



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Marktconsultatie rapportage

22345 | Nieuwbouw Rijkskantoor Prof. Dr. Dorgelolaan 20 te Eindhoven



Colofon

Versie: 1.0
Contactpersoon T.K. de Bruijn
E: Thom.Bruijn@Rijksoverheid.nl

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties en Projecten
Afdeling Inkoop en Contractmanagement
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/inkoop>

Bijlagen Marktconsultatiedocument Rijkskantoor D20 d.d. februari 2026
Informatiedocument Rijkskantoor D20 d.d. februari 2026
Presentatie informatiebijeenkomst d.d. 25 maart 2026
Proces-verbaal van informatiebijeenkomst d.d. 25 maart 2026

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Informatiebijeenkomst	1
Individuele marktverkenningsgesprekken	1
1. Informatiebijeenkomst	2
1.1 Interactie en input 1 ^e deel informatiebijeenkomst	2
1.2 Interactie en input 2 ^e deel informatiebijeenkomst	3
1.2.1 Financiële omvang	3
1.2.2 Tendercomplexiteit	4
1.2.3 Projectomvang in relatie tot uitvoering van het werk	4
1.3 Nabranders	5
2. Individuele marktverkenningsgesprekken.....	6
2.1 Financiële omvang	6
2.2 Tendercomplexiteit	6
2.3 Afprijzen technische complexiteit.....	7
2.4 Projectomvang in relatie tot uitvoering van het werk	8
2.5 Aansprekende aspecten van het project	8
3. Conclusies.....	9

Inleiding

Voor u ligt de rapportage van de marktconsultatie die gehouden is 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) had als doel om met deze marktconsultatie enerzijds de markt te informeren over het project en anderzijds om input op te halen over de aan te besteden opdracht middels een Design, Build & Maintain (hierna: DBM) contract.

Voor deze marktconsultatie is een informatiedocument en marktconsultatiedocument (bijlagen bij deze rapportage) opgesteld met daarin informatie over het project, de kern van de opdracht, de beoogde contract- en aanbestedingsvorm en gespreksonderwerpen rond de contract- en aanbestedingsstrategie.

In deze rapportage presenteert het RVB in hoofdstuk 1 de interactie en opgehaalde input tijdens de informatiebijeenkomst, in hoofdstuk 2 de kern van wat is opgehaald uit de individuele marktverkenningsgesprekken en in hoofdstuk 3 de conclusies n.a.v. de gehouden marktconsultatie.

Informatiebijeenkomst

Het RVB heeft op woensdag 25 maart 2026 tussen 10:00 – 12:30 uur in Eindhoven een informatiebijeenkomst gehouden, waar 34 ondernemingen bij aanwezig waren. Hier is door het RVB een presentatie (bijlage bij deze rapportage) gegeven en heeft interactie plaatsgevonden. De aanwezigen ondernemingen bij de informatiebijeenkomst zijn opgenomen in een proces-verbaal (bijlage bij deze rapportage).

Individuele marktverkenningsgesprekken

Na afloop van de informatiebijeenkomst hebben een aantal ondernemingen zich gemeld voor een individuele marktverkenningsgesprek. Door het RVB is een keuze gemaakt om met vijf bouwkundige hoofdaannemers een individueel marktverkenningsgesprek te houden omtrent de gespreksonderwerpen rond de contract- en aanbestedingsstrategie. De gesprekken zijn gevoerd met:

1. Van Wijnen Rosmalen;
2. Heijmans Utiliteit;
3. Bouwbedrijf Pennings;
4. Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Den Bosch;
5. Besix Nederland.

1. Informatiebijeenkomst

De informatiebijeenkomst bestond uit twee delen. In het eerste deel is het project Nieuwbouw Rijkskantoor D20 gepresenteerd aan de aanwezige marktpartijen. In het tweede deel is interactie gezocht op de gespreksonderwerpen vanuit het marktconsultatiedocument. Vanwege de interactie en beschikbare tijd zijn niet alle gespreksonderwerpen aan bod gekomen. In dit hoofdstuk wordt de interactie en opgehaalde input van beide delen van de informatiebijeenkomst weergegeven.

