed en in de aanbestedingsleidraden bij publicatie van de aanbesteding.

Het RVB behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de planning aan te passen en er kunnen geen rechten worden ontleend aan de aangegeven planning. In het schema op de volgende is de indicatieve planning op hoofdlijnen weergegeven.