



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

36097 |

Renovatie Hengelosestraat 99

Belastingdienst Twente

Inlichtingenbijeenkomst aanmeldingsfase

13 februari 2026



Doel inlichtingenbijeenkomst aanmeldingsfase

- Toelichten scope, contract(vorm) en fasering
- Toelichten proces van aanbesteden



Agenda

- Welkom/ mededeling
- Voorstellen RVB-projectteam
- Projectintroductie
- Project omvang, scope en fasering
- Contractvorm
- Procedure concurrentiegerichte dialoog
- Afronding





RVB- projectteam

Integraal Projectmanagement Team

- Projectmanager
- Technisch manager
- Contractmanager DB-fase
- Manager Projectbeheersing

Teamleden

- Projectleider DB fase
- Projectassistent
- Contractmanager M-fase
- Projectarchitect
- Inkoopadviseur



Projectintroductie -Aanleiding

- Masterplan Belastingdienst Overijssel
- Huidige situatie kantorenportefeuille Belastingdienst Twente; Almelo, Hengelo, Enschede
- Behoefte aan concentratie huisvesting in één gebouw op één locatie in Enschede





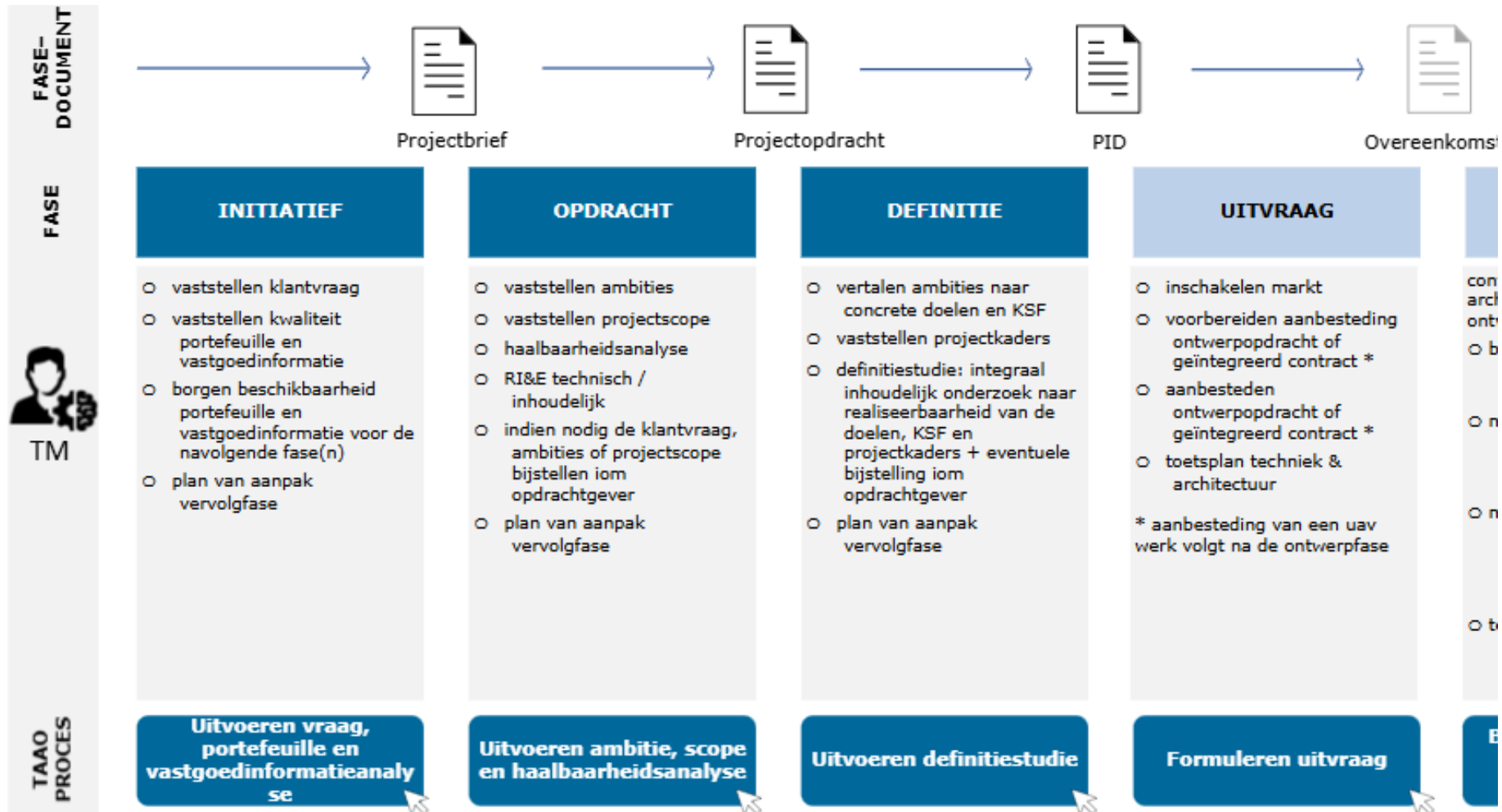
Concentratie huisvesting Belastingdienst Twente

