Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten Afdeling Inkoop &
Contractmanagement

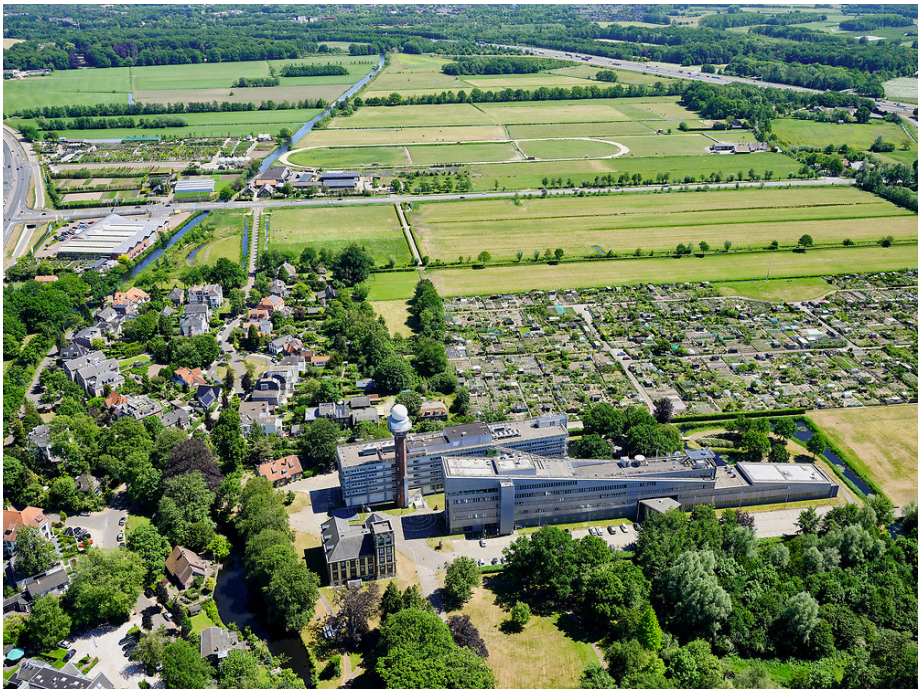
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Korte Voorhout 7
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag

Contactpersoon
Marc Hooijmans

Datum
12 oktober 2026

Eindrapportage marktconsultatie “Design, Build & Maintain huisvesting KNMI De Bilt”



1) Inleiding

Dit geanonimiseerde verslag op hoofdlijnen is opgesteld in het kader van de marktconsultatie voor de aanbesteding van het project Design, Build & Maintain huisvesting KNMI in De Bilt. In totaal hebben 18 marktpartijen, met name aannemers, architectenbureaus en ingenieursbureaus de vragenlijst schriftelijk beantwoord.

Via deze weg wil het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) u enerzijds informeren over de opgehaalde antwoorden en de conclusies die daaruit getrokken zijn en anderzijds u een doorkijk geven in het verdere verloop van de komende aanbesteding van dit project.

2) Vragen aan de markt

In de marktconsultatie zijn de volgende vragen gesteld:

Vraag 1
Bent u voornemens deel te nemen aan de aanbesteding op basis het verstrekte informatiedocument en heeft u hiervoor capaciteit beschikbaar?

- Zo ja, wat zou de voorgenomen aanbesteding nog interessanter maken gezien het gestelde in het informatiedocument?
- Zo nee, welke aspecten in de voorgenomen aanbesteding in het informatiedocument weerhouden u om deel te nemen?

Vraag 2
Het project wordt als één fase uitgevoerd. De Design & Build (DB) planning van het DBM-contract is opgebouwd uit de volgende fasen:

- Designfase (inclusief voorbereidingsfase en omgevingsvergunningaanvraag): Onze inschatting 21 maanden
- Buildfase: Demontagefase. Onze inschatting 18 maanden
- Buildfase: Vernieuwbouwfase. Onze inschatting 24 maanden

Wij zien in deze 3 fasen parallelwerkzaamheden mogelijk, waardoor de totale ingeschatte doorlooptijd van de Design&Buildfase ca. 54 maanden bedraagt. *[gecorrigeerd van 51 naar 54 maanden. zie vraag 9 uit de Nota van Inlichtingen]*

- Acht u deze totale ingeschatte doorlooptijd reëel en haalbaar?
- Zo nee, dit graag toelichten.