1.1 Interactie en input 1^e deel informatiebijeenkomst

De volgende vragen en antwoorden zijn tijdens dit deel van de informatiebijeenkomst aan bod gekomen:

- **Vraag markt:** wat is de beoogde functiemix van het gebouw en in hoeverre is het gebouw (of delen daarvan) toegankelijk voor het publiek?
Antwoord RVB: de plint heeft een open uitstraling c.q. maakt verbinding met de omgeving. Vooralsnog zijn de beoogde functies in de plint gericht op de pandbewoners, bezoekers en overige Rijksmedewerkers. In de toekomst wordt voorzien dat deze plint ook toegankelijk kan worden voor publiek.
- **Vraag markt:** welke bijzondere gebruikers of specifieke ruimtebehoeften, zoals een laboratorium, zijn voorzien binnen het programma van eisen?
Antwoord RVB: er is geen laboratorium voorzien binnen het programma. Wel bevat het programma een groot expeditiegebied voor meerdere gebruikers met bijbehorende ruimte voor ontvangst, opslag en een complexe logistiek van goederenstromen. Daarnaast bevat het gebouw diverse gebruikersspecifieke ruimten met een verhoogd beveiligingsniveau.
- **Vraag markt:** in hoeverre hebben marktpartijen tijdens de aanbestedingsfase en gedurende de uitvoering direct contact met de eindgebruikers van het gebouw?
Antwoord RVB: de eindgebruikers worden vertegenwoordigd door een concerndienstverlener (hierna: CDV) en een ICT dienstverlener (hierna: IDV). Voor het project Nieuwbouw Rijkskantoor D20 wordt de rol van CDV en IDV vervuld door de Belastingdienst. Tijdens de aanbestedingsfase zal geen direct contact plaatsvinden met de eindgebruikers en zal de CDV en IDV naar verwachting een beperkte rol spelen. Tijdens de uitvoering van de opdracht zal wel contact met CDV en IDV plaatsvinden. Contact direct met de eindgebruikers zal niet of zeer beperkt plaats vinden indien dit voor alle betrokkenen als noodzakelijk wordt geacht.
- **Vraag markt:** worden er eisen gesteld aan de toepassing van houtbouw, of is dit een vrije ontwerpkeuze voor de opdrachtnemer?
Antwoord RVB: de toepassing van houtbouw is in dit project geen vrije ontwerpkeuze voor de hoofddraagconstructie. De huidige Nederlandse brandveiligheidsregelgeving en beschikbare beoordelingskaders zijn voor hoogbouw in hout nog beperkt ontwikkeld. De recent gepubliceerde NTA 6125 richt zich uitsluitend op gebouwen tot 35 meter hoogte. Het project Dorgelolaan 20 heeft naar verwachting een gebouwhoogte van circa 50 meter en valt daarmee buiten het toepassingsbereik van deze richtlijn. Het Rijksvastgoedbedrijf kiest ervoor om ervaring met hoogbouw in hout primair op te doen binnen specifiek aangewezen leeromgevingen. Dit project is niet als zodanige leeromgeving aangemerkt. Om die reden is toepassing van hout in de hoofddraagconstructie binnen dit project niet toegestaan. Wel ziet het RVB kansen voor toepassing van hout en andere biobased materialen in de afbouw en afwerking, niet-dragende binnenwanden, isolatie en vaste inrichting. Binnen deze randvoorwaarden blijft de keuze voor materialen vrij, waarin scherpe eisen gesteld worden aan aandeel biobased, CO2 en MPG. Hergebruik valt ook binnen de mogelijkheden.
- **Vraag markt:** in hoeverre is er interactie met andere plots, zoals de studentenhuysvesting, mogelijk op het gebied van duurzaamheid/energie?
Antwoord RVB: binnen de gemeente Eindhoven loopt een initiatief voor een gekoppeld bronnet systeem. Hier kan mogelijk op aangesloten worden. Bij start aanbesteding zullen hiervoor duidelijke uitgangspunten worden meegegeven.

