



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

Rijkskantoor Juliana van Stolberglaan

**Inlichtingenbijeenkomst
Aanmeldingsfase**

6 maart 2025





Agenda

- Welkom
- Voorstellen Projectteam RVB
- Projectinformatie en -organisatie
- Contract en aanbesteding
- De opgave
 - Geschiedenis en omgeving
 - Ontwerpboek en ambities
- Vraagspecificatie
- Afsluiting





Integraal Projectmanagement Team



Wouter Eitjes
Contractmanager DB-fase



Laura Theng
Technisch Manager



Jasmijn Koelega
Omgevingsmanager



Astrid Luttmer
Manager Projectbeheersing



Jacco van der Vergte
Projectmanager



Laura van der Linde
Contractmanager DB-fase



Joris Boers
Technisch Manager



Daniëla Albeda
Contractmanager M-fase

Teamleden



Paul van der Vlis
Architect



Lars Capota
Inkoopadviseur



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

Projectinformatie algemeen

Jacco van der Vegte | Projectmanager



Rijkskantoor JvS

- Locatie Prinses Beatrixlaan Den Haag
- Standaard Rijkskantoor
- Hoogte 76 meter, 19 verdiepingen
- Oppervlakte 35.000 m²
+ tweelaagse parkeerkelder
- Ca. 1400 FWTE





Projectdoel

Het kantoorgebouw Juliana van Stolberglaan geeft een positieve impuls aan de leefbaarheid, welzijn en beleving van de gebruikers en de omgeving. Iedereen voelt zich welkom in en rondom het gebouw.





Rijkskantoor JvS

Specifieke kenmerken

- Biobased hoogbouw
- Klein bouwplot
- Doorlopende parkeergarage
- Pocketpark

Planning

- Dialoofase 12 mei – 27 nov 2025
- Inschrijving 10 dec 2025
- Gunning en start opdracht 27 jan 2026
- Opleveringbouw 19 dec 2029





Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

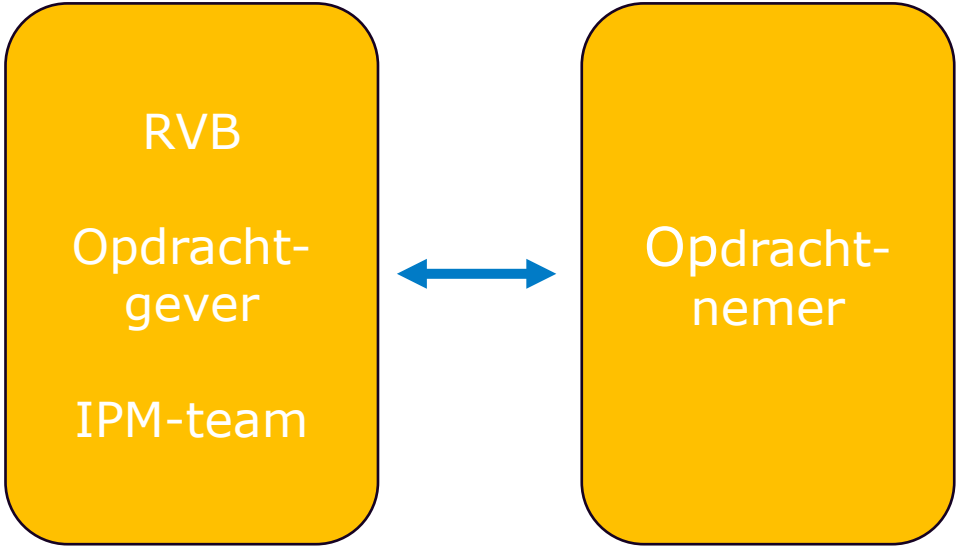
Projectorganisatie RVB

Jacco van der Vegte



Achter de schermen

Voor de schermen





Achter de schermen

Voor de schermen

gebruikers

DGDOO
Intern opdrachtgever

RVB eigenaar

ICT dienstverlening

Facilitair Dienstverlening



RVB
Opdrachtgever
IPM-team

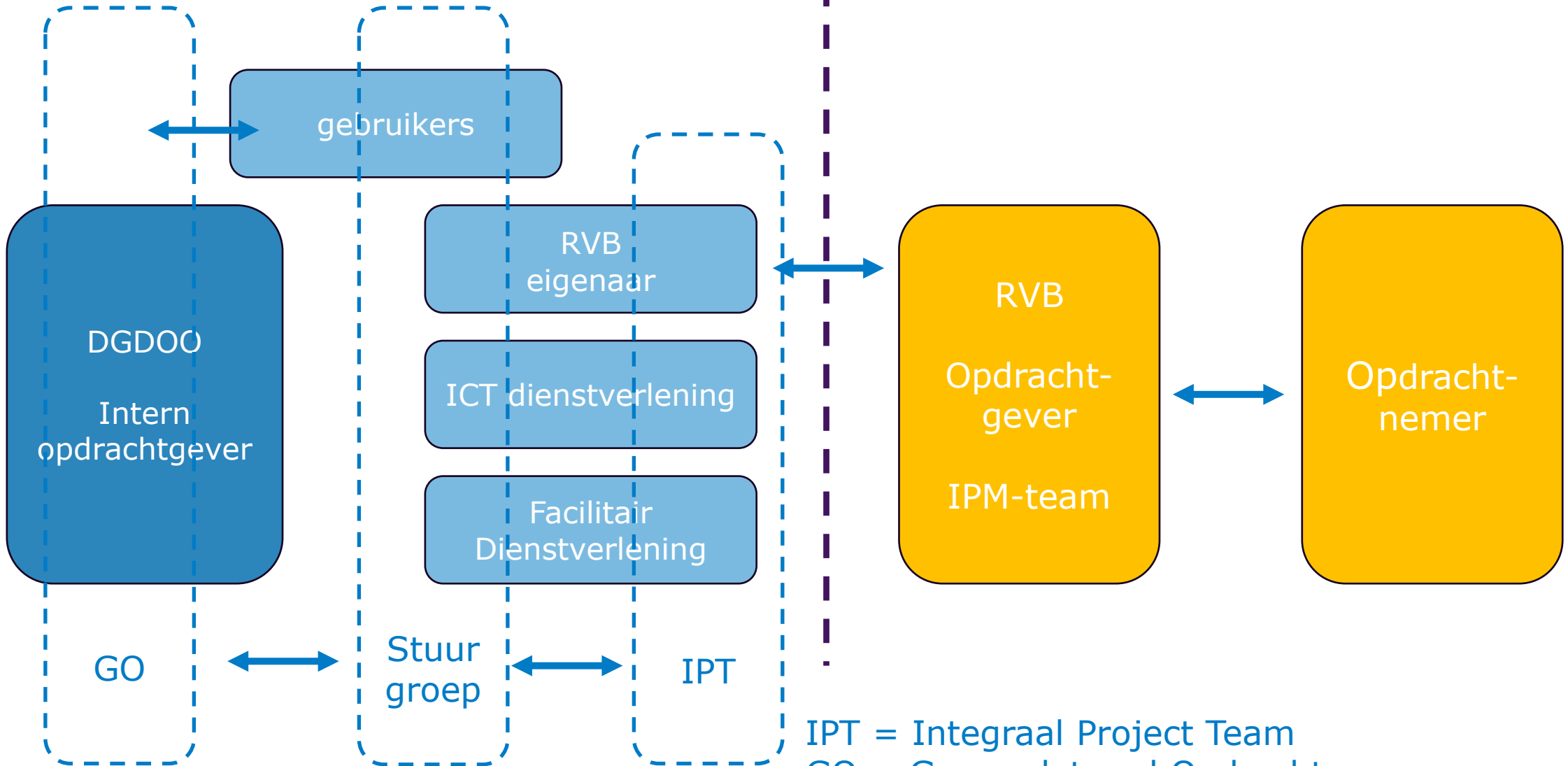


Opdrachtnemer



Achter de schermen

Voor de schermen





Gebruikers Rijkskantoor JvS

Algemeen Rijkskantoor

Gebruikers:

- Het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW)
- Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO)
- Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed (I-OE)



Aandachtspunten uit omgeving

- Hoogstedelijke omgeving (A12/Utrechtsebaan, Randstadrail, Pr. Beatrixlaan);
- Nabijheid van ANWB kantoor;
- Koppeling met parkeergarage ANWB;
- Gemeente Den Haag – Omgevingsplan J.v.Stolberglaan 1 + beeldkwaliteitsdocument
- Netcongestie

[Overzicht - RVB in het Beatrixkwartier - Rijksvastgoedbedrijf community](#)



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

Contract

UAV-GC 2025

Wouter Eitjes | Contractmanager



Uitgangspunten Contract

- DBM (15 jaar)
- Eén basisovereenkomst
- Tweefasenaanpak o.b.v. de UAV-GC 2025
- Herziening Prijs n.a.v. ontwerpproces
- Fase 2 en Meerjarig Onderhoud onder opschortende voorwaarde



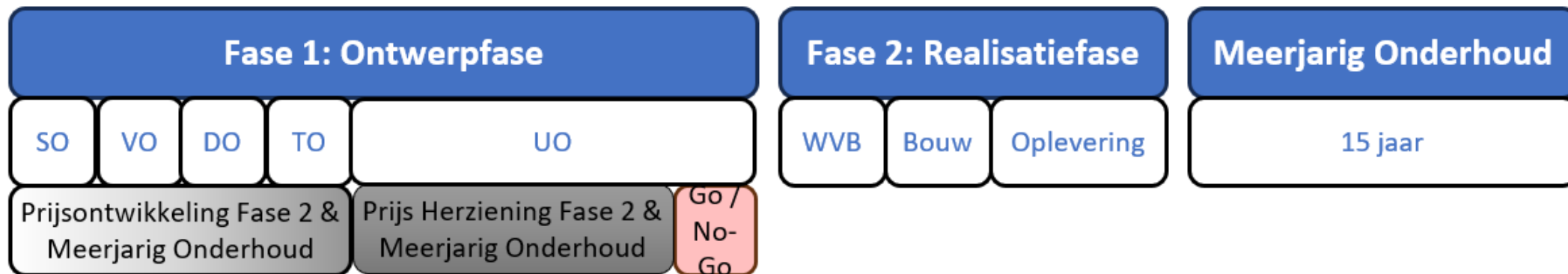
Waarom een Tweefasenaanpak?

- Om het mogelijk te maken dat de duurzaamheidsambities, met een eerlijke risicoverdeling tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, gerealiseerd kunnen worden



Twefasenaanpak

- Hoofdopzet:





Twefasenaanpak

- Fase 1:
 - Vaste prijs opdrachtnemer
- Fase 2 en Meerjarig Onderhoud:
 - Doelbedragen =
 - Fase 2: 152 mln
 - Meerjarig onderhoud: 18,6 mln
 - Prijs herziening op basis van TO
 - Maximaal +/- 20% afwijking
 - Indien Definitieve Prijs:
 - < 100% dan Bonus
 - > 105% dan Malus



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Aanbesteding

Aanmeldingsfase

Dialog- en inschrijvingsfase

Lars Capota | Inkoopadviseur



Geschiktheidseisen

- 1. Coördineren multidisciplinair ontwerpteam**
 - 2. Ontwerpen hoogbouw**
 - 3. Bouwen hoogbouw**
 - 4. Aansturen multidiscipl. team onder kwaliteitsborging**
 - 5. Integraal gebouwonderhoud**
- Kwaliteitszorgsysteem**
 - Architect, interieurarchitect, landschapsarchitect**





Selectiecriteria

1. Vakkundig ontwerpen van een integraal duurzaam gebouw

- Duurzaamheidsthema's Routekaart 2.0
- Specifieke oplossingen en bijdrage

2. Vakkundig ontwerpen kwalitatief hoogwaardig en aansprekend utiliteitsgebouw





Gunningscriteria

Inschrijvingsom

Visie en aanpak van de opgave:

- 1. Ontwerpogave**
- 2. Bouwogave**
- 3. Onderhoudsogave**
- 4. Financiële Beheersing**





| Rekenmodel Tweefasen Aanpak Juliana van Stolberglaan | |
|---|-----------------------|
| Fase 1 | |
| <u>Activiteit</u> | <u>Prijs</u> |
| Werkzaamheden Fase 1 | |
| Algemene Kosten Fase 1 | € - |
| Winst en Risico Fase 1 | € - |
| Vaste prijs Opdrachtnemer Fase 1 | € - |
| Fase 2 | |
| <u>Doelbedrag Fase 2</u> | <u>Prijs</u> |
| Doelbedrag Fase 2 | € 152.000.000 |
| Algemene Kosten Fase 2 | € - |
| Winst Fase 2 | € - |
| Meerjarig Onderhoud | |
| <u>Doelbedrag Meerjarig Onderhoud</u> | <u>Prijs</u> |
| Doelbedrag Meerjarig Onderhoud | € 18.600.000 |
| Werkzaamheden voor de overdracht einde overeenkomst (Basisovereenkomst artikel 2 lid 11) | € 500.000 |
| Algemene Kosten Meerjarig Onderhoud | € - |
| Winst Meerjarig Onderhoud | € - |
| AKW&R | |
| <u>Opslagen Fase 1</u> | <u>Percentage (%)</u> |
| Algemene kosten | 0% |
| Winst & Risico | |
| <u>Opslagen Fase 2</u> | |
| Algemene kosten | |
| Winst | |
| <u>Opslagen Meerjarig Onderhoud</u> | |
| Algemene kosten | |
| Winst | |
| Totaalbedrag Inschrijvingsom (DBM) | € 171.100.000 |

Rekenmodel

- Vaste prijs Opdrachtnemer Fase 1
- Opslagen Fase 1, 2 en Meerjarig Onderhoud
- Doelbedrag Fase 2
- Doelbedrag Meerjarig Onderhoud
- Totaalbedrag op Inschrijvingsbiljet