- Zoeken naar locatie door Rijksvastgoedbedrijf vanaf 2014
- ITC (Geo Information Science and Earth Observation) verhuist naar Campus UT
- Verwerving Hengelsestraat 99 Enschede eind 2022



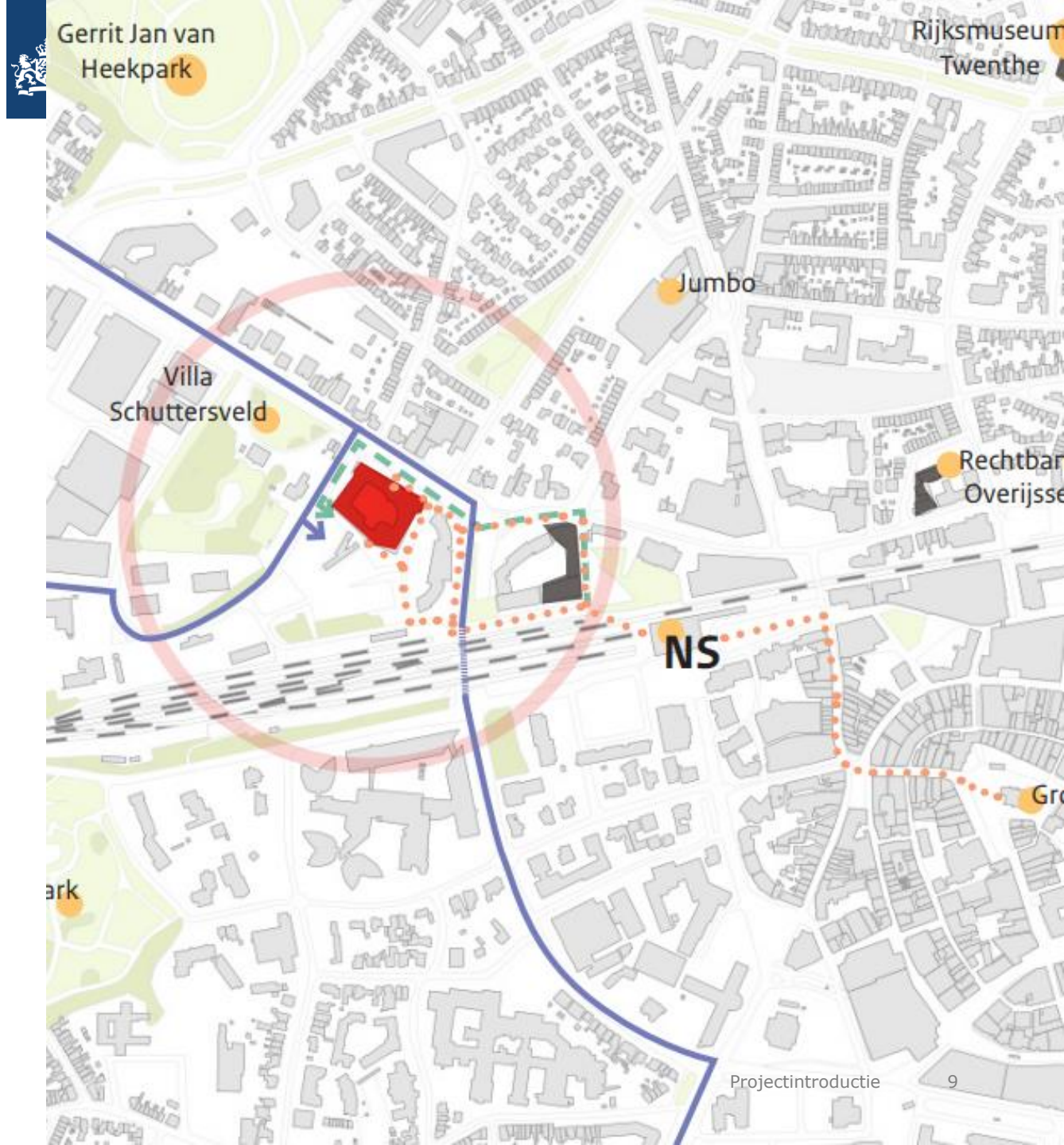


Proces RVB 2023 tot heden



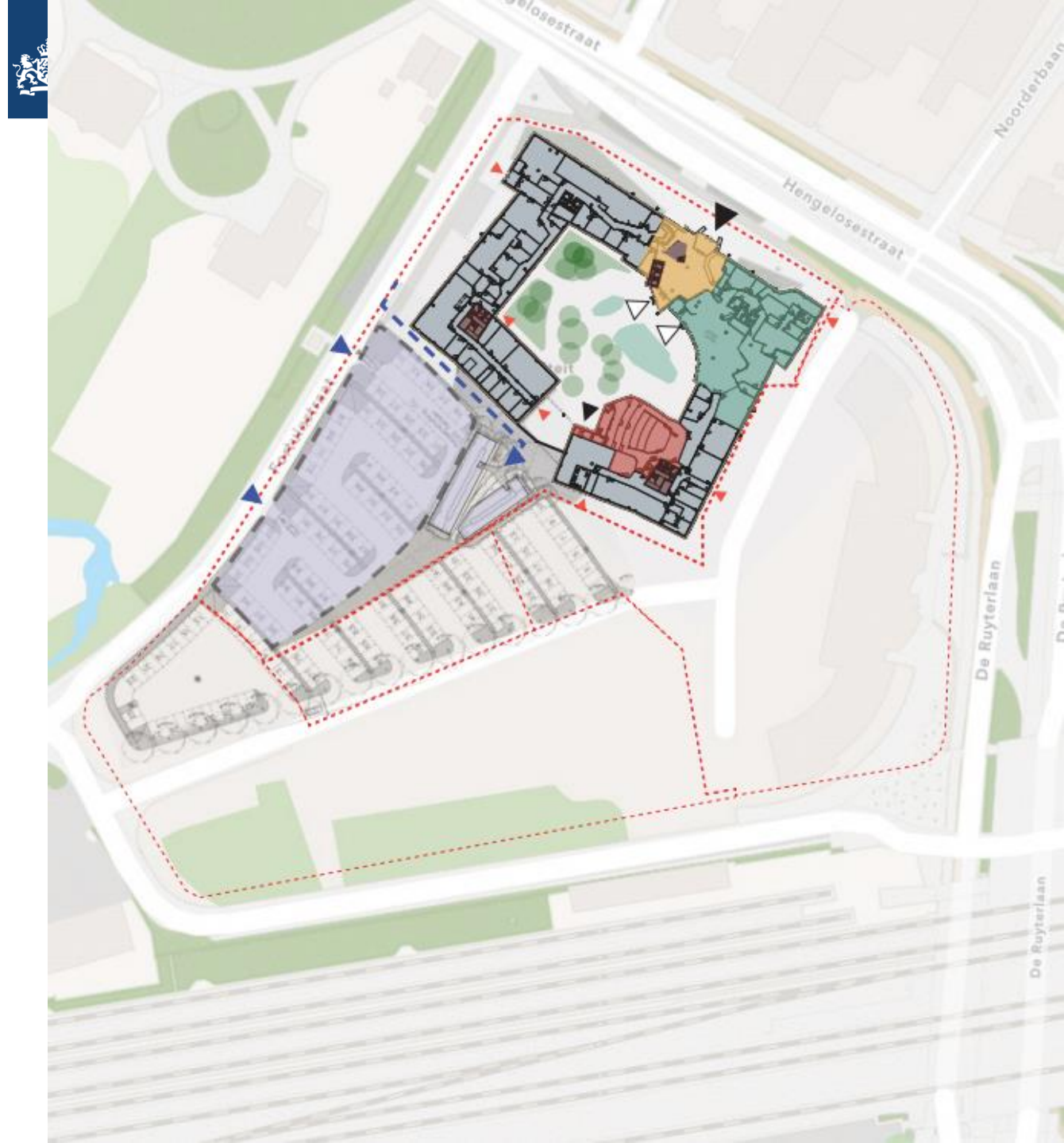
Locatie H99 Enschede

- Centrale positie tegen binnenstad, dicht bij NS Station
- De stedelijke structuur zorgt voor een duidelijke scheiding
- Het terrein van de zone heeft een onduidelijke identiteit
- Bestaat voor een groot deel uit parkeerplaatsen en stallingsterrein identiteit



Stedenbouwkundige kansen

- Verbeteren intermediaire zone Hengelosestraat
- Tweezijdige entree realiseren
- Verbeteren aansluiting van binnentuin op omgeving
- Verbetering gevels
- Vergroening/klimaatadaptatie parkeerplaats





Rijkskantoor Hengelosestraat 99

- Oplevering '96 (Max van Huut), Organische architectuur
- Antroposofische vorm
- Transformatie Ca. 20.000m²
- 2-6 bouwlagen
- Parkeerplaats 100 plaatsen



Projectdefinitie





Doel opgave

- Het tijdig realiseren van een generiek rijkskantoor in Enschede binnen alle van toepassing zijnde (rijks)kaders en uitgangspunten vanuit de gebruikers voor het centraliseren van de Belastingdienst in regio Twente