Vraag 3
Ziet u gezien het gestelde in het informatiedocument nog onduidelijkheden, opvallende zaken of specifieke kansen & risico's voor deze DBM opgave?

- Zo ja, dit graag toelichten.

Vraag 4
Heeft u gezien het gestelde in het informatiedocument nog aanbevelingen voor deze DBM opgave?

- Zo ja, dit graag toelichten.

3) Antwoorden vanuit de markt

In deze paragraaf volgt per vraag een samenvatting van de naar ons inzicht belangrijkste antwoorden.

Vraag 1
Bent u voornemens deel te nemen aan de aanbesteding op basis het verstrekte informatiedocument en heeft u hiervoor capaciteit beschikbaar?
- *Zo ja, wat zou de voorgenomen aanbesteding nog interessanter maken gezien het gestelde in het informatiedocument?*
- *Zo nee, welke aspecten in de voorgenomen aanbesteding in het informatiedocument weerhouden u om deel te nemen?*

Veruit de meeste marktpartijen geven aan voornemens te zijn om deel te nemen aan de aanbesteding, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Enkele marktpartijen geven expliciet aan niet deel te nemen, voornamelijk vanwege de gekozen contractvorm (UAV-GC) en de onderhoudscomponent van 15 jaar.

Veel marktpartijen zien de opgave als interessant en passend bij hun expertise, met name door de combinatie van complexiteit (renovatie, nieuwbouw, demontage), duurzaamheidsambities (Paris-Proof op gebied van energie, circulariteit) en de integrale DBM-aanpak.

Evenwichtige contractvoorwaarden cq. risicoverdeling worden door meerdere marktpartijen genoemd als cruciale voorwaarde.

Wat het RVB hierover wil teruggeven is het volgende:
- Het RVB heeft gezien de ruim getoonde interesse en capaciteit bij marktpartijen er veel vertrouwen in dat de beoogde DBM-opgave succesvol kan worden opgepakt door de markt. Bij het verder uitwerken van de aanbesteding zal rekening worden gehouden met de opmerkingen over evenwichtige contractvoorwaarden en risicoverdeling.

Vraag 2
Het project wordt als één fase uitgevoerd. De Design & Build (DB) planning van het DBM-contract is opgebouwd uit de volgende fasen:

- *Designfase (inclusief voorbereidingsfase en omgevingsvergunningaanvraag): Onze inschatting 21 maanden*
- *Buildfase: Demontagefase. Onze inschatting 18 maanden*
- *Buildfase: Vernieuwbouwfase. Onze inschatting 24 maanden*

Wij zien in deze 3 fasen parallelwerkzaamheden mogelijk, waardoor de totale ingeschatte doorlooptijd van de Design&Buildfase ca. 54 maanden bedraagt.

- *Acht u deze totale ingeschatte doorlooptijd reëel en haalbaar?*
- *Zo nee, dit graag toelichten.*

Uit de antwoorden van de meeste marktpartijen blijkt, dat zij de totale DB doorlooptijd van 54 maanden als haalbaar zien. Zij geven hierbij wel de volgende risico's en randvoorwaarden mee:

- Parallelle werkzaamheden worden als randvoorwaarde gezien om de planning te kunnen halen. Hierbij geldt wel dat tijdige beschikbaarheid van onderzoeken, besluitvorming en vergunningverlening essentieel zijn.
- Beheersing van risico's rondom in-gebruik-blijvende faciliteiten.
- Het risico op beperkingen in bouwtempo in het geval er strenge eisen aan geluid, stof, trillingen, etc. worden gesteld (om meetprocessen niet te verstoren).
- Beheersing van risico's rondom asbest, kabels en leidingen, archeologie, netcongestie en ecologische maatregelen (bijvoorbeeld vleermuizen).

Wat het RVB hierover wil teruggeven is het volgende:

- Wij nemen de risico's en randvoorwaarden genoemd vanuit de antwoorden serieus en herkennen deze. Onderzoeken naar een aantal aspecten zijn reeds gestart. Het RVB zal de mitigerende maatregelen die het RVB het beste kan beheersen tijdig uitvoeren.

Vraag 3
Ziet u gezien het gestelde in het informatiedocument nog onduidelijkheden, opvallende zaken of specifieke kansen & risico's voor deze DBM opgave?
- *Zo ja, dit graag toelichten.*

Uit de antwoorden van een aantal marktpartijen zijn diverse risico's en kansen geïdentificeerd, met name op het gebied van vergunningen, onderzoeken, risicoverdeling en de integratie van duurzaamheid en onderhoud.