- Vraag markt:** hoe kijkt het RVB tegen Whole Life Carbon aan?
Antwoord RVB: het is het RVB bekend dat Whole Life Carbon in de toekomst regelgeving wordt, echter is beleid hieromtrent nog in ontwikkeling. Het is hierdoor nog niet zeker of dit in de vraagspecificatie zal landen.
- Vraag markt:** is er bodem- en/of wateronderzoek uitgevoerd voor de projectlocatie en wat zijn de relevante uitkomsten daarvan?
Antwoord RVB: er is onderzoek gedaan naar grondgesteldheid (middels een aantal sonderingen) en ecohydrologie. Op basis van de huidige kennis wordt de ontwikkeling van de nieuwbouw goed haalbaar geacht. Relevante informatie hierover zal in de aanbestedingsfase worden verstrekt.
- Vraag markt:** wat is de onderbouwing voor de keuze voor een DBM-contract als contractvorm voor dit project?
Antwoord RVB: het betreft een nieuwbouw opgave op een kavel vullend plot met hoge duurzaamheidsambities en een binnenstedelijk karakter. Hierdoor hoeft er geen rekening te gehouden worden met raakvlakken van bestaande situaties, en is het wenselijk om kennis van de uitvoering en onderhoud vroegtijdig te betrekken in het ontwerpproces en deze langdurig verantwoordelijk te maken voor het eindresultaat. Daarnaast zit er een groeimodel in de invulling van de 7,5% functiemix in de plint. Hierbij geldt dat binnen het groeimodel van de functiemix (en eventuele wijzigingen in exploitanten) het voordelen biedt om bouwkundige en installatietechnische wijzigingen aan een opdrachtnemer op te dragen die reeds integraal verantwoordelijk is voor (het functioneren van) het eindresultaat.
- Vraag markt:** wat is de onderbouwing voor de keuze van een onderhoudsperiode van vijftien jaar binnen het DBM-contract?
Antwoord RVB: de looptijd van vijftien jaar onderhoudsperiode betreft een beleidskeuze van het RVB om alle DBM-contracten eenduidig in de markt te zetten. Vanwege deze lange looptijd is de verwachting dat het vervangen van bepaalde installaties gedurende de onderhoudsperiode aan bod komen.
- Vraag markt:** hoe is de verwachte bouwkostenraming van circa €200 miljoen opgebouwd en welke kostencomponenten zijn daarin opgenomen?
Antwoord RVB: er hebben diverse studies plaatsgevonden. Daarbij moet worden gedacht aan een inpassingsstudie van het programma en onderzoeken naar logistiek, grondgesteldheid en netcongestie-problematiek. Op basis hiervan is een bouwkostenraming opgesteld.

Naast bovenstaande vragen en antwoorden uitten marktpartijen ook positieve reacties op het project. Met name de duurzaamheidsambities werden als aantrekkelijk en onderscheidend ervaren, mede omdat hiervoor voldoende budget beschikbaar lijkt te zijn. Ook de keuze voor een DBM-contract met een onderliggende inpassingsstudie werd positief ontvangen, vanwege de ontwerp vrijheid die dit biedt.

1.2 Interactie en input 2^e deel informatiebijeenkomst

Tijdens dit deel van de informatiebijeenkomst zijn vanuit de gespreksonderwerpen alleen 'Financiële omvang', 'Tendercomplexiteit' en 'Projectomvang in relatie tot uitvoering van het werk' aan bod gekomen. In onderstaande subparagrafen wordt de samenvatting per gespreksonderwerp weergegeven.

1.2.1 Financiële omvang

De aanwezige ondernemingen gaven aan dat de financiële omvang van het project op zichzelf beheersbaar wordt geacht. De technische opgave werd als realistisch beschouwd. De voornaamste zorgen richtten zich op de contractuele voorwaarden en de daarmee samenhangende risicoverdeling. Aanwezige ondernemingen gaven expliciet aan welke contractuele elementen voor hen als "red flag" gelden, namelijk: het ontbreken van een periodieke indexering, een ongelimiteerde aansprakelijkheid en niet-gemaximaliseerde boeteclausules. Het ontbreken van een periodieke indexering werd als grootste financiële risico aangemerkt. Aanwezige ondernemingen gaven aan dat het RVB in eerdere contracten heeft laten zien hier adequaat mee om te kunnen gaan, en spraken de wens uit dat dit in dit project eveneens het geval zal zijn. Het verdere advies van aanwezige ondernemingen was om dicht bij de paritair overeengekomen UAV-GC te blijven en het aantal uitzonderingen daarop, zoals uitgebreide zekerheidsstellingen, tot een minimum te beperken.

Hoewel de vraag naar internationale contractvorm FIDIC werd opgeworpen, is hierop geantwoord dat het RVB dit niet als contractvorm kan toepassen. Verder werd de wens door de aanwezige ondernemingen geuit om zo vroeg mogelijk inzicht te krijgen in de concept basisovereenkomst en de bijbehorende annexen, zodat de marktpartijen tijdig een weloverwogen afweging kunnen maken over deelname aan de toekomstige aanbesteding. Hier zal het RVB rekening mee trachten te houden door concepten hiervan te publiceren gelijktijdig met een vooraankondiging.

