



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

23074 – Renovatie en vernieuwbouw
Rijkskantoor Hanzelaan 280 te Zwolle

Welkom!
Start uiterlijk
15:02

**Inlichtingenbijeenkomst
aanmeldingsfase**

13 juli 2026



Agenda

1. Project op hoofdlijnen
– Bas Ebbers/ Remko Liekelema
2. Toelichting op het ontwerp
– Sjoerd de Hoogh
3. Aanbesteding
– Quinten van der Werff/ Tjerk Bultman





Project op hoofdpijnen

Bas Ebbers | Projectmanager

Remko Liekelema | Integraal project verantwoordelijke



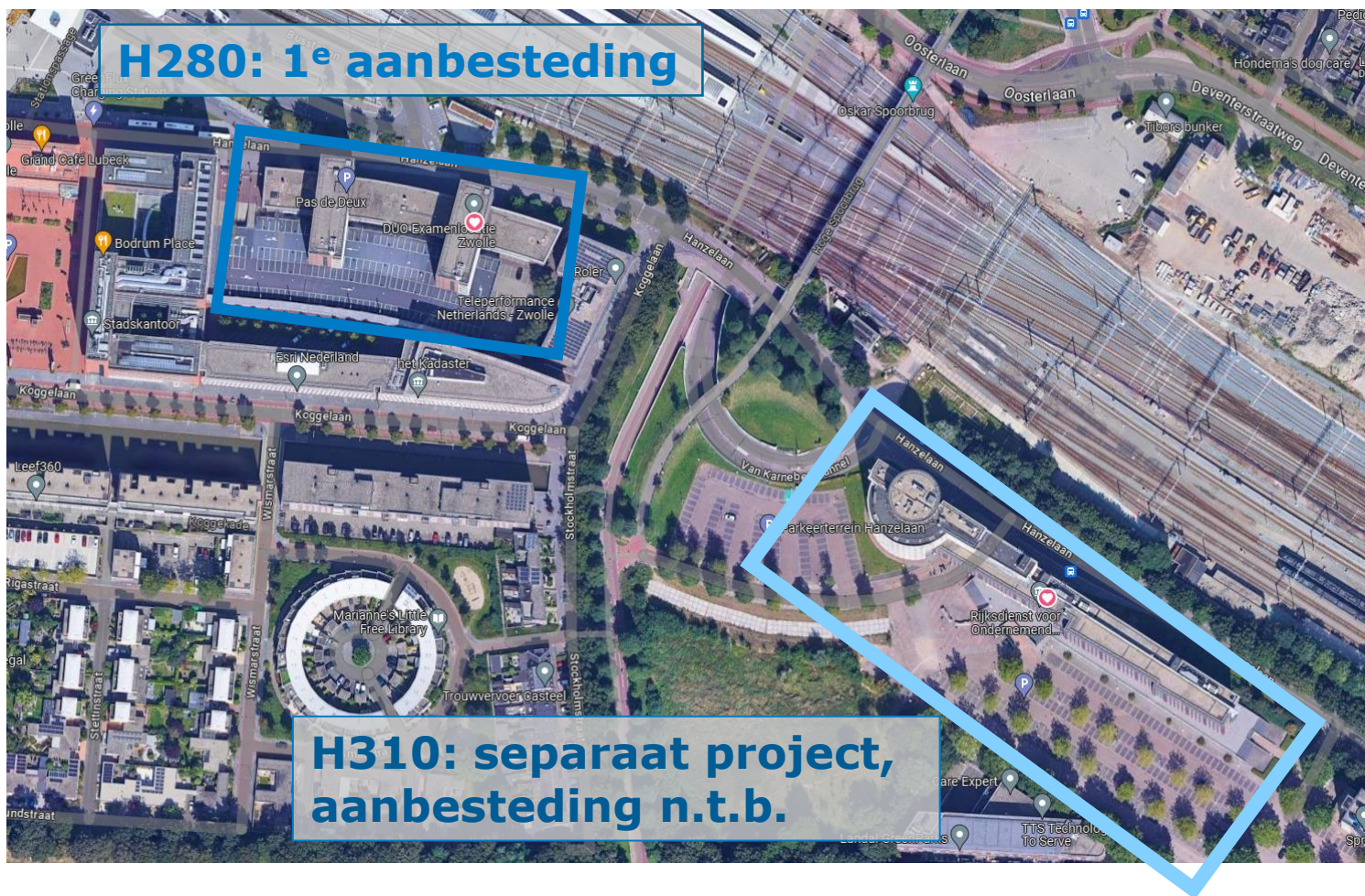
'Zwolse schuif'