Specifiek worden hierbij als risico genoemd: aanwezigheid asbest, aanwezigheid chroom IV, archeologische vondsten, (niet-geïdentificeerde) kabels en leidingen, bodemkwaliteit, niet gesprongen explosieven, natuurwaarden, monumentale waarden, stikstof en netcongestie.

Verder wordt aangegeven dat de grenzen en randvoorwaarden voor operationele continuïteit gedurende de uitvoeringsfase, waaronder de meetprocessen op het terrein, onduidelijk zijn. In het bijzonder wordt hierbij de behoefte geuit aan concrete grenswaarden voor trillingen, stof, geluid, bereikbaarheid, toegang tot functies/ bouwplaatsveiligheid en toegestane onderbrekingen.

Ook wordt vermeld dat onvoldoende duidelijk is hoe het budget van de opdrachtgever bij benadering over de diverse fasen verdeeld is en of dit budget prijspeil aanbesteding is of ook indexatie over Bouw en Maintain-fase betreft.

Verder wordt genoemd dat de invloed van erfgoedkundige randvoorwaarden op ontwerpvrijheid, planning en uitvoerbaarheid nog beperkt is uitgewerkt. Een verdere concretisering hiervan voorkomt interpretatieverschillen en onvoorziene risico-opslagen.

Als kansen worden gezien de integrale vertaling van de duurzaamheidsambities naar ontwerp, realisatie en onderhoud.
Verder worden kansen gezien in de in integrale ontwerpaanpak met alle disciplines en de vroegtijdige samenwerking tussen opdrachtgever, ontwerpers en uitvoerders.

Marktpartijen beschouwen het als een kans om duurzaamheid, innovatie, wetenschap, landschap, erfgoed en gebruikersbeleving op een integrale wijze samen te laten komen.

Wat het RVB hierover nu alvast wil teruggeven is het volgende:
- Het RVB herkent deze risico's. Onderzoeken en uitwerking van de genoemde aspecten zijn al gestart. Bij de publicatie van de aankondiging zal meer informatie over deze aspecten worden gedeeld en zal de vraagspecificatie beschikbaar worden gesteld, zodat Gegadigden inzicht krijgen in de eisen (voor duurzaamheid, erfgoed, etc.) en uitgevoerde onderzoeken.

Vraag 4
Heeft u gezien het gestelde in het informatiedocument nog aanbevelingen voor deze DBM opgave?
- *Zo ja, dit graag toelichten.*

Een aantal marktpartijen doen diverse aanbevelingen, gericht op verbetering van de aanbestedingsprocedure, risicoverdeling, duurzaamheid en samenwerking.

Wat betreft het aanbestedingsproces en de contractvorm worden vereenvoudiging en proportionaliteit als belangrijk gezien.

Er wordt aanbevolen om risico's zoveel mogelijk bij de partij te leggen die ze het beste kan beheersen en om locatie specifieke risico's (asbest, archeologie, etc.) expliciet onderdeel te maken van de dialoog. Specifiek wordt genoemd om risico's die niet vooraf beheersbaar zijn (bv. archeologie, bodem, asbest) bij de opdrachtgever te leggen.

Ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit worden diverse aanbevelingen gedaan, zoals:
- Opnemen van concrete en meetbare doelstellingen voor circulariteit, ruimtelijke kwaliteit en onderhoud.
- Advies om duurzaamheid integraal te benaderen (energie, circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie).
- Advies voor concrete en meetbare EMVI-criteria voor circulariteit en duurzaamheid.
- Advies om werkelijk circulair bouwen met demonteerbaarheid en hergebruik te stimuleren.

Op basis van de reacties blijkt dat veel van de geïnteresseerde marktpartijen kansen zien in de langjarige onderhoudsfase in combinatie met de duurzaamheidsambities.

In het kader van onderzoek en voorbereiding wordt aanbevolen om een integrale 3D-scan, as-built BIM-model, indoorscans, en sonderingen te laten verrichten.

Wat betreft dialoog- en expertsessies wordt aanbevolen:

- de dialoogfase efficiënt in te richten,
- expertsessies gefaseerd en inhoudelijk in te richten,
- en sessies met KNMI-gebruikers te organiseren om hun processen beter te begrijpen.