KSF's

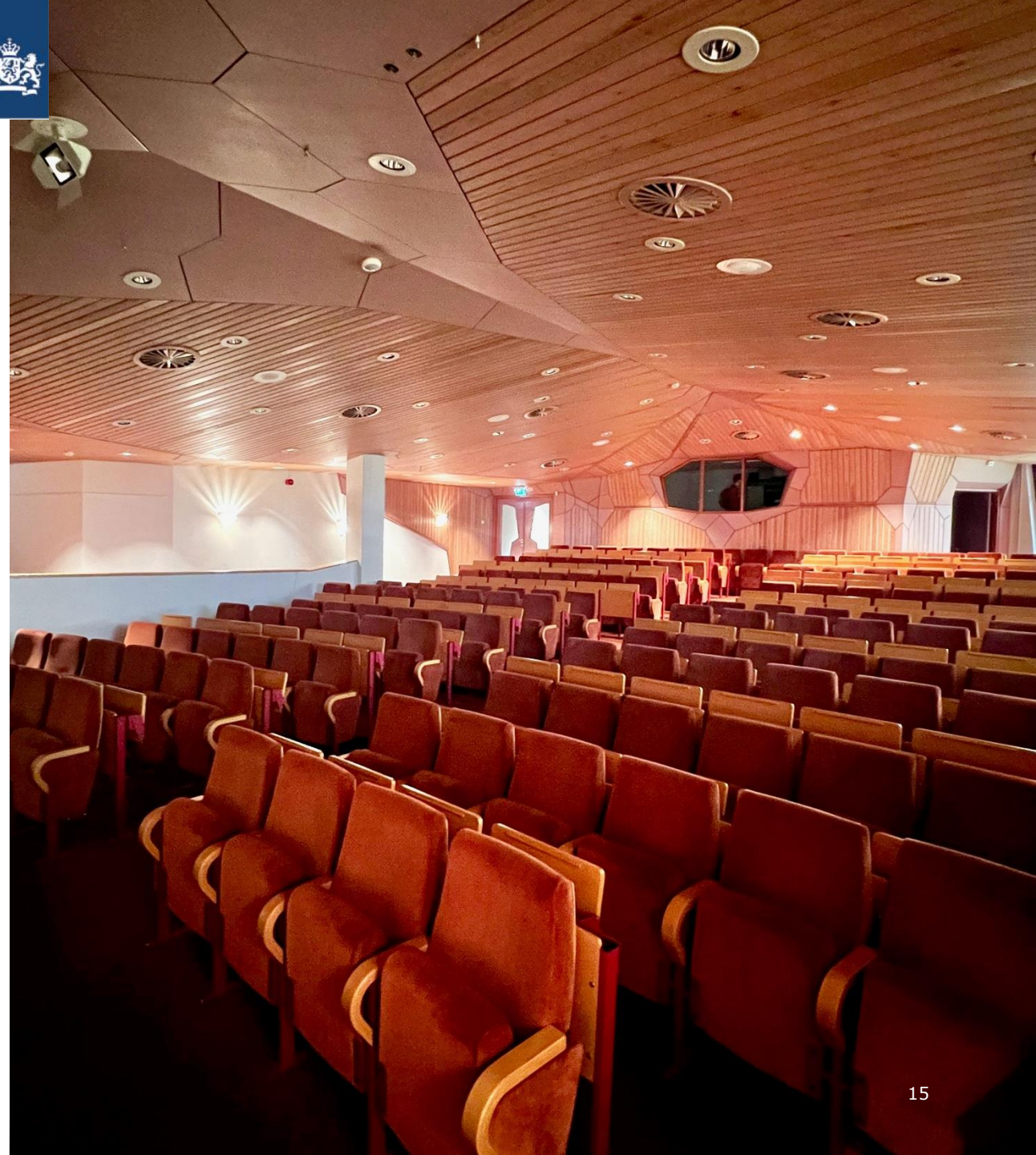
- Het gebouw behaalt de Duurzaamheidsambities (op alle pijlers van de Routekaart 2.0) met extra aandacht voor de natuurinclusiviteit.
- Het realiseren van een hoogwaardig architectonisch kwaliteit. De ingrepen en aanpassingen in en rondom het gebouw zijn met respect voor, en in relatie tot het architectonische concept van 'Alberts & Van Huut' gerealiseerd.
- Het rijkskantoor biedt een aantrekkelijke en functionele werkomgeving waarbij verschillende gebruikersorganisaties efficiënt zijn ingepast en het gebouw ontmoeting en samenwerking stimuleert.