Clustering van Rijksdiensten in Zwolle in twee centraal gelegen Rijkskantoren (Hanzelaan 280 en Hanzelaan 310)





Projectlocaties Hanzelaan



Spoorzone Zwolle
A-locatie, gemeente heeft
hoge ambities
gebiedsontwikkeling

Wensen spoorzone

- Multifunctioneel
- Ontmoeten
- Verblijven
- Verbinding stad

Karakteristieken Hanzelaan 280: Pas de Deux I & II

- Bouwjaar 2000
- ca. 10.000m² BVO
- Gezamenlijk parkeerterrein
- Grootteklasse: 50-100 miljoen euro excl. BTW
- Geen gebruiker in pand tijdens renovatie





Ambitie

"Een structurele bijdrage met maatschappelijke meerwaarde leveren aan een gezonde, inspirerende, toekomstgerichte, flexibele, duurzame, veilige en leefbare ontmoetings-, werk- en verblijfsomgeving, waarbij de bedrijfsprocessen optimaal worden gefaciliteerd."



Doelen en kritische succesfactoren





Doelen en kritische succesfactoren

Omgevingswaarde

D1) Het rijkskantoor is een aansprekend gebouw, goed stedenbouwkundig ingepast en vervult een koplopersrol in de ontwikkeling van het deelgebied Hanzehoven binnen het ontwikkelkader Spoorzone Zwolle.

Toekomstwaarde

D2) Een toekomstbestendig kantoor met hoge duurzaamheidsambities.

Gebruikswaarde / belevingswaarde

D3) Een kantoor dat optimaal faciliterend is voor verschillende gebruikers.

Proceswaarde

D4) Een complex bouwproject dat veilig en op tijd gereed is met een beheerst proces en waarbij het eindresultaat goed te onderhouden is.



Doelen en kritische succesfactoren





De Design, Build en Maintain opgave

Scope

- Efficiënt ontwerpen
- Renoveren en vernieuwbouwen
- Uitbreiden met plint en Rijksontmoetingsplein --> ca. 14.000m² BVO
- Aanpassingen op systeemniveau (gebouw en terrein) t.a.v. energie
- Meerjarig onderhoud (15 jaar)



Planning

- 2022-2026 Planvorming
 - 2026-2027 Aanbesteding
 - 2027-2028 Werkvoorbereiding
 - 2028-2030 Uitvoering
 - 2030 Oplevering
-
- Zie verder: [Hanzelaan 268-290 Zwolle - Rijksvastgoedbedrijf community](#)



Netcongestie

- Stand van zaken
- Rol en samenhang herzieningsclausules
 - Gunningscriterium 3
 - Scenario's met tijdelijke voorzieningen en/of maatregelen
 - Tijdelijke leegstand na oplevering