Ten aanzien van vergunningen vroegen aanwezige ondernemingen waar dit risico wordt belegd en of een gezamenlijke aanpak met de opdrachtgever mogelijk is. Hierop werd geantwoord dat dit naar verwachting onderdeel uit zal maken van de scope van de opdrachtnemer. Dit zal dan als een gedeeld risico worden gezien, waarbij de ontwerpverantwoordelijkheid bij de markt zal komen te liggen, maar het risico op onvoorziene bezwaren (redelijkerwijs niet binnen de invloedsfeer van de opdrachtnemer) bij het RVB. Ook werd gesuggereerd om de gemeente en de supervisor te betrekken bij de beoordelingscommissie. Hierop werd door het RVB geantwoord dat de gemeente en het RVB een Kader Ruimtelijke Kwaliteit (i.s.m. de gemeentelijke supervisor Don Murphy en de Rijksbouwmeester, Francesco Veenstra) hebben opgesteld en is vastgesteld om de minimale kwaliteit aan de voorkant te borgen.

Tot slot werd netcongestie als een significant risico benoemd en is er gewaarschuwd voor een stapeling van eisen. Geadviseerd werd om uitblinken op specifieke duurzaamheidsthema's zoals CO2-reductie te belonen in plaats van alle ambities op de duurzaamheidsthema's gelijkwaardig te wegen.

1.2.2 *Tendercomplexiteit*

Aanwezige ondernemingen waren eensgezind over de tenderinspanning die gemoeid is met een aanbesteding van deze omvang en aard. Voor een aanbesteding als deze werd een inschatting gegeven, namelijk dat doorgaans circa 25 personen gedurende zes maanden uitvoerig betrokken zijn. Dit geldt ongeacht wat als inschrijvingsdocument wordt gevraagd (een visie of aanbiedingsontwerp), omdat marktpartijen voor een DBM-contract in de praktijk al minimaal een voorlopig ontwerp maken om risico's adequaat te kunnen inschatten en af te prijzen.

De tegemoetkoming van de inschrijvingskosten werd door de aanwezige ondernemingen in zijn algemeen vaak als te laag beschouwd. Tegelijkertijd gaven zij aan dat een hogere tegemoetkoming op zichzelf niet doorslaggevend is voor de beslissing om deel te nemen aan de aanbesteding. Bepalender is de aantrekkelijkheid van de algehele contract- en aanbestedingsvorm en de mogelijke opbrengst op de lange termijn. In dit verband werd expliciet het onderscheid gemaakt tussen een aanbesteding op basis van een vaste prijs enerzijds en een aanbesteding met een uitgestelde prijsbepaling anderzijds. Bij een vaste prijs bij inschrijving neemt de tenderinspanning sterk toe, terwijl een aanbesteding met een uitgestelde prijsbepaling de inspanning verlaagt en daarmee de aantrekkelijkheid voor de markt vergroot.

Als positieve referentievoorbeelden vanuit het RVB werden onder andere de aanbestedingen van project De Nieuwe Post te Arnhem (DOEN) en Bernhardkazerne te Amersfoort aangehaald, waarbij de omvang helder was en het risicoprofiel in verhouding stond tot de gevraagde inspanning. Aanwezige ondernemingen adviseerden om de aanbesteding zo toegankelijk en eenvoudig mogelijk te maken en daarbij de vraag centraal te stellen of gegund moet worden op het resultaat van het gebouw of op de visie en aanpak van een opdrachtnemer.

1.2.3 *Projectomvang in relatie tot uitvoering van het werk*

Ten aanzien van de uitvoeringscapaciteit gaven de aanwezige ondernemingen aan dat de verwachte doorlooptijd van de bouwfase van twee jaar als realistisch wordt beschouwd, mits de bouwlogistiek goed is georganiseerd en er geen grote beperkingen uit het kavel voortkomen. Gesuggereerd werd om bouwlogistiek als gunningscriterium op te nemen om hier vroegtijdig op te sturen.

1.3 Nabranders

Aan het einde van de informatiebijeenkomst werden nog twee aanvullende punten ingebracht. Aanwezige ondernemingen verzochten om een overzicht van de fasering van de verschillende projecten die niet van het RVB zijn rondom het Nieuwbouw Rijkskantoor D20 beschikbaar te stellen, zodat een beter beeld ontstaat van de gelijktijdigheid en de onderlinge afhankelijkheden. Voorts werd opgemerkt dat een twee-fasen aanpak als geschikt wordt gezien voor dit project. Daarbij werd benadrukt dat het succes ervan staat of valt met heldere spelregels voor de tweede fase, en hoe geborgd wordt dat dit proces zorgvuldig wordt doorlopen.