Omvang

Ontwerp (SO/VO/DO/UO) vanaf
Vraagspecificatie Relatics

Realisatie transformatie/ renovatie
15 jaar onderhoud + optie 5 jaar





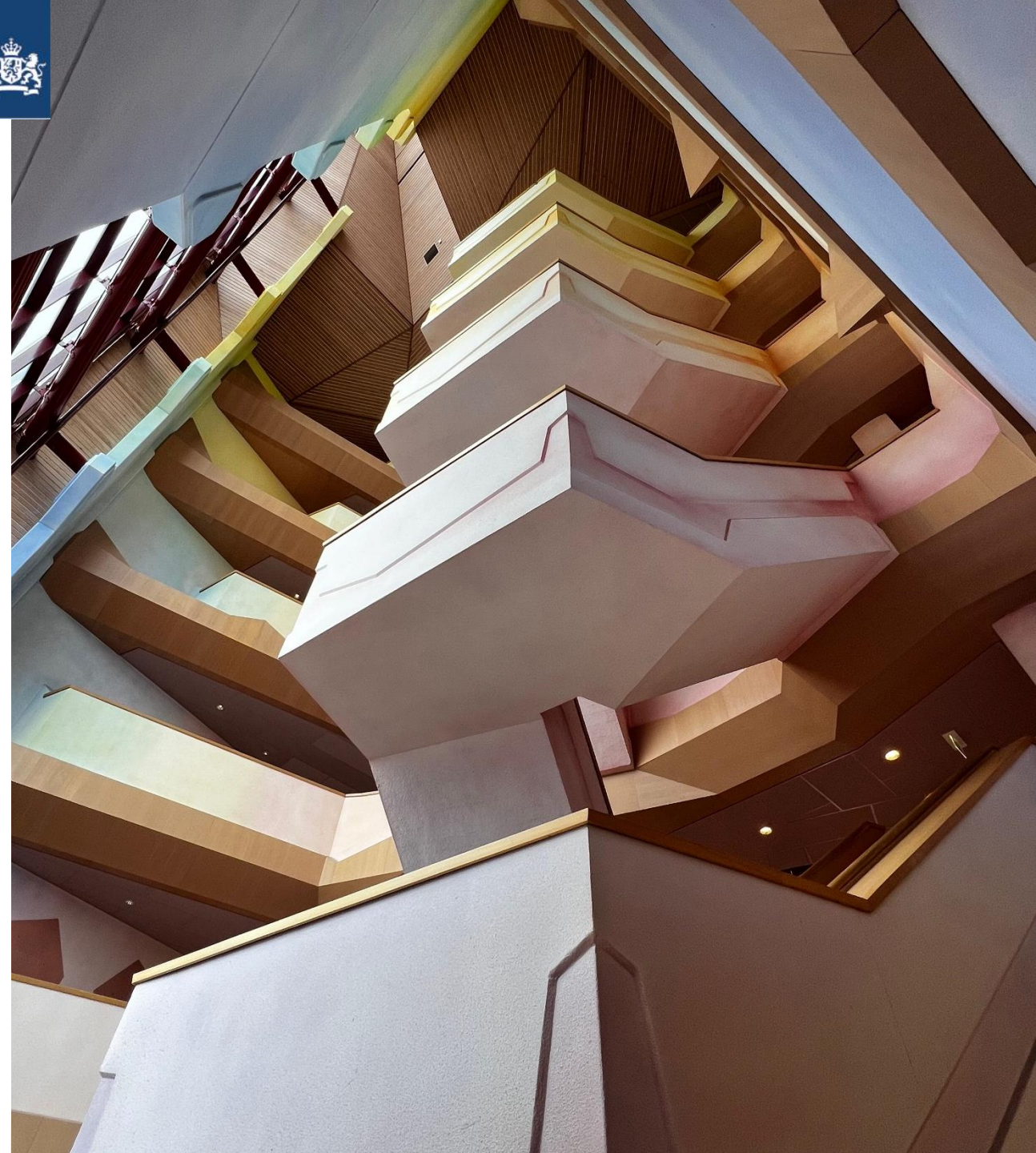
Rijkskaders

- › Duurzaamheid conform Routekaart 2.0
- › Inrichting conform FWR 3.0
- › Beveiliging conform NKBR 3.0
- › Bekabeling conform HIB 3.0
- › Rijksontmoetingsplein conform werkboek



Gevraagde disciplines

- › Architectuur (Interieur/landschap)
- › Bouwkunde
- › Constructie
- › Veiligheid en gezondheid (V&G),
- › Bouwfysica
- › Duurzaamheid,
- › Elektrotechniek
- › Werktuigbouwkunde
- › Beveiligingstechniek
- › ICT
- › Bouwkosten
- › Systems engineering, kwaliteitsborging (SCB met UAV-GC)





Workspace (1/2)

34885 RIJKSKANTOOR JVS x RVB | Joris Boers |

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

Vraagspecificatie ON trainingen Export ON zoeken

projectinleiding

Functioneel:

Beschrijft de algemene ambities 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



Workspace (2/2)

34885 RIJKSKANTOOR JVS x RVB | Joris Boers

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

Vraagspecificatie ON trainingen Export ON zoeken

projectinleiding

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.