Toelichting op het ontwerp

Sjoerd de Hoogh | Architect



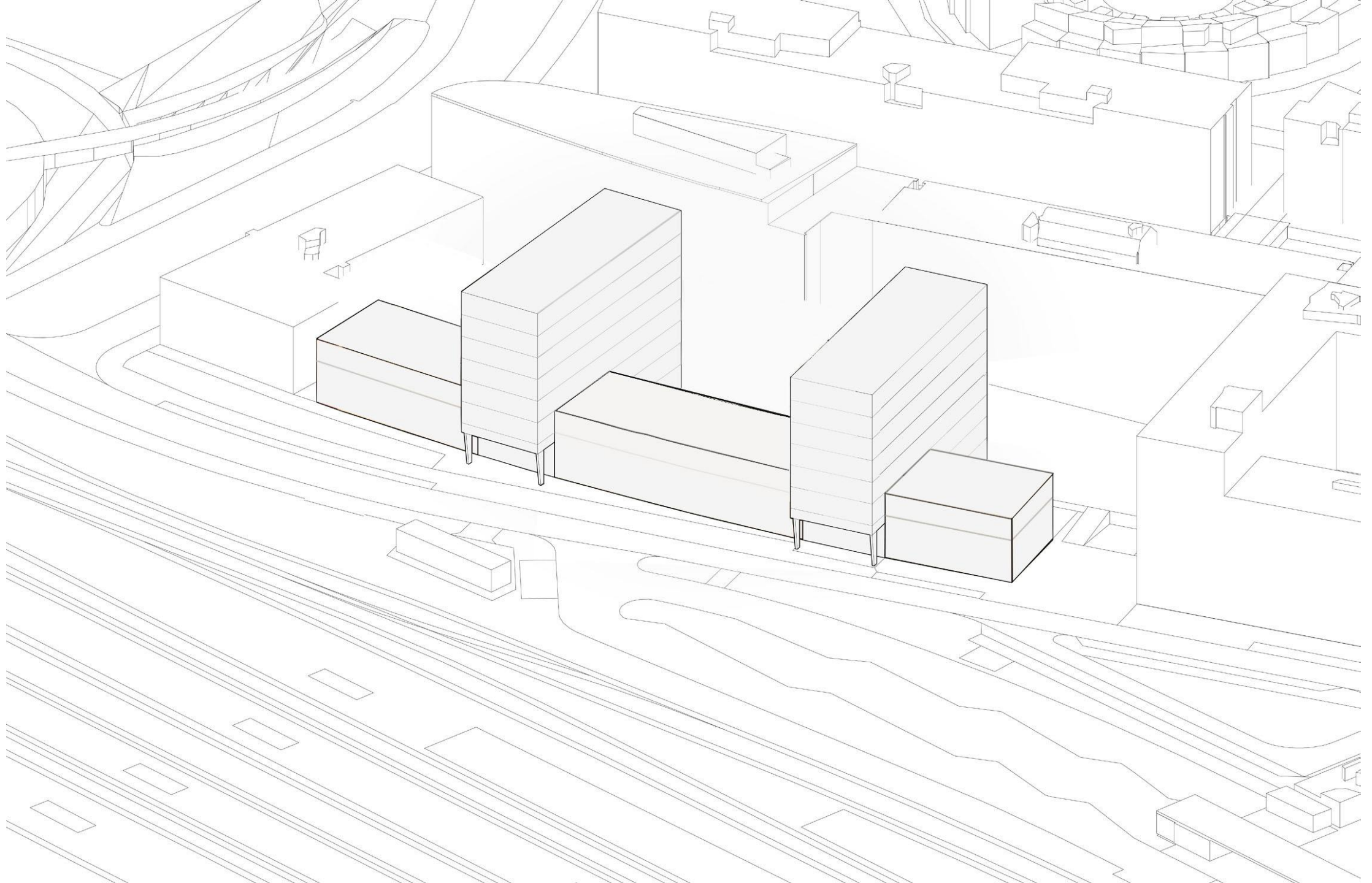
Gebiedsontwikkeling

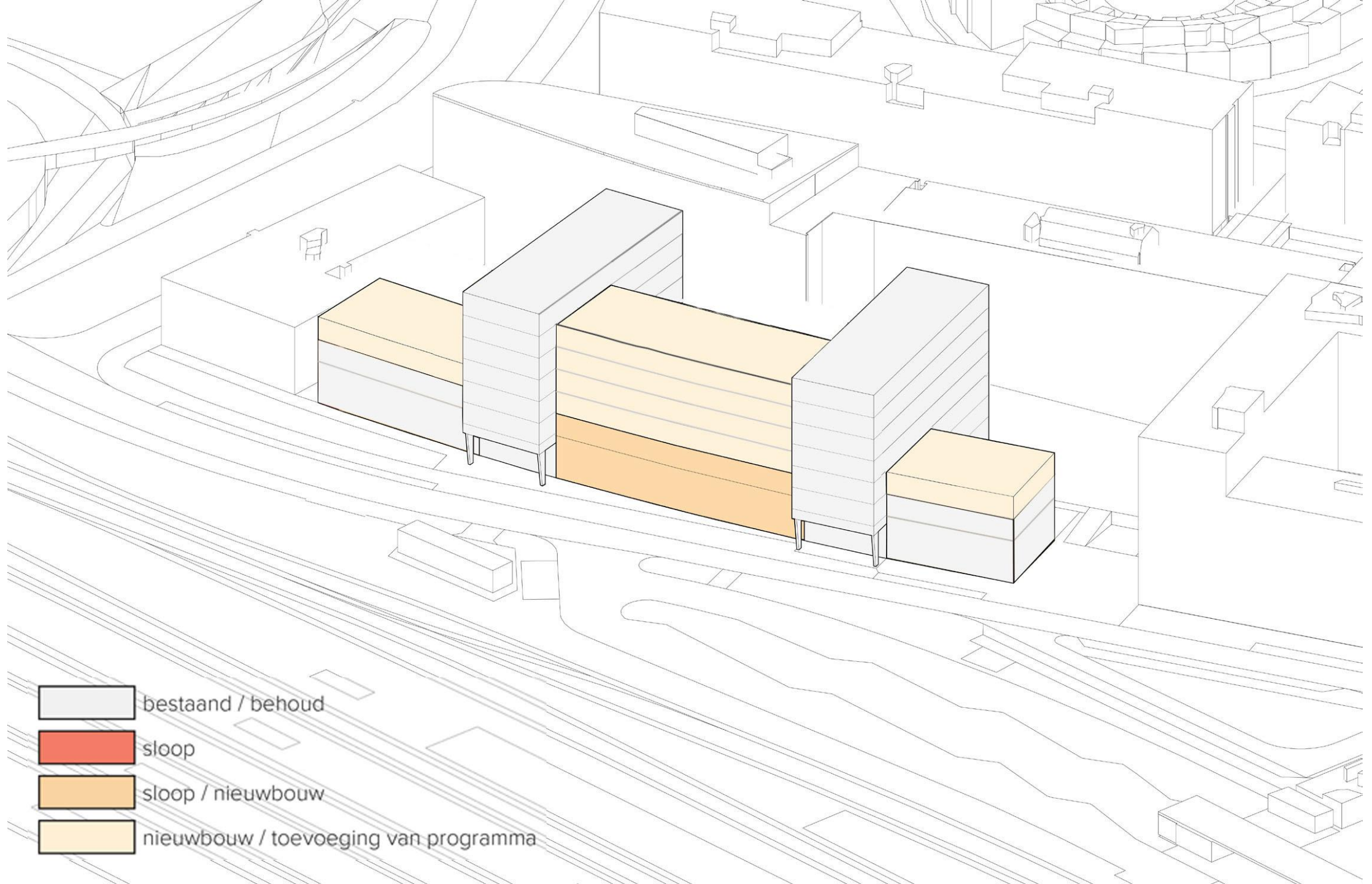
- Gemengd woon-werkgebied
- Menselijke maat
- Deelgebied Hanzehoven
 - Meer gevarieerd architectonisch beeld en versterken belevingswaarde van het gebied
 - Zichtbare en toegankelijke voorzieningen in de plint
 - Verzachten van gevels en daken door o.a. vergroening