Beoordelingsmethodiek

| criterium | Maximale kwaliteitswaarde | Score (punt) | Behaalde Kwaliteitswaarde | Totalen Euro |
|---|---------------------------|-----------------|---------------------------|--------------|
| 5. Inschrijvingsom (Zie TenderNed gunningscriterium 1) | | | | € ... |
| 1. Visie en aanpak van de ontwerpogave | € 12.000.000 | Min. 0 - max. 5 | € ... | |
| 2. Visie en aanpak van de bouwogave | € 8.000.000 | Min. 0 - max. 5 | € ... | |
| 3. Visie en aanpak van de onderhoudsogave | € 7.000.000 | Min. 0 - max. 5 | € ... | |
| 4. Financiële beheersing | € 12.000.000 | Min. 0 - max. 5 | € ... | |
| Totale kwaliteitswaarde kwaliteitscriterium 1 t/m 4: | | | | € ... |
| Fictieve inschrijvingsom = Inschrijvingsom – totale kwaliteitswaarde | | | | € ... |

Tabel Rekenblad BPKV



Dialogofase

- 3 Dialogorondes
 - 1 gesprek per ronde
 - Optionele expertsessies



Communicatie

- Schriftelijk alleen via TenderNed
 - Bevestiging afspraken
 - Dialoogproducten
 - Vragen via Nota van Inlichtingen
- Buiten schriftelijk contact en dialooggesprekken alleen contact met Inkoopadviseur





Belangrijke data

- Notavragen - 26 mrt
- NvI - 1 april
- Aanmeldingen - 8 april
- -----
- Uitnodiging dialoofase - 12 mei
- Dialoogrondes (w27; 38 en 45)
- Inschrijving - 10 dec
- Opdracht - 18 feb '26
- Oplevering - dec '29





Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

De opgave

Geschiedenis en omgeving
Ontwerpboek en ambities

Paul van der Vlis | Architect

Uitgangspunten

Rijkskantoor

circa 35.000 m²

19 verdiepingen

Bouwhoogte circa 76 meter

Aanleiding

Separate ontwikkelingen

Samenwerking

Bestemmingsplan &

Beeldkwaliteit

Duurzaamheidsambities



Context

Hoeksteen binnen het CID

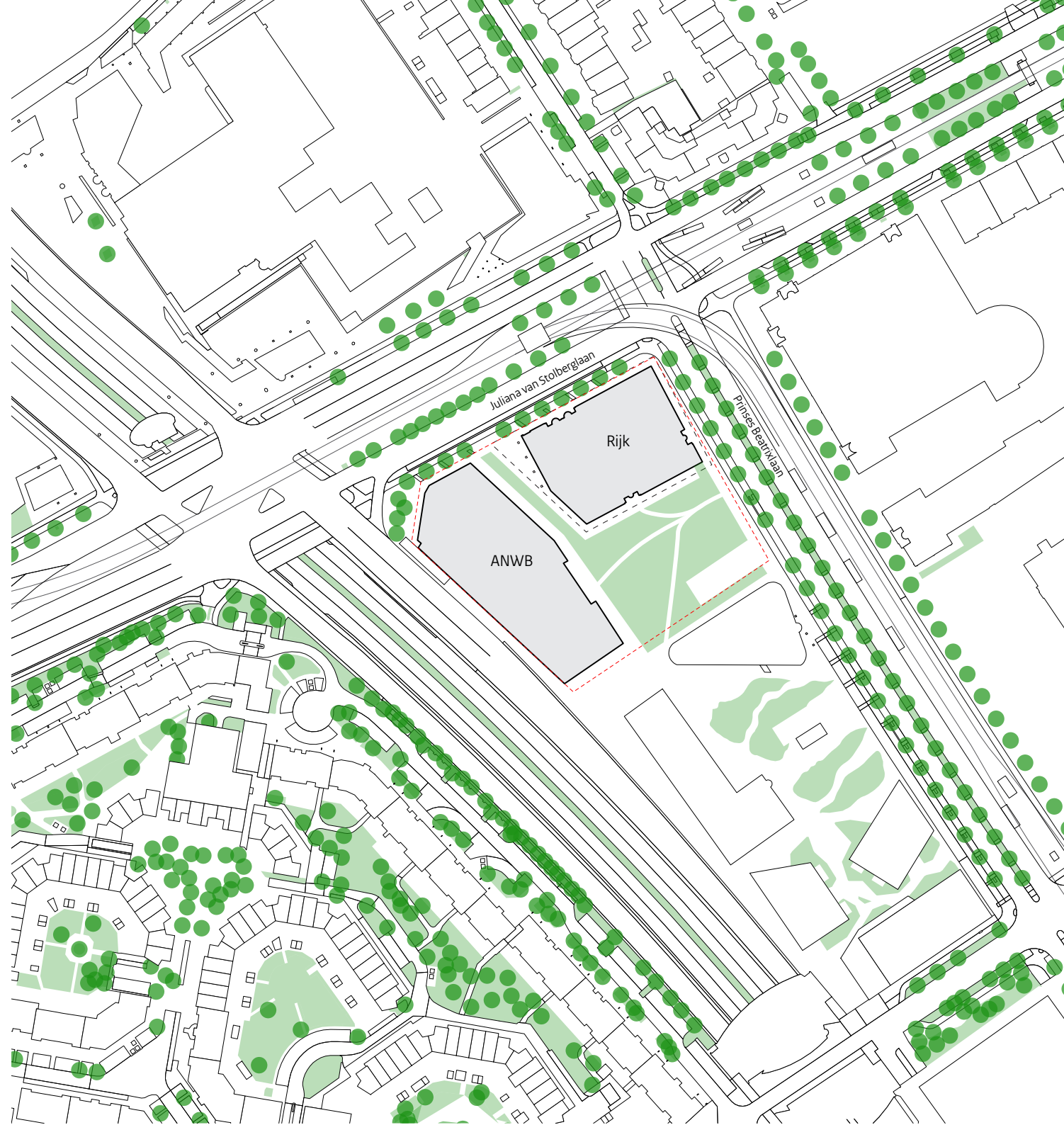
Samenhang met elkaar en de omgeving

Alzijdige representatieve orientatie

Toegankelijke levendige plint

Pocketpark

Ondergrondse stalling en expeditie



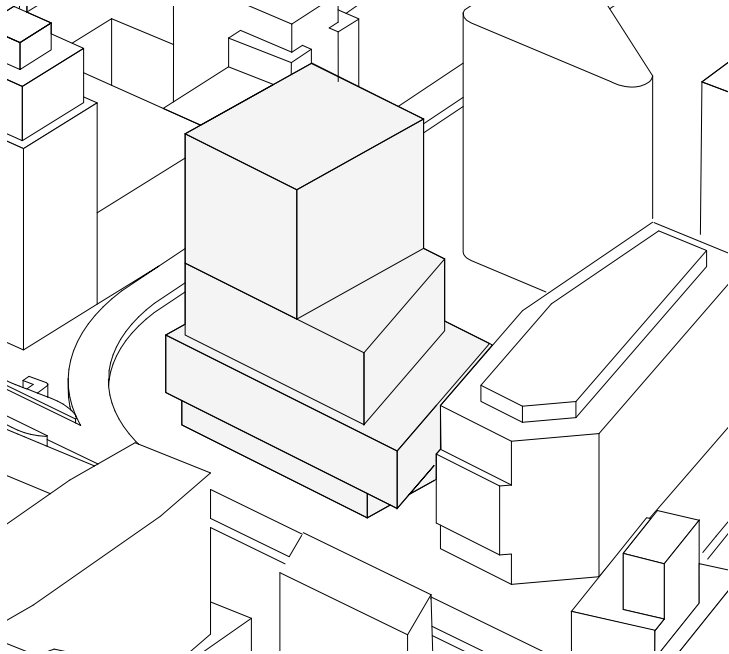
Bouwvolume

Bouwmassa is vastgesteld

Nota Haagse Hoogbouw;
Eyeline - Skyline

Samengesteld blok

- Stedelijke laag met plint
- Middenblok
- Toren / kroon



Logistiek

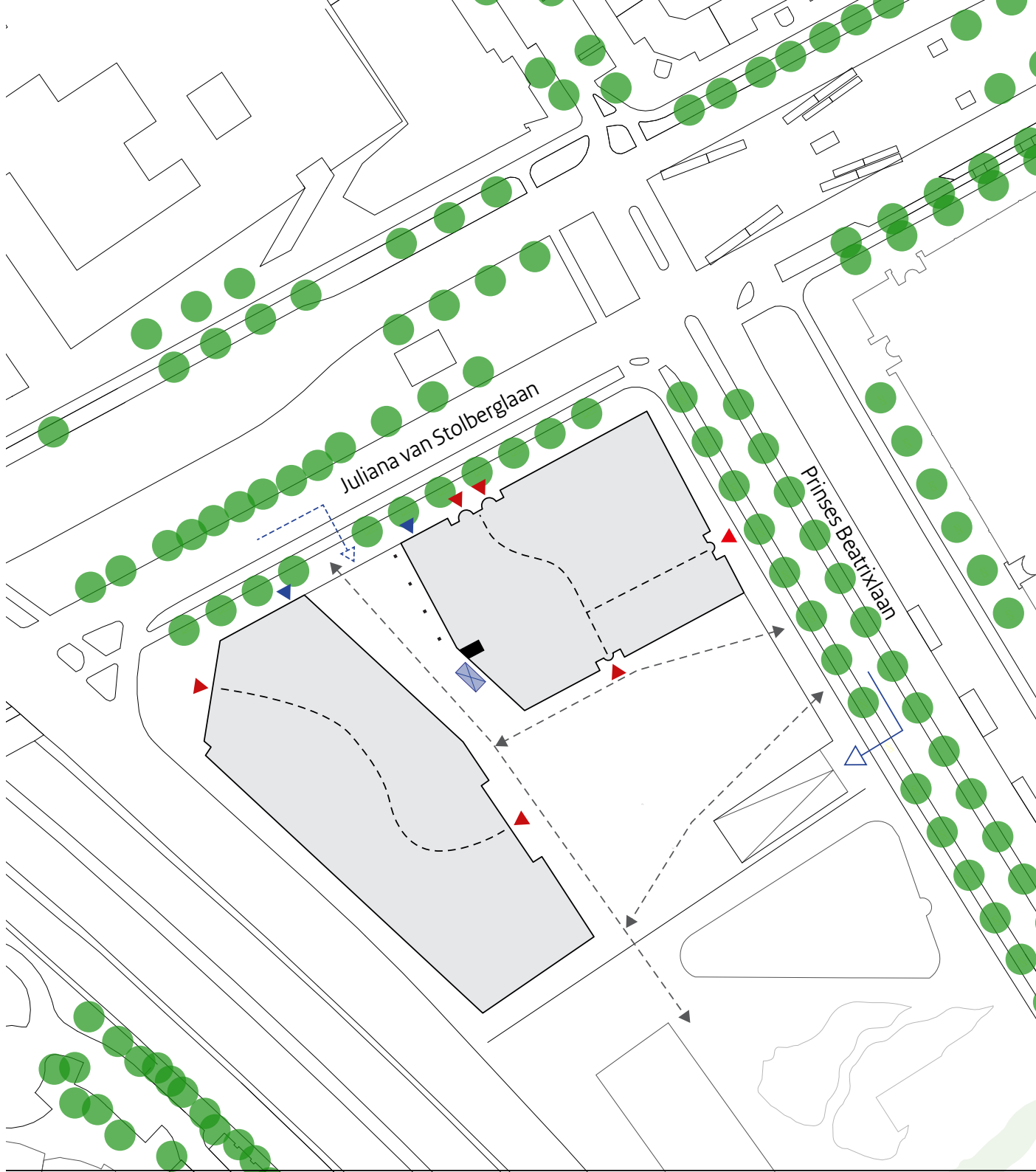
Ruimte aan voetganger
Begane grond doorwaadbaar

Hoofdentree

- Juliana van Stolberglaan
- Pocketparkzijde
- Beatrixlaan (grandcafe)