Contractvorm en aanbestedingsprocedure





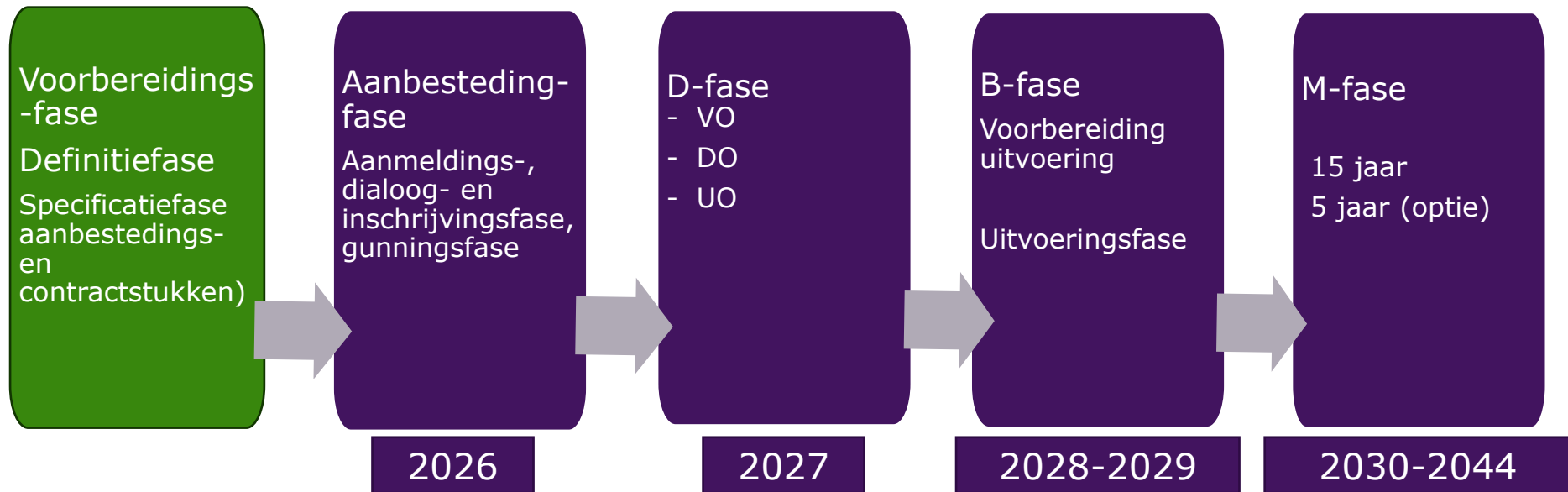
Contractvorm

- Design build & Maintain op basis van UAV-GC 2025
 - Gebruik van kennis en kunde uit de markt
- 15 jaar onderhoud + optie tot 5 jaar verlenging
 - Integrale benadering

- Contractbeheersing op basis van SCB



Overzicht fasering





Planning op hoofdlijnen

- Dialoog- inschrijvingsfase Q2-Q3 2026
- Inschrijving 12 okt 2026
- Gunning nov 2026
- Start opdracht dec 2026
- Oplevering 13 februari 2030



Geïntegreerde contractvorm (UAV-GC2025) Programma van Eisen

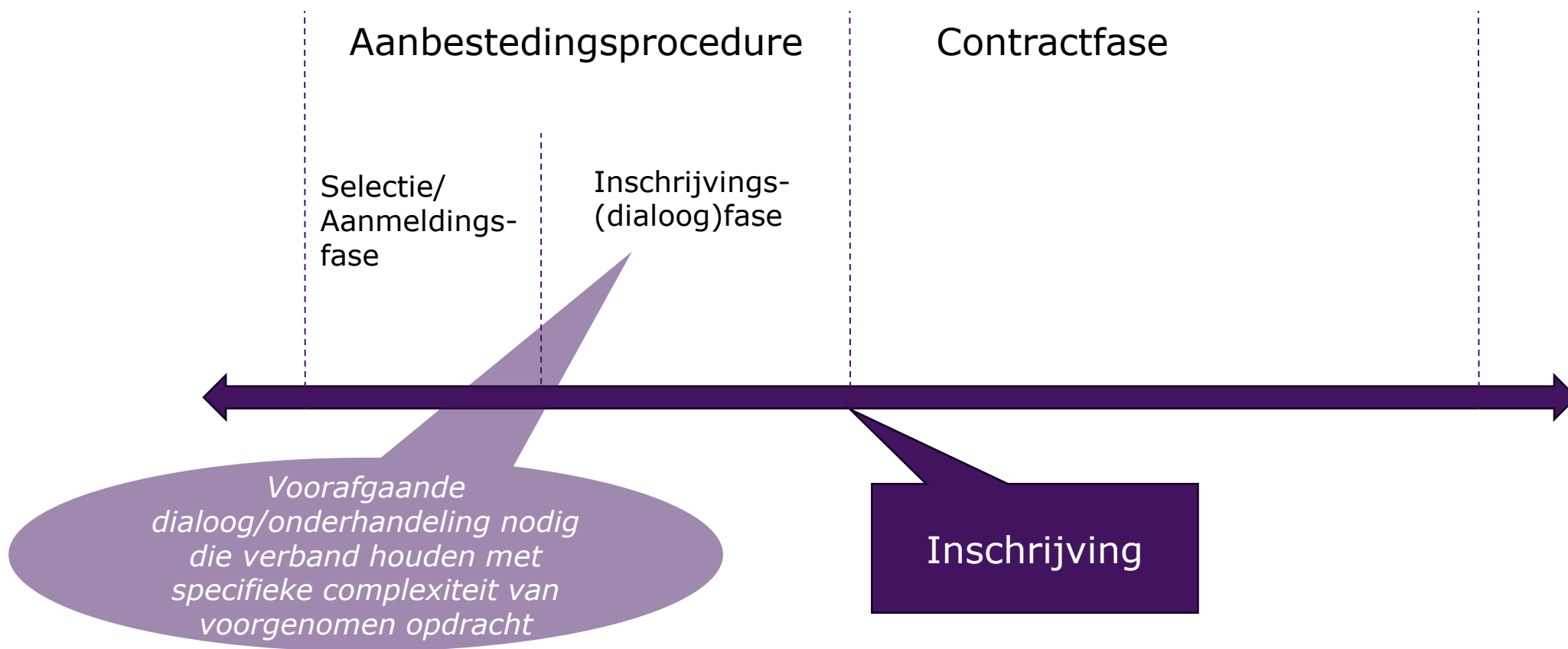
- Ontwerpmogelijkheden
- Gebruik kennis/kunde markt
- ...