2. Individuele marktverkenningsgesprekken

De individuele marktverkenningsgesprekken zijn met vijf bouwkundige hoofdaannemers gevoerd. Deze gesprekken waren semi-gestructureerd van opzet: de agenda werd vooraf gedeeld, maar de gesprekken werden in vrije vorm gevoerd met als rode draad de gespreksonderwerpen vanuit het marktconsultatiedocument. In dit hoofdstuk wordt per gespreksonderwerp een samenvatting weergegeven.

2.1 Financiële omvang

In de individuele gesprekken werd de financiële omvang van het project door alle gesprekspartners als haalbaar beschouwd. Voor de meeste partijen vormt de opdrachtsom geen belemmering voor deelname. Door meerdere gesprekspartners werd aangegeven dat consortiumvorming voor de hand ligt, met name met een installateur, vanwege de onderhoudsverplichting over een periode van vijftien jaar en de schaarste aan personeel bij installateurs. De markt organiseert consortiumvorming zelfstandig. Wel werd gevraagd om voldoende tijd in de aanmeldingsfase en geen buitensporig zware geschiktheidseisen, zodat er voldoende vrijheid is in combinatie van partijen.

De rode vlaggen die reeds in de informatiebijeenkomst werden benoemd; ontbrekende indexering, ongelimiteerde aansprakelijkheid en niet-gemaximaliseerde boeteclausules, werden in de individuele gesprekken bevestigd en verder uitgediept. Aanvullend werd gewezen op het risico van contractuele verplichtingen waarop de opdrachtnemer geen of nauwelijks invloed heeft, zeker wanneer daaraan boeteclausules zijn gekoppeld. Ook werd het belang van een beperkt aantal afwijkingen op de UAV-GC 2025 herhaald. Een groot aantal acceptatieproducten werd als kostenverhogende en daarmee ontmoedigend element aangemerkt.

Als specifieke financiële risico's werden benoemd de indexeringsproblematiek bij conjuncturele prijsstijgingen die de gangbare BDB-index overstijgen en de cashflow uitdaging bij een bouwtijd van twee jaar in combinatie met een bouwsom van circa €200 miljoen. Geadviseerd werd de termijnstaat zo in te regelen dat de cashflow zo neutraal mogelijk blijft. Als alternatief voor indexering werd de mogelijkheid van herijking van de opdrachtsom geopperd, hoewel indexering door meerdere gesprekspartners ook als passend werd beschouwd. De behoefte aan vroegtijdig inzicht in de concept basisovereenkomst en bijbehorende annexen werd in alle gesprekken herhaald.

2.2 Tendercomplexiteit

In de individuele gesprekken werd dieper ingegaan op de factoren die de tendercomplexiteit bepalen en op mogelijke oplossingsrichtingen. Alle gesprekspartners bevestigden dat bij een traditionele aanbesteding voor een DBM-contract, waarbij bij inschrijving een vaste prijs en een uitgewerkt ontwerp worden verlangd, de tenderkosten oplopen tot circa één miljoen euro per inschrijvende partij. Een belangrijk inzicht dat in meerdere gesprekken naar voren kwam is dat een goede afprijzing van het onderhoudscomponent uitsluitend mogelijk is op basis van een voldoende uitgewerkt ontwerp, wat verder gaat dan een voorlopig ontwerp. Het verlangen van een definitieve prijs voor het onderhoudscomponent vroeg in de aanbesteding leidt daarmee onvermijdelijk tot hoge risico-opslagen of tot een onrealistische prijsopgave. Daarnaast vereist het volledig aanhaken van architecten, alle ontwerpdisciplines en onderhoudsdisciplines in de tenderfase een investering die niet in verhouding staat tot de beschikbare capaciteit en de onzekerheid over gunning.

Als meest wenselijke aanpak werd in meerdere gesprekken een bouwteam-achtige benadering beschreven: eerst selecteren op de beste opdrachtnemer en vervolgens gezamenlijk toewerken naar het beste resultaat, waarna de prijs wordt vastgekleit op basis van een voldoende uitgewerkt ontwerp. Een twee-fasen aanpak die het RVB hanteert werd hierbij meerdere malen als passende contractstrategie benoemd. Deze aanpak verlaagt de tenderdrempel, maakt gezamenlijke risicobeheersing mogelijk en biedt ruimte om ambities op het gebied van duurzaamheid en innovatie na gunning verder te optimaliseren, iets wat tijdens een aanbesteding realistisch gezien niet haalbaar is. Tevens is het voor opdrachtnemer een voordeel dat bepaalde leveranciers pas na gunning aan zich gebonden hoeven te worden. Een belangrijke nuance hierin dat genoemd werd is dat een twee-fasen aanpak niet automatisch leidt tot lagere tenderkosten indien de spelregels niet helder zijn gedefinieerd; de kwaliteit van de uitwerking is bepalend voor de effectiviteit.

