



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Februari 2026

Nieuwbouw Rijkskantoor Dorgelolaan 20 Eindhoven

Marktconsultatiedocument

D20

Colofon

Versie:
1.0

Datum:
Februari 2026

Contactpersoon:
T.K. de Bruijn
Thom.bruijn@rijksoverheid.nl

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Inkoop & Contractmanagement
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD 's-Gravenhage

Projectinformatie

Projectnummer:
22345

Projectnaam:
Nieuwbouw Rijkskantoor Dorgelolaan 20, Eindhoven

Ontwikkeling:
Rijkskantoren, specialties, functiemix

Adres:
Professor Doctor Dorgelolaan 20, Eindhoven

Bruto vloeroppervlak:
ca. 28.000 m² bovengronds
ca. 4.600 m² ondergronds

Juridische status:
In eigendom

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1	
—	
Marktconsultatie	6
1.1 Probleemschets	6
1.2 Doelen	6
1.3 Procedure	6
1.4 Gespreksonderwerpen	7
1.5 Planning	7
2	
—	
Voorwaarden	8
2.1 Communicatie	8
2.2 Randvoorwaarden	8

Inleiding

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van de voorbereiding van een Europese aanbesteding van de nieuwbouw van het Rijkskantoor aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 Eindhoven (hierna: D20). Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) wil door middel van deze marktconsultatie enerzijds de markt informeren over het project en anderzijds input ophalen over de aan te besteden opdracht middels een Design, Build & Maintain (hierna: DBM) contract. Het RVB is voornemens om de aanbesteding te starten in de tweede helft van 2026.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om de centrale vraag van de marktconsultatie en het proces aan de deelnemende ondernemingen van de marktconsultatie helder te maken.

- In hoofdstuk 1 worden de probleemschets, de doelen, de procedure, de gespreksonderwerpen en de planning van deze marktconsultatie beschreven;
- In hoofdstuk 2 worden de voorwaarden van deze marktconsultatie beschreven.

In het informatiedocument, dat samen met dit document is gepubliceerd, worden de achtergrondinformatie van het project, de inhoud van de opdracht, de ambities, de doelen & kritische succesfactoren, de grootste inhoudelijk uitdagingen en de globale opzet van de marktstrategie met daarin de wijze van contracteren en aanbesteden nader beschreven.

Marktconsultatie

1.1 Probleemschets

Het project Nieuwbouw Rijkskantoor D20 heeft met een DBM-contract, waarbij het onderhoud voor vijftien jaar wordt uitgevraagd, een verwachte opdrachtsom van boven de €200 miljoen. Vanwege het DBM-contract, de omvang en de complexiteit van het project zal er door het RVB een afweging gemaakt moeten worden hoe de contract- en aanbestedingsstrategie en wijze van afprijzen wordt vormgegeven. Dit aangezien recente marktsignalen duiden dat zonder passende contract- en aanbestedingsstrategie en passende wijze van afprijzen dit leidt tot een te hoog risicoprofiel voor ondernemingen en daarmee desinteresse om deel te nemen aan de toekomstige aanbesteding.

Hiermee ontstaat het risico voor het RVB dat er met betrekking tot de aanbesteding van het Nieuwbouw Rijkskantoor D20 weinig tot geen animo en/of concurrentie zal zijn. Het RVB wenst dit risico beheersbaar te maken door de aanbesteding en het DBM-contract voor marktpartijen zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Om die reden is er vroegtijdig behoefte om in gesprek te gaan met marktpartijen.

1.2 Doelen

Het RVB heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. Input ophalen met betrekking tot welke beheersmaatregelen er toegepast kunnen worden om voldoende marktinteresse voor de aanbesteding te creëren;
2. Input ophalen om het risicoprofiel van de opdracht zoveel mogelijk passend en evenwichtig te maken;
3. Ophalen welke andere (rand)voorwaarden er gelden om het beoogd DBM-contract een succes te laten zijn.