Europese procedure van concurrentiegerichte dialoog

- Verkennen juiste oplossingsrichtingen ontwerp
- Aandacht voor onderhoud(speriode)



Procedure concurrentiegerichte dialoog





Aanmeldingsfase

Doel

Selecteren drie gegadigden o.b.v.

- De meest geschikte relevante ervaring

Aanpak

- Beoordelen op basis van referentieopdrachten, bewijsvoering aanwezigheid (kern)competenties





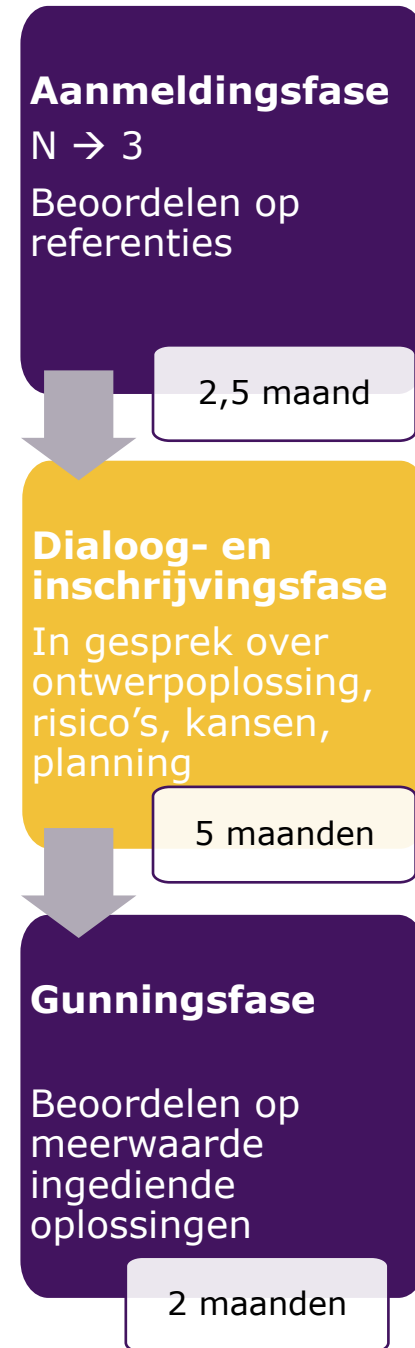
Dialoog en inschrijvingsfase

Doel

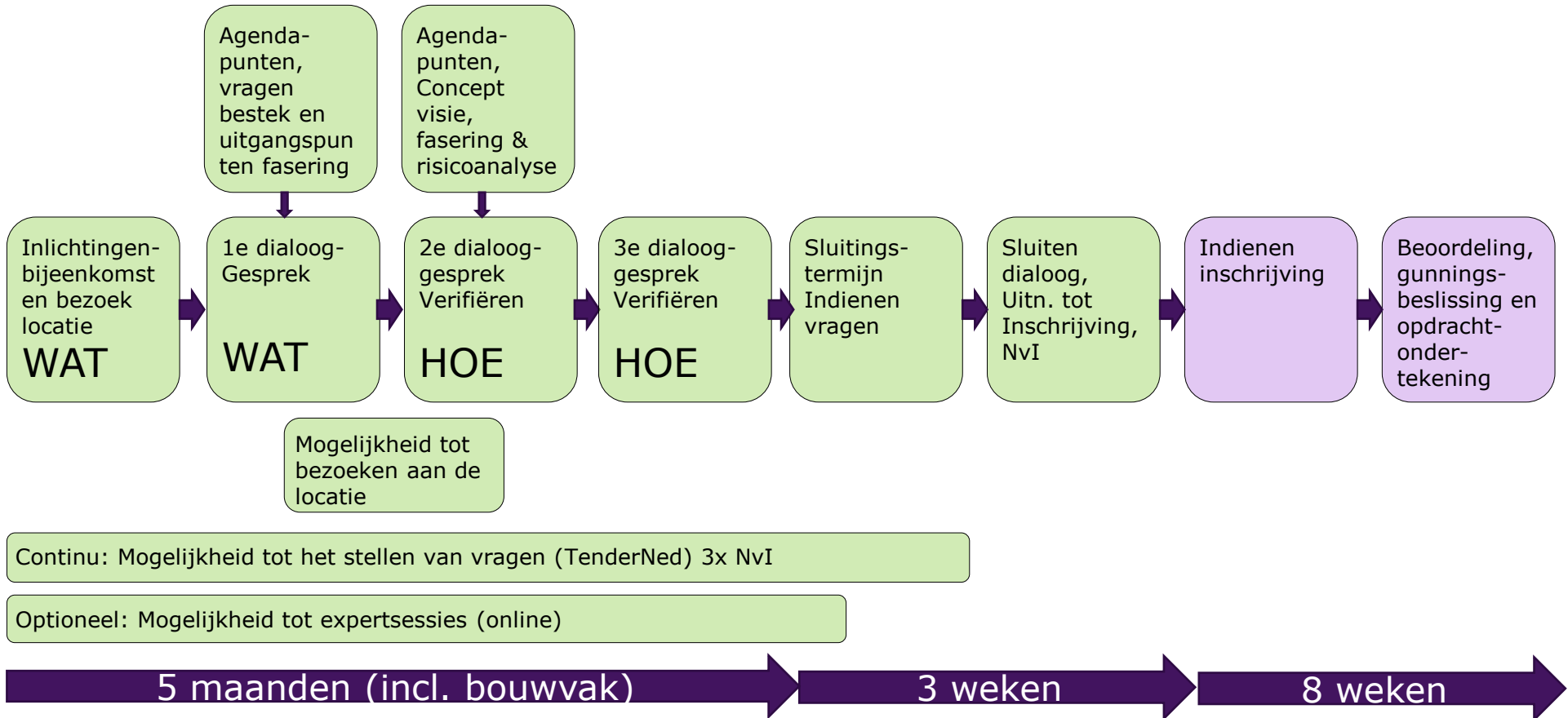


Aanpak

- Per gegadigde in dialoog over optimaliseren ontwerp oplossingen (visie), kansen, risico's planning en randvoorwaarden
- Bezoek op locatie, inlichtingen dialoogronde
- Drie dialoogronden
- Drie Nota's van Inlichtingen



Dialog- en inschrijvingsfase & gunningsfase





Vertrouwelijkheid

- Per gegadigde 3 dialooggesprekken (vertrouwelijk) – actielijst/gegadigde
- Vragenrondes in TenderNed (óók mogelijkheid tot stellen vraag in vertrouwelijkheid)
- Mogelijkheid tot verstrekken nadere inlichtingen aangaande:
 - gelijkgeldende verduidelijkingen,
 - gelijkgeldende aanpassingen,
 - gelijkgeldende uitwerkingen en
 - gelijkgeldende toelichtingen.



Gunningsfase