Wat het RVB hierover wil teruggeven is het volgende:

- Het RVB zal de aanbevelingen en adviezen meenemen in de verdere uitwerking van de aanbestedingsdocumenten.

4) Conclusies en vervolg

Op basis van de reacties naar aanleiding van deze marktconsultatie heeft het RVB een aantal conclusies kunnen trekken die richting geven voor de verdere voorbereiding van de aanbesteding. De belangrijkste conclusies zijn:

1. Het RVB streeft naar een reële risicoverdeling op basis van verantwoordelijkheid en expertise. De risicoverdeling komt aan bod tijdens de dialoogfase van de aanbesteding.
2. Het RVB zal bij de aanbesteding weergeven welke marktpartijen betrokken zijn geweest bij de voorstudies en onderzoeken die in het kader van deze opgave zijn uitgevoerd. Relevante onderzoeken zullen worden gedeeld bij de aanbesteding.
3. Het RVB zal overwegen een integrale 3D-scan en indoorscans te laten verrichten. Daarnaast zullen sonderingen worden verricht.
4. Door het RVB zijn diverse onderzoeken uitgevoerd dan wel zullen voorafgaand aan de aanbesteding afgerond zijn, om risico's zo veel mogelijk te beperken. De onderzoeksresultaten zullen gedeeld worden bij de start van de dialoog- en inschrijvingsfase van de aanbesteding.
5. Het RVB zal voorafgaand aan de aanbesteding de kans op onverwachte omstandigheden (zoals archeologische vondsten, asbest, onbekende kabels en leidingen of verborgen gebreken) minimaliseren, door er onderzoek naar te laten verrichten en eventuele maatregelen te treffen voorafgaand aan de gunning. Wanneer zich tijdens de looptijd van de opdracht afwijkingen op de door RVB verstrekte informatie voordoen, dan is dit niet verwijtbaar aan c.q. niet de verantwoordelijkheid (lees: risico) van de Opdrachtnemer.
6. Vanwege de antwoorden zullen de risico's en randvoorwaarden voor de totale DB-doorlooptijd nader worden beschouwd. Ook tijdens de aanbesteding (concurrentiegerichte dialoog) zal er aandacht zijn voor de DB-doorlooptijd.
7. Het RVB zal in het kader van een evenwichtige risicoverdeling in het contract opnemen dat de Opdrachtnemer een inspanningsverplichting heeft voor het tijdig, volledig en conform voorschriften aanvragen van de benodigde vergunningen, waarbij zij rekening houdt met de bekende wettelijke termijnen. Indien vergunningen niet tijdig worden verkregen door een oorzaak die niet aan de Opdrachtnemer te wijten is (ligt buiten de invloedssfeer van de Opdrachtnemer, zoals het overschrijden van bekende wettelijke termijnen door bevoegd gezag of er wordt een bezwaar ingediend), dan is dit niet verwijtbaar aan c.q. niet de verantwoordelijkheid (lees: risico) van de Opdrachtnemer.
8. Het RVB zal bij de aanbesteding middels een concurrentiegerichte dialoog in de aanmeldingsfase max. drie gegadigden selecteren die een uitnodiging ontvangen voor deelname aan de dialoogfase. De insteek van de aanmeldingsfase is om een beperkt aantal geschiktheidseisen op te stellen en om met één selectiecriterium de uitgevoerde referentieopdrachten op ontwerpkwaliteit te beoordelen. Tijdens de dialoogfase zullen drie individuele dialoogrondes en een aantal online expertsessies georganiseerd worden. De insteek van de inschrijvingsfase is om gunningscriteria te hanteren die aansluiten bij de ambities, doelen en kritische succesfactoren van het project.

Vervolg
Op basis van de relevante inzichten vanuit de ontvangen antwoorden op de vragenlijst en gestelde vragen in de Nota van Inlichtingen worden de aanbestedings- en contractdocumenten nader uitgewerkt. Het RVB houdt op hoofdlijnen de volgende planning aan:

Planning aanbesteding en opdracht op hoofdlijnen	
Omschrijving	**Datum**
Publicatie vooraankondiging	Q1 2027
Publicatie aanbesteding	Q2 2027
Start Design & Buildfase	Q2 2028
Start Maintainfase	Q4 2032

Wij willen nogmaals alle deelnemers aan deze marktconsultatie bedanken voor hun waardevolle input en feedback. We hopen dat veel van de geïnteresseerde marktpartijen zullen deelnemen aan de aanbesteding van dit project.