Entree fietsenstalling aan Juliana van
Stolberglaan

Inrit parkeergarage aan de Beatrixlaan

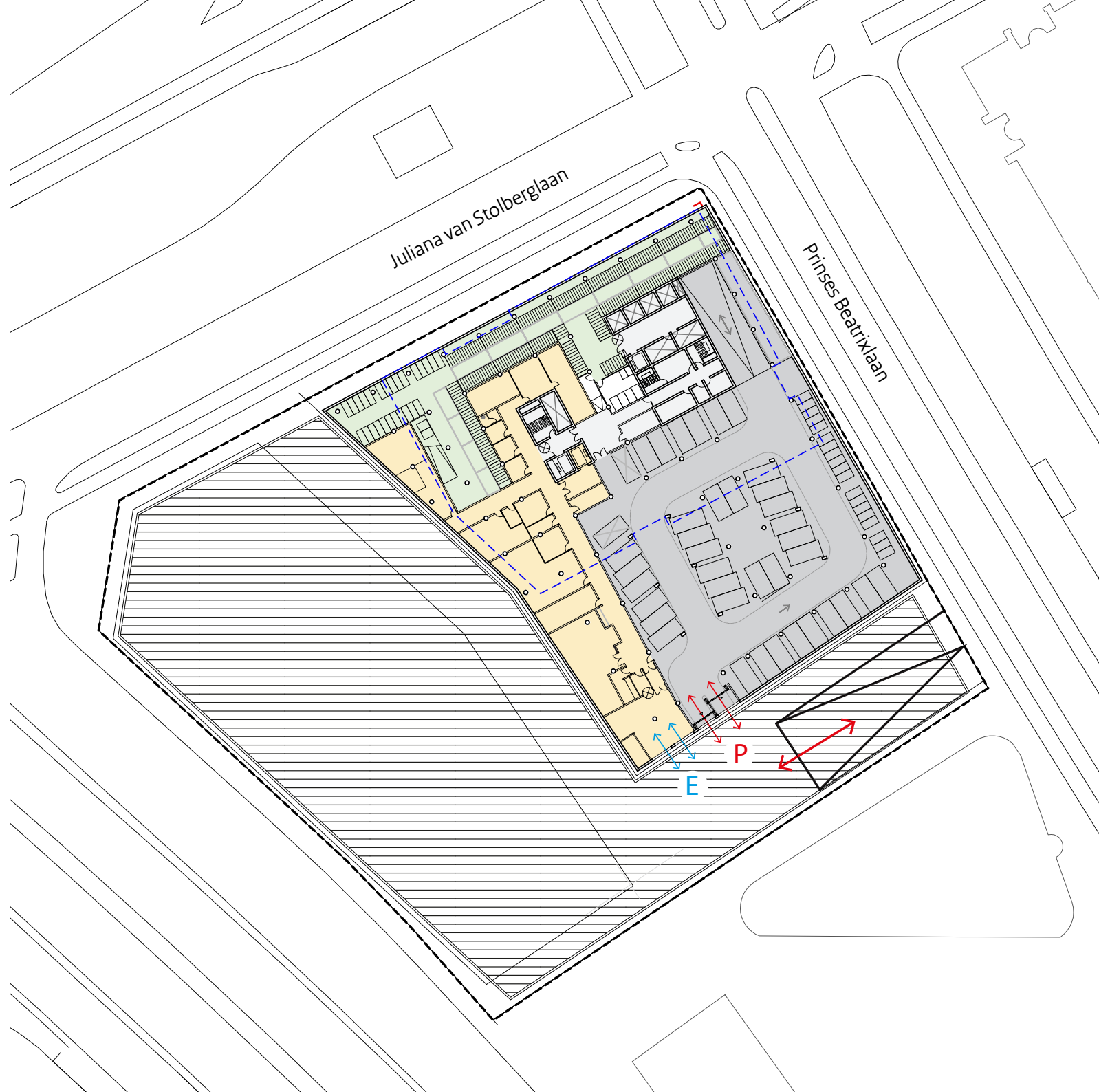


Garage

Gedeelde in- uitrtrit met ANWB

Rijk

- Parkeergarage
- VIP-parkeren
- Ondergrondse expeditie & Milieustraat
- Fietsenstalling
- Techniek
- WKO
- Waterberging



Beeldkwaliteit

- Grid gevel
- Horizontale belijning
- Sterke diepte en relief werking
- Articulatie stedelijke laag
- Natuurlijk en duurzame architectuur
- Zichtbaar groen

Commissie Omgevingskwaliteit

Overtuigend gebouw met integrale duurzaamheidsambities

Stoer gebouw met een klassieke tectoniek en een gevelsysteem dat werkt

Gevel componenten zijn integraal onderdeel van het weefsel

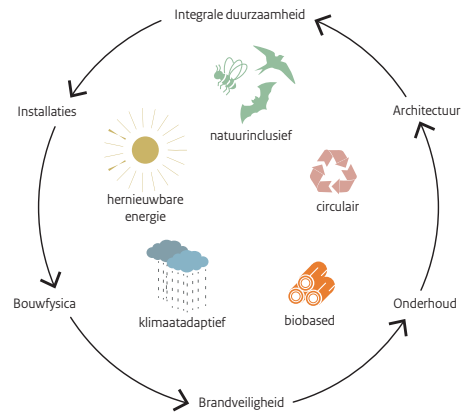
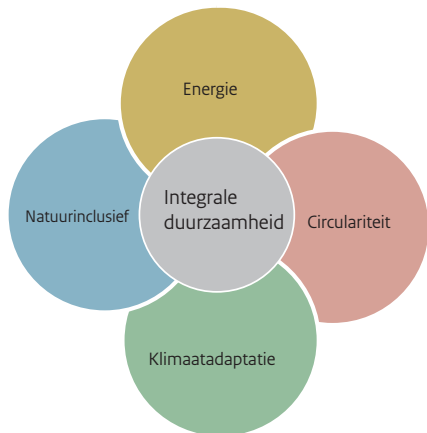