Voor de gunningssystematiek adviseerden meerdere gesprekspartners te gunnen op een ontwerpvisie in plaats van uitsluitend op een procesaanpak. Hierbij wordt een plafondprijs of taakstellend budget als meest wenselijk beschouwd boven een richtbedrag: bij een richtbedrag dat niet goed is onderbouwd ontstaat ruis bij inschrijvers over hoeveel kwaliteit zij nog moeten toevoegen, terwijl een plafondprijs maximale kwaliteit stimuleert. Marktpartijen moeten zich comfortabel voelen om het volledige beschikbare budget in te zetten voor onderscheidend vermogen. Concurrentie op opslagen voor algemene kosten, winst en risico werd als onwenselijk beschouwd omdat dit verkeerde prijsprikkels geeft. Gesuggereerd werd te overwegen deze opslagen voor alle inschrijvers gelijk vast te klikken. Vroegere duidelijkheid over de contract- en aanbestedingsstrategie werd eveneens als aantrekkingsfactor benoemd, gelet op de beperkte tender- en uitvoeringscapaciteit in de markt. Tot slot werd positief gereageerd op de mogelijkheid van een beloningssysteem als onderdeel van een bonus-malussystematiek.

2.3 Afprijzen technische complexiteit

Dit onderwerp was tijdens de informatiebijeenkomst niet aan bod gekomen en werd in de individuele gesprekken uitgebreid besproken. De gesprekspartners waren eensgezind dat de technische complexiteit van dit project vraagt om een zorgvuldige aanpak van de prijsvorming, waarbij het moment van definitieve prijsafgifte bepalend is voor hoe realistisch de inschatting van de werkelijke kosten en risico's zullen zijn.

Als specifieke technische risico's in relatie tot prijsvorming werden de volgende elementen benoemd:

1. De ligging nabij het spoor brengt uitdagingen mee op het gebied van geluid, trillingen (zowel vanaf spoor naar gebouw als vice versa), explosiewerendheid en de afstemming met ProRail over bouwlogistiek en kraanposities. De uitkomst van deze afstemming is bij inschrijving nog onbekend, wat leidt tot onbeheersbare risico-opslagen bij vroege vaste prijsafgifte;
2. De grondgesteldheid en funderingsopgave werden als significante onzekerheden aangemerkt. Geadviseerd werd zo recent mogelijke bodemrapportages beschikbaar te stellen, bestaande rapporten vóór aanbesteding te laten reviseren en aanvullende sonderingen te laten uitvoeren. Het RVB heeft aangegeven dat deze informatie aanwezig is, echter dat nog bekeken wordt of deze onderzoeken voldoende fijnmazig plaats hebben gevonden. Tevens zal de impact op de uitvoeringsplanning nog nader onderzocht worden;
3. De nieuwe BBL-regelgeving rond letselwerend glas werd als onzeker element aangemerkt, omdat gemeenten hier verschillende eisen aan kunnen stellen;
4. De hoeveelheid en diversiteit aan gebruikers, inclusief de bijzondere gebruikersprocessen van specifieke Rijksdiensten, werd als complexiteit verhogend element benoemd dat vraagt om ontwerpkeuzes die mogelijk pas na intensieve afstemming met gebruikers kunnen worden gemaakt;
5. Ontwerpintegratie werd als de cruciale sleutel gezien om de balans tussen ontwerp, veiligheid, kosten, onderhoud en duurzaamheid te bewaken. Het optimum van de duurzaamheidsambities kan realistisch gezien niet tijdens een aanbesteding worden gevonden en vereist tijd en samenwerking na gunning.

Als aandachtspunt voor het eventueel toepassen van een plafondprijs, taakstellend budget of doelbedrag voor de onderhoudsfase werd gewaarschuwd dat de hoogte van dit bedrag sterk afhankelijk is van de precieze definitie van de onderhoudseisen; een niet-scherp gedefinieerde eis kan ertoe leiden dat de berekende onderhoudskosten het opgegeven bedrag aanzienlijk overschrijden. Als suggesties voor de aanbesteding werden meegegeven: een inpassingsstudie meegeven en voor de gunningscriteria een visie hierop en een visie op de uitvoering vragen, en in de aanbesteding de focus te leggen op de circa twintig duurste eisen om de tenderinspanning te concentreren op wat er werkelijk toe doet.