Doel

- Selecteren opdrachtnemer o.b.v. Beste Prijs Kwaliteitverhouding

Aanpak

Beoordelen ingediende Inschrijving:

- Meerwaarde aangeboden ontwerp kwaliteit
- Meerwaarde toekomstbestendigheid gebouwoontwerp
- Meerwaarde aangeboden voorspelbaarheid proces
- Aangeboden Prijs





Gunningsfase

Doel

3 geldige Inschrijvingen met een passende prijs/kwaliteit verhouding

door...

- Voldoen aan eisen vraagspecificatie
- Voldoen aan eisen leidraad
- Meerwaarde (o.b.v. gunningscriteria)

uitmuntend €30 mln.

Meerwaarde (Kwalitatieve producten)

neutraal €0

Eisenpakket (Vraagspecificatie)



Gunningsfase, gunningscriteria

criterium	Maximale kwaliteitswaarde	In te dienen documenten
P. Gewogen Inschrijfsom (P1/P2)	€[XX]	Inschrijvingsbiljet
K1. Integrale ontwerp kwaliteit	€12.500.000	Aanbiedingsontwerp
K2. Een toekomstbestendig gebouw	€10.000.000	Berekende energieprestatie + onderbouwing Ontwerpvisie natuurincl.&biodiv. Invulblad duurzaam materiaalgebruik
K3. Een voorspelbaar project	€7.500.000	Aanpak samenwerking, planning & risicodossier
Fictieve inschrijvingsom = Gewogen Inschrijfsom (P) – totale kwaliteitswaarde (K1+K2+K3)		



Vragen?

Stel ze via TenderNed