Duurzaamheid

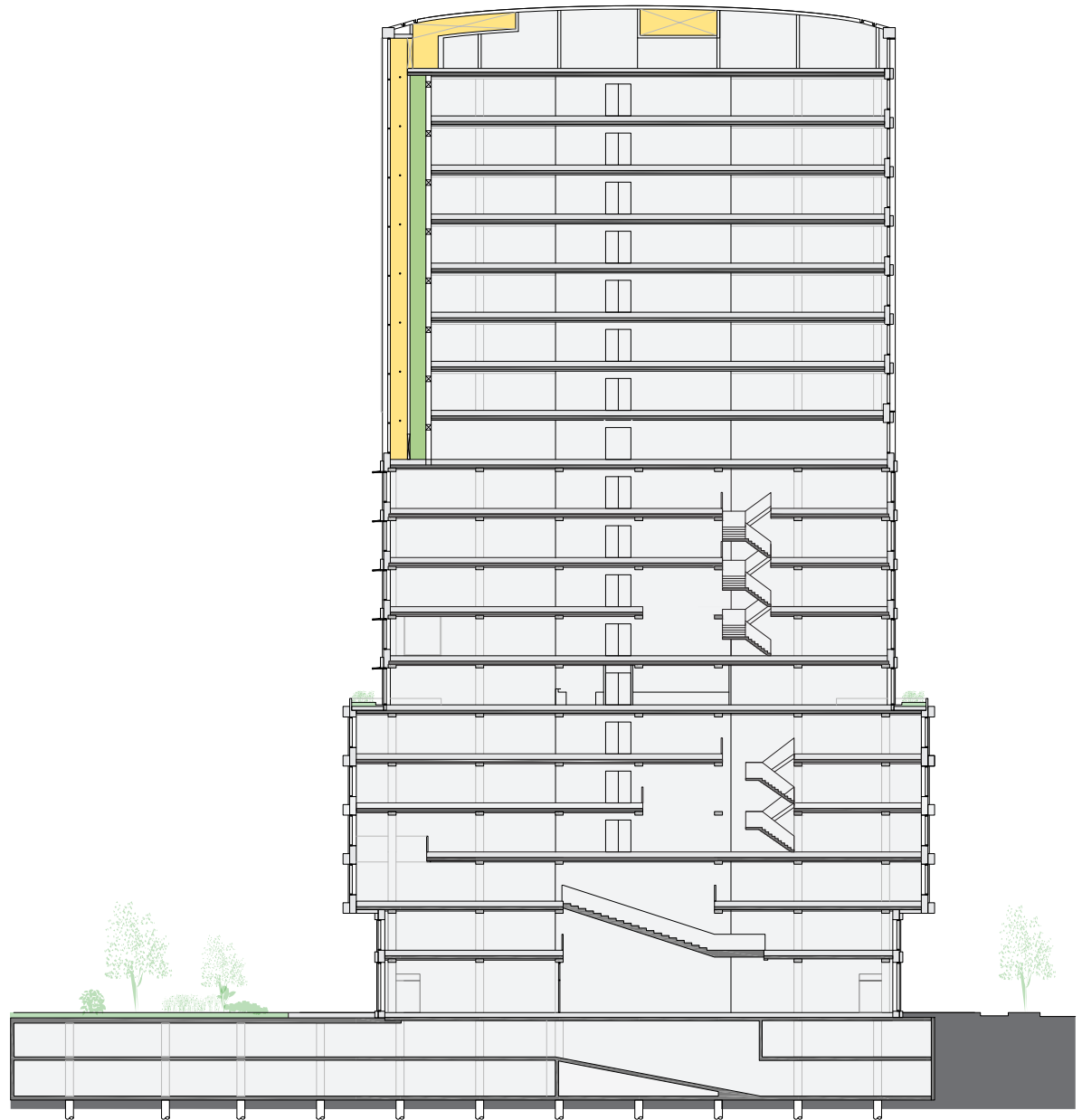
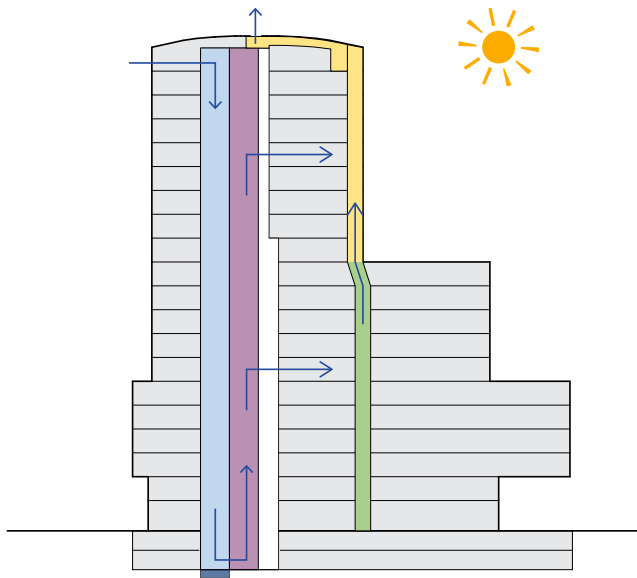
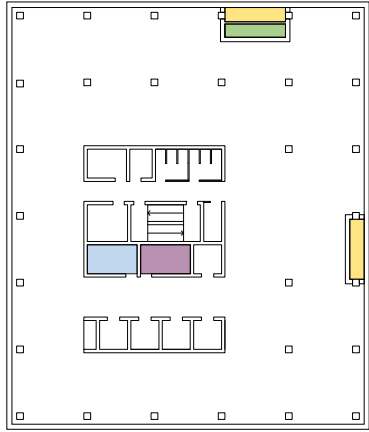
Integrale duurzaamheid

Zo laag mogelijk milieu-impact over de gehele levensduur.

- Energie
- Circulariteit
- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusief



Passief Ventilatie Systeem



Natuurlijk groen

Daktuinen

- Stedelijke laag
- Middenblok

Thema's

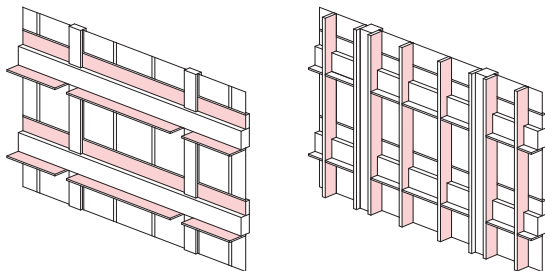
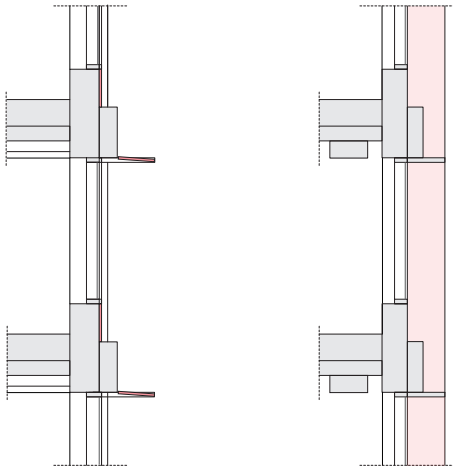
- Biodiversiteit
- Natuurinclusiviteit
- Klimaatadaptatie



Gevel

Ambities van het project komen integraal in de gevel samen;

- gevel circa 50% glas
- Biobased
- Energie opwekken (PV)
- Passief ventilatiesysteem
- Groen