2.4 Projectomvang in relatie tot uitvoering van het werk

In de individuele gesprekken werd de uitvoerbaarheid van het project nader toegelicht. De bouwtijd van twee jaar werd als realistisch beschouwd, mits aan een aantal randvoorwaarden is voldaan. De kelderbak werd als meest bepalende factor voor de totale doorlooptijd aangemerkt. Afhankelijk van de bodemomstandigheden en de nabijheid van het spoor kan de realisatie hiervan aanzienlijk meer tijd vergen dan voorzien, met directe gevolgen voor de haalbaarheid van de totale bouwtijd. Geadviseerd werd te zorgen dat de contractuele opleverdatum aansluit op de bevindingen uit de bodemrapportages.

De positionering van de bouwkranen werd als een aandachtspunt voor het bouwproces benoemd: plaatsing in een 'atrium' leidt tot een aanzienlijk langere doorlooptijd dan plaatsing strak tegen het kavel. Het werken met twee kranen naast het spoor werd als uitdagend maar beheersbaar beschouwd, mits de afstemming met ProRail tijdig en adequaat plaatsvindt.

Vanuit een aannemers inkopersperspectief wordt een aanbesteding met uitgestelde prijsbepaling, zoals de twee-fasen aanpak, als praktisch voordeel gezien. In de aanbestedingsfase worden immers dan enkel de meest cruciale partijen gebonden, terwijl minder kritische onderaannemers en leveranciers, met name op specialistische gebieden zoals beveiliging, duurzaamheid en geveltechniek, pas na gunning hoeven te worden gecontracteerd wanneer het ontwerp voldoende is uitgewerkt om dit verantwoord te doen. Een contractueel ingebouwde marge in de planning wordt hierbij als wenselijker beschouwd dan een langere aanbestedingsperiode. Tot slot werd door de gesprekspartners benadrukt dat voorspelbaarheid in de planning belangrijk is om capaciteit goed in te kunnen plannen.

2.5 Aansprekende aspecten van het project

Het project werd door alle gesprekspartners als aantrekkelijk en onderscheidend beschouwd. De architectonische ambities en de inpassing in de omgeving, de duurzaamheidsopgave met voldoende budget, het geïntegreerde DBM-karakter, de omvang van de opgave en het binnenstedelijke karakter als uitdagende context werden breed als positieve aspecten benoemd. De stad waar het project plaatsvindt en de bredere bouwopgave die daar de komende jaren speelt werden eveneens als aantrekkelijk gezien. Meerdere gesprekspartners gaven aan dat het project een waardevolle referentie zou zijn. Daarnaast werd breed gewaardeerd dat het RVB als financieel stabiele opdrachtgever optreedt, wat in de huidige geopolitiek onzekere tijd als een onderscheidend voordeel werd gezien. Ook de proactieve wijze van communiceren via de marktconsultatie werd door alle gesprekspartners positief ontvangen.

Voor de geschiktheidseisen en selectiecriteria werden de volgende thema's aangedragen: ervaring met een geïntegreerde DB-opgave, ervaring met een duurzaamheidsopgave en ervaring met binnenstedelijk bouwen. Voor de gunningscriteria werden de volgende thema's aangedragen: een visie op de inpassingstudie met bijbehorende ambities en de omringende omgeving en het omliggende terrein, een visie op het bouwproces en bouwlogistiek in relatie tot de veiligheidszone en het binnenstedelijk gebied nabij het spoor en het snelfietspad en een visie op hoe onderhoud en TCO worden geïntegreerd in ontwerpkeuzes. Door één gesprekspartner werd de duurzaamheidsuitdaging als dusdanig hoog beschouwd dat hier geen apart gunningscriterium van gemaakt zou moeten worden; geadviseerd werd in plaats daarvan uitblinken op specifieke duurzaamheidsthema's te belonen in de uitvoering van de opdracht.

Ten aanzien van de samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer werd dit door meerdere gesprekspartners als cruciaal voor het succes van de opgave beschouwd. De dialoogfase werd gezien als een gelegenheid om niet alleen informatie uit te wisselen maar ook te verkennen of er een klik is tussen partijen. Een assessment of interview als gunningscriterium, gericht op wie het beste levert in plaats van wie het beste schrijft, werd als suggestie gedaan zolang deze pas plaatsvindt na meerdere dialoogrondes te hebben doorlopen waardoor partijen elkaar al beter kennen.