1.3 Procedure

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Informatiebijeenkomst;
2. Individuele marktverkenningsgesprekken;
3. Publicatie van rapportage.

Informatiebijeenkomst

Het RVB organiseert op 25 maart tussen 10:00 en 12:30 in Eindhoven een informatiebijeenkomst. De exacte locatie zal nog bekend worden gemaakt via TenderNed. Hierin zal het RVB een presentatie geven over het project, de ambities en de beoogde wijze van contracteren en aanbesteden. Het doel van deze informatiebijeenkomst is voornamelijk om kenbaarheid aan het project te geven en in een vroeg stadium gelegenheid te bieden aan marktpartijen om vragen te stellen of input te leveren.

Voor de informatiebijeenkomst geldt dat deze vrij toegankelijk is voor geïnteresseerde ondernemingen die actief zijn in de utiliteitsbouw, en dan met name architecten, bouwkundige en installatietechnische adviseurs, bouwkundige en installatietechnische aannemers en onderhoudsaannemers.

Indien er belangstelling is om de informatiebijeenkomst bij te wonen kan dit uiterlijk op 18 maart 2026 via een bericht op het dashboard van TenderNed worden aangegeven. In het bericht moet duidelijk zijn vanuit welke onderneming er wordt aangemeld en wat de namen zijn van de personen (maximaal twee per onderneming) die de informatiebijeenkomst zullen bijwonen.

Individuele marktverkenningsgesprekken

Het RVB zal een keuze maken om met drie tot vijf (bouwkundige) hoofdaannemers individuele marktverkenningsgesprekken te houden. Voor deze gesprekken geldt dat de gespreksonderwerpen conform paragraaf 1.4 leidend zijn. Indien hier vanuit een onderneming interesse in is kan dit kenbaar worden gemaakt via een bericht op het dashboard van TenderNed of per e-mail via de contactpersoon van deze marktconsultatie. De keuze met welke ondernemingen dit gesprek zal plaatsvinden wordt door het RVB bepaald en wordt niet kenbaar gemaakt.

Dit kunnen zowel ondernemingen zijn die aanwezig waren bij de informatiebijeenkomst, als ondernemingen die hier niet bij aanwezig waren. Het RVB zal rechtstreeks contact opnemen met de gekozen ondernemingen om dit gesprek in te plannen. Het gesprek zal in beginsel een tijdsduur van maximaal twee uur hebben op een nader te bepalen locatie.

Publicatie van rapportage

Van de marktconsultatie (inclusief individuele marktverkenningsgesprekken) wordt een geanonimiseerde rapportage gemaakt. Uitgesloten van vermelding in de rapportage zijn door deelnemende ondernemingen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van het RVB.

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 Europese aanbesteding.

1.4 Gespreksonderwerpen

Conform de probleemschets in paragraaf 1.1 stelt het RVB projectteam de onderstaande gespreksonderwerpen centraal waar interactie voor wordt gezocht met ondernemingen.

Financiële omvang

Het project Nieuwbouw Rijkskantoor D20 heeft momenteel een verwachte opdrachtsom van ca. €200 miljoen. Dit betekent mogelijk dat enkel grote ondernemingen in staat zijn om de financiële verantwoordelijkheid en risico's van de opdracht te dragen. Het RVB projectteam beoogt echter wel voldoende concurrentiestelling te creëren en een beheersbare opgave in de markt te zetten. Het RVB projectteam is vanwege de financiële omvang op zoek naar risico's en/of kansen die ondernemingen zien, met als doel om een dusdanige risicoverdeling te creëren dat de opdracht voldoende interessant en beheersbaar is voor de markt.