Programma

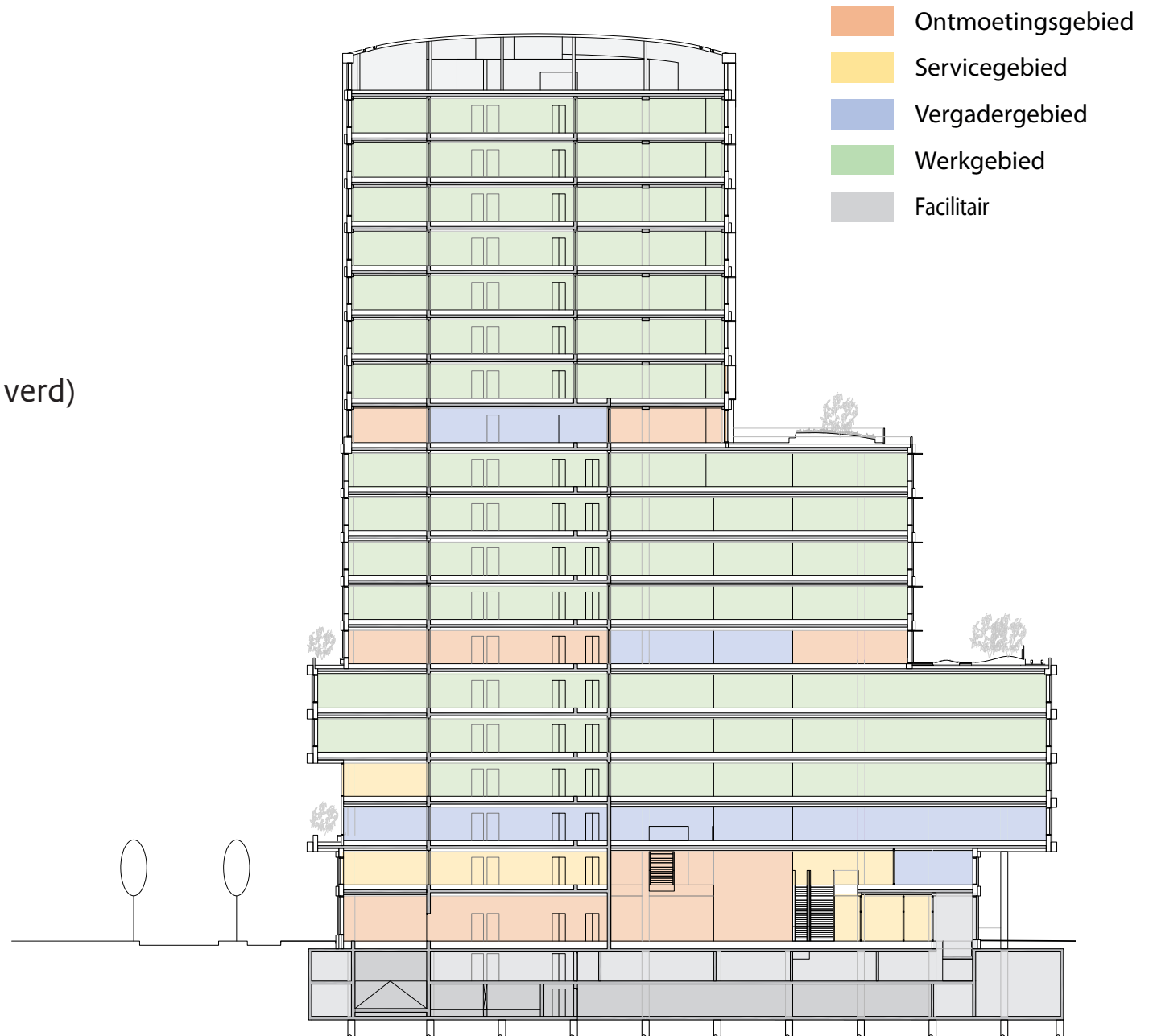
FWR Rijkskantoor
circa 1.400 FWTE

Vlekkenplan is vastgesteld

- Levendige plint
- Ontmoetingspleinen (BG, 6e en 11e verd)
- Vergadercentrum
- FWR werkomgeving

OCW

- VIP parkeren
- Bestuursetage
- Multifunctioneel gebied



Plint

Openbaar toegankelijk

- Auditorium
- Grand cafe
- Ontmoetingsgebied
- Ontvangst en entreegebied

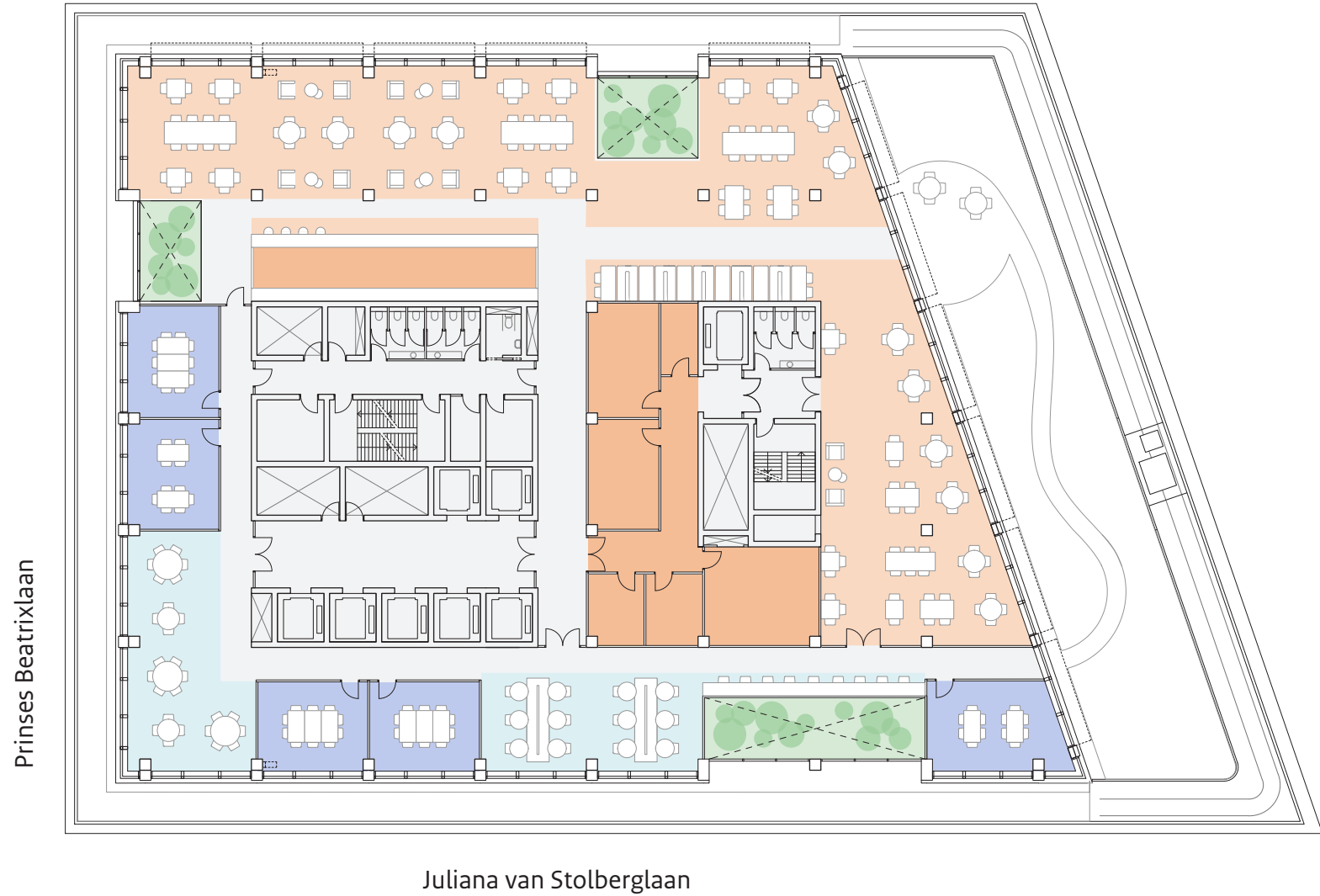
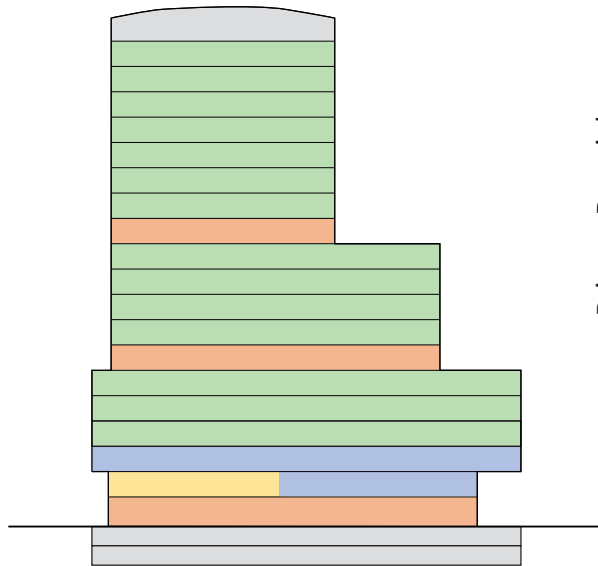
Geschikt voor evenementen