3. Conclusies

Vanuit alle opgehaalde input na afloop van de gehouden marktconsultatie heeft het RVB een aantal zaken besloten, die richting geven voor de verdere voorbereiding van de aanbesteding. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies gepresenteerd. Deze conclusies zullen de basis vormen bij het opstellen van de contract- en aanbestedingsdocumenten.

- Het RVB overweegt voor dit project het DBM-contract, met een looptijd van de onderhoudsfase van vijftien jaar, aan te besteden op basis van de UAV-GC 2025 middels een twee-fasen aanpak. Op basis van de signalen uit de marktconsultatie lijkt een twee-fasen aanpak zowel recht te doen aan de omvang en complexiteit van het project evenals de opgehaalde input vanuit de marktconsultatie. Een definitieve afweging hierin volgt. In het geval van een twee-fasen aanpak geldt dat de meest recente aanbesteding van het RVB project "Nieuwbouw Rijkskantoor Juliana van Stolberglaan" als vertrekpunt zal worden gebruikt omtrent de specifieke inrichting van de twee-fasen aanpak en deze voor dit project verder doorontwikkeld zal worden. Geïnteresseerde ondernemingen die willen weten wat de twee-fasen aanpak in zal houden kunnen de basisovereenkomst, annexen, rekenmodel en aanbestedingsleidraden van de aanbesteding "Nieuwbouw Rijkskantoor Juliana van Stolberglaan" inzien via:
<https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/414997>.
- Het RVB is gestart met het opstellen van de vraagspecificatie voor het DBM-contract. De projectscope zoals weergegeven in pagina 13 van het informatiedocument is hierbij het uitgangspunt. Voor wat niet gebruikersspecifiek of afwijkend is wordt bij het opstellen van de vraagspecificatie gebruik gemaakt van het Ruimteboek van het RVB, waarin per ruimte de functionele en ruimtelijke eisen zijn weergegeven en de meest relevante technische uitgangspunten zijn opgenomen. Geïnteresseerde ondernemingen die willen weten wat het Ruimteboek inhoudt kunnen dit document inzien via:
<https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/documenten/2025/01/14/ruimteboek-de-bouwstenen-van-een-rijkskantoor-in-beeld-gebracht>.
- Het RVB zal bij de aanbesteding middels een concurrentiegericht dialogoog in de aanmeldingsfase max. drie gegadigden selecteren die een uitnodiging ontvangen voor deelname aan de dialoofphase. De insteek van de aanmeldingsfase is om een beperkt aantal geschiktheidseisen op te stellen en om bij op te stellen selectiecriteria de uitgevoerde referentieopdrachten op kwaliteit te beoordelen. De insteek van de dialoofphase is om twee tot drie individuele dialoogrondes, inclusief eventuele expertsessies, te organiseren in lijn met de gunningscriteria. De insteek van de inschrijvingsfase is om gunningscriteria op te stellen die aansluiten bij de ambities, doelen en kritische succesfactoren van het project.
- Het RVB onderzoekt op welke wijze voldoende houvast gegeven kan worden aan de gewenste kwaliteit en het ambitieniveau, zodat marktpartijen zich comfortabel voelen om ontwerpkeuzes te maken binnen een gesteld plafond-, richt- of doelbedrag.
- Het RVB zal ten aanzien van de voor dit kavel specifieke technische risico's (zoals grondgesteldheid en trillinghinder) voldoende informatie aanleveren voor marktpartijen om een goede risicoschatting te kunnen maken.
- Het RVB zal vóór de publicatie van de aanbesteding een vooraankondiging publiceren, waarin een verdere verdieping van het informatiedocument, de concept basisovereenkomst, de concept annexen, de planning van de aanbesteding inclusief de opdracht en informatie omtrent selectie en gunning zal worden gedeeld.
- Het RVB houdt voor dit project op hoofdlijnen de volgende planning voor de (voorbereiding van de) aanbesteding en de uitvoering van de opdracht aan:

Planning aanbesteding en opdracht op hoofdlijnen		
Omschrijving	Begindatum	Einddatum
Vorbereiding aanbesteding	Mei 2026	December 2026
Publicatie vooraankondiging	Oktober 2026	Oktober 2026
Publicatie aanbesteding	Januari 2027	Januari 2027
Aanmeldingsfase aanbesteding	Januari 2027	April 2027
Dialoog- en inschrijvingsfase aanbesteding	April 2027	Oktober 2027
Design & Buildfase	November 2027	Augustus 2031
Maintainfase	Augustus 2031	Augustus 2046