Tendercomplexiteit

In het informatiedocument staat de globale opzet van de marktstrategie uitgelegd. Het is een gegeven dat een aanbesteding van een DBM-contract voor een project met deze omvang de nodige inspanning en personele capaciteit vergt. Het RVB projectteam is daarom op zoek naar inzichten die ondernemingen hebben over aan welke knoppen van de contract- en aanbestedingsstrategie gedraaid kan worden, met als doel om een optimale marktstrategie te bepalen die rekening houdt met wat de markt wil en aan kan.

Afprijzen technische complexiteit

In het informatiedocument staat de scope uitgelegd, inclusief technisch inhoudelijke uitdagingen. In de aanbesteding dient duidelijk te zijn hoe de prijs van de scope van het project tot stand komt. Het RVB projectteam is daarom op zoek naar welke mogelijkheden ondernemingen zien rond prijsvorming bij inschrijving en uitvoering, met als doel om tot een eerlijke prijs zonder grote risicoposten te komen.

Projectomvang in relatie tot uitvoering van het werk

Het project Nieuwbouw Rijkskantoor D20 heeft momenteel een verwachte doorlooptijd van de "Build-fase" van 2 jaar. Gelet op de financiële omvang van het project betekent dat er een behoorlijke omzet per maand moet worden omgezet voor de bouw, logistiek en inzet van personele capaciteit. Het RVB projectteam is vanwege de projectomvang en verwachte doorlooptijd op zoek naar risico's en/of kansen die ondernemingen zien, met als doel om in de uitvraag maatregelen voor het borgen van een efficiënte inzet van bouwlogistiek en personeel vast te leggen.

Aansprekende aspecten project

Het RVB projectteam is op zoek naar welke aspecten van het project nieuwbouw Rijkskantoor D20 ondernemingen precies aanspreken en/of waar zij mogelijk onderscheidend vermogen zien. Dit kan namelijk behulpzaam zijn bij het aanbrengen van focus in de uitvraag en bij het bepalen van de uiteindelijke geschiktheidseisen, selectie- en gunningscriteria.

1.5 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het RVB de volgende planning aan:

Omschrijving	Datum
Uiterste datum aanmelding informatiebijeenkomst	18 maart 2026
Informatiebijeenkomst	25 maart 2026
Individuele marktverkenningsgesprekken	week 14-17 2026
Publiceren rapportage	mei 2026

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

Voorwaarden

2.1 Communicatie

De communicatie rond deze marktconsultatie vindt volledig plaats via TenderNed. Dat betekent dat de publicatie (zowel de aankondiging, de nota van inlichtingen als de rapportage) via TenderNed openbaar wordt gemaakt en dat de reacties en vragen worden ingediend via TenderNed. Indien een onderneming geen TenderNed account heeft, is het toegestaan om per e-mail (zie colofon) te communiceren. Gelet op het feit dat de Europese aanbesteding uitsluitend volledig via TenderNed plaatsvindt, is het echter raadzaam om (tijdig) een TenderNed account aan te maken.

2.2 Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor deze marktconsultatie zijn als volgt:

- Het RVB neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht;
- Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden;
- De marktconsultatie is geen onderdeel van een mogelijke aanbesteding, maar een consultatieronde;
- Ondernemingen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijke aanbesteding. Evenmin zijn ondernemingen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan een aanbesteding;
- De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemende ondernemers als het RVB vrijblijvend;
- Ondernemingen (inclusief ondernemingen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het RVB ontlelen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed door het RVB;
- Deelnemende ondernemingen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door het RVB nader uit te werken contract;
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende ondernemingen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van ondernemingen;
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
- Het RVB 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;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende ondernemingen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten welke vrij zijn van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt het RVB hiervan gevrijwaard door de deelnemende onderneming(en);
- Het RVB behoudt zich het recht voor:
 - de planning zoals opgenomen in dit marktconsultatiedocument te wijzigen;
 - het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat is medegedeeld;
 - deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven deelnemende ondernemingen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit marktconsultatiedocument.

Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf.

Februari 2026

www.rijksvastgoedbedrijf.nl