Hospitality

Onmoetingspleinen integraal onderdeel van het Rijkskantoor

- Samenwerken en ontmoeten
- Buffer voor capaciteit
- Centrale keuken
- Verbonden met dakterras



Werkomgeving

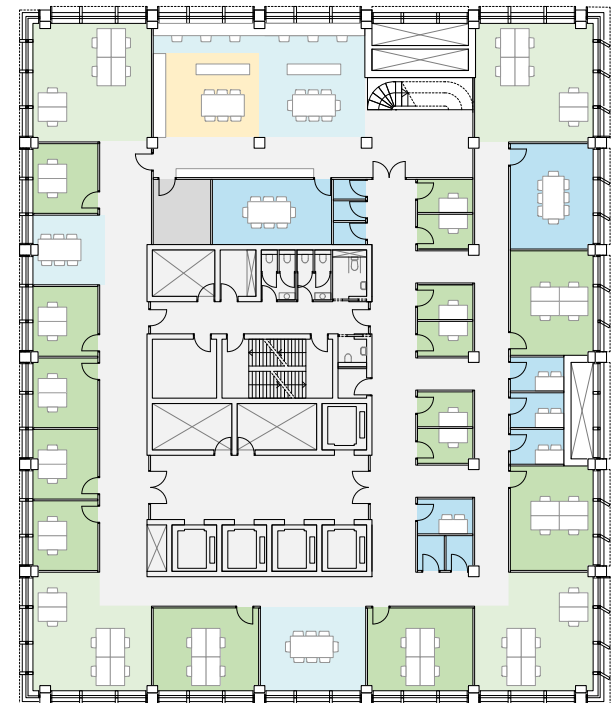
FWR 3.0

Hybride & activiteitgerelateerd werken

Flexibel indeelbaar

Rust naar Reuring

Vides met trappen op centrale plek



Interieur

Aandacht voor het interieur

Inclusiviteit

Duurzaam

Dynamisch en aantrekkelijk

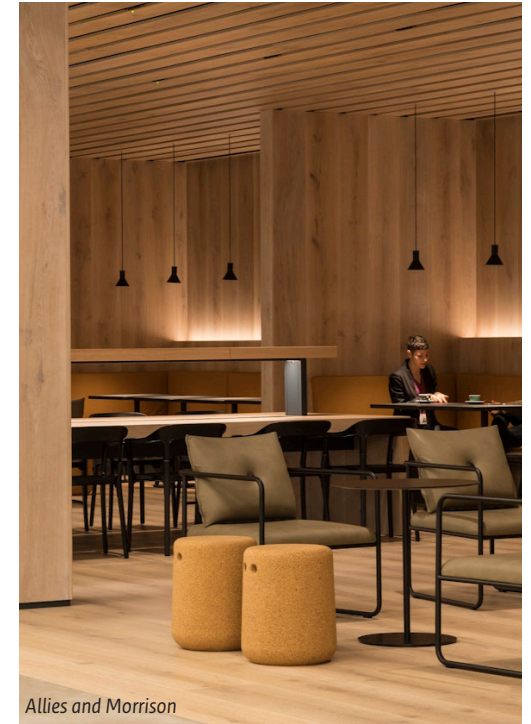
Hoogwaardig kwaliteit



Ester Bruzkus Architecten



Publik&Vos



Allies and Morrison



Studio Prototype



deMunnik-deJong-Steinhausser



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Vraagspecificatie

Het doel van de vraagspecificatie(contractstuk) is het ontwerpteam te voorzien van eenduidige informatie en inspiratie die nodig is, om voor zowel het ontwerpteam als de opdrachtgever(s) een succesvol project te creëren.

Joris Boers | Technisch Manager



Vraagspecificatie i.r.t. Ontwerpboek

- **Proces opstellen ontwerpboek:**
 - Constructieve haalbaarheid biobased materialen en EWF-concept
 - Bouwvolume en inpassing op bouwlocatie afgestemd met de gemeente
 - Inpassing Programma van Eisen Huisvesting
- **Status van het ontwerpboek**
 - Toont de ambitie van het Rijksvastgoedbedrijf
 - Presenteert de mogelijke architectonische verschijningsvorm. Deze is collegiaal besproken met de Welstand in relatie tot Beeldkwaliteitsdocument.
 - Sommige aspecten van het ontwerp zijn overgenomen in de vraagspecificatie, zoals het vlekkenplan
 - Het ontwerp is niet op (alle) eisen uit de Vraagspecificatie geverifieerd.
- **Ontwerpverantwoordelijkheid Opdrachtnemer**
 - Opstellen ontwerp dat voldoet aan de Vraagspecificatie en de benodigde vergunningen



Relatics (1/2)

Strategisch:

Beschrijft de algemene ambities, projectdoelen, Kritieke succes factoren en functionele behoefte

Ruimtelijk:

Geeft een duidelijk overzicht van de gevraagde functies en ruimtes in termen van aantallen, groottes en gebruikersprocessen

Technisch:

prestatie-eisen bevat met betrekking tot de technische systemen en elementen

34885 RIJKSKANTOOR JVS

RVB | Joris Boers

project doelen en ksf's functionele behoefte ruimten voorzieningen diensten processen monitoring eisen wijzigingen

relatics

Vraagspecificatie ON

projectinleiding

projectinformatie afbeelding

Om in de behoefte aan meer kantoorhuisvesting in Den Haag te voorzien en daarmee zowel te voldoen aan de capaciteitsbehoefte van de verschillende ministeries als wel de gebouwvoorraad te verduurzamen, wordt de kavel van het voormalig Koninklijk Conservatorium (KC)



Relatics (2/2)

Monitoring:

Overzicht van het toets en acceptatieplan waarbij outputdocumenten en processen per fase bijdragen aan de validatie en verificatie

Proces:

Overzicht waarin de eisen aan de processen van de opdrachtnemer worden beschreven cruciaal voor het beheer van risico's en het monitoren van prestaties tijdens het contractbeheer.

34885 RIJKSKANTOOR JVS

RVB | Joris Boers

project doelen en ksf's functionele behoefte ruimten voorzieningen diensten **processen monitoring** eisen **wijzigingen**

relatics

Vraagspecificatie ON

projectinleiding

projectinformatie afbeelding

Om in de behoefte aan meer kantoorhuisvesting in Den Haag te voorzien en daarmee zowel te voldoen aan de capaciteitsbehoefte van de verschillende ministeries als wel de gebouwoorraad te verduurzamen, wordt de kavel van het voormalig Koninklijk Conservatorium (KC)

Wijzigingen:

Worden bijgehouden in de nota van inlichtingen (Excel)



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

Afsluiting

Jacco van der Vegte | Projectmanager