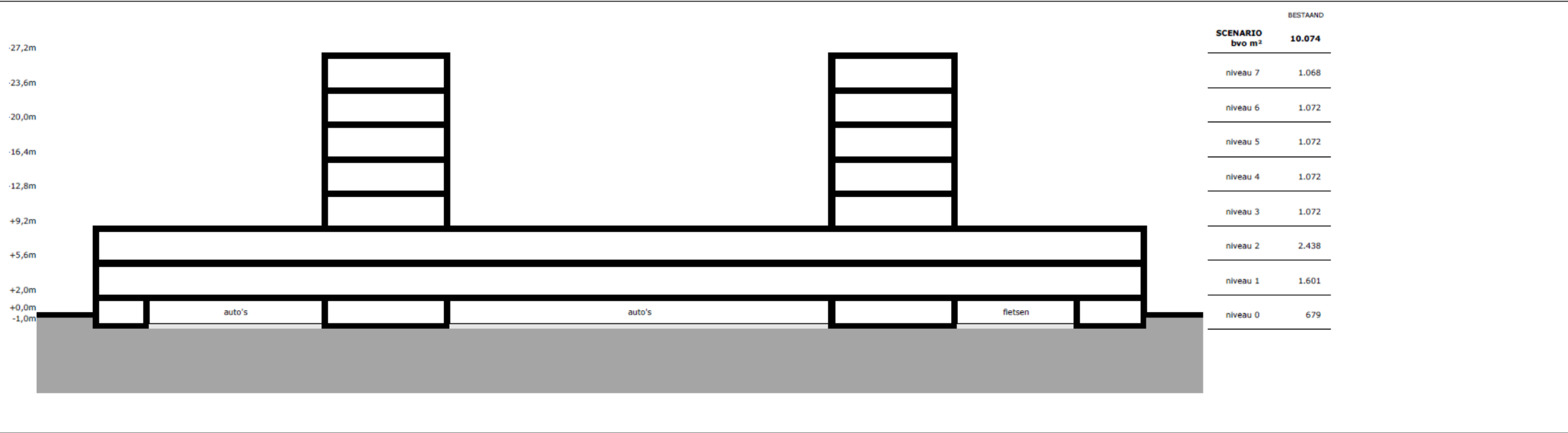


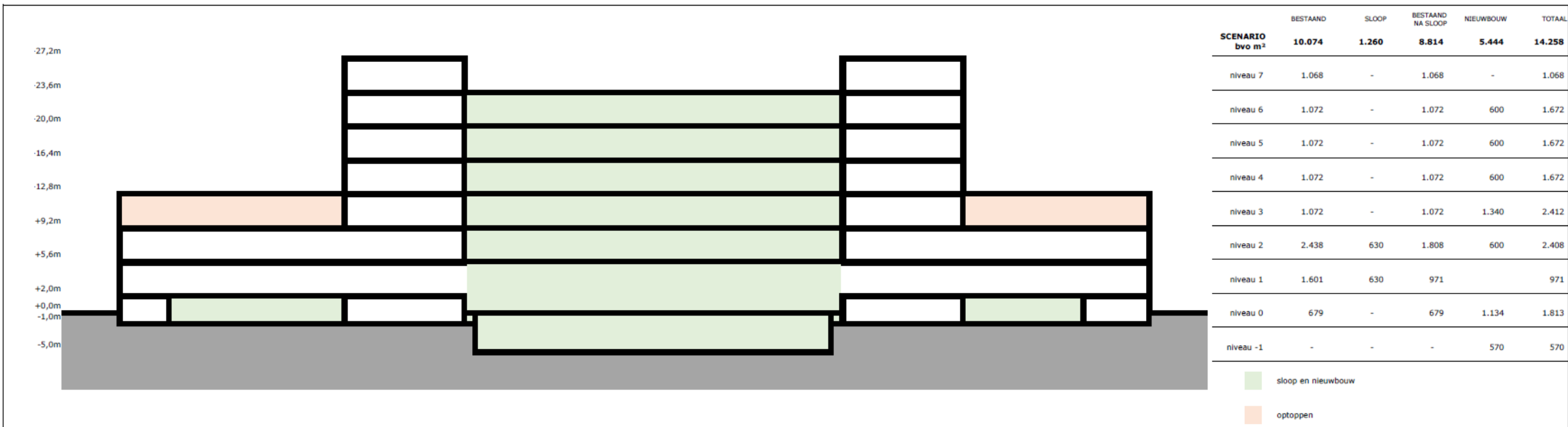






-  bestaand / behoud
-  sloop
-  sloop / nieuwbouw
-  nieuwbouw / toevoeging van programma







Huidige stand van het ontwerp

- Haalbaarheidsstudie voor bepalen scope
- Bouwkundig en constructief onderzoek
- Duurzaamheid: circulair/energie/klimaatadaptatie/natuur
- Gevraagde ontwerpoplossing: realiseren volume met inpassen gevraagde programma zodat wordt voldaan aan alle gestelde eisen



Beoogd uitwerkingsniveau

Tijdens aanbesteding

- Ontwerpvisie ruimtelijke kwaliteit op niveau structuurontwerp
- CO2-emissies berekeningen

Na gunning

- Valideren & Verifiëren
- Voorontwerp
- Technisch ontwerp
- Realisatie
- Onderhoud



Aanbesteding

Quinten van der Werff | inkoopadviseur

Tjerk Bultman | inkoopadviseur



Geïntegreerd contract

- UAV-GC versie 2025
- Basisovereenkomst
 - Annexen
 - Herzieningsclausules
- Vraagspecificatie > aanvraagformulier account(s) Relatics
- Tegemoetkoming inschrijvingskosten: € 250.000,- excl. BTW
- Richtprijs: expertsessies tijdens dialoog



Geschiktheidseisen

... t.b.v. technische bekwaamheid (bij aanmelding)

- › Ervaring met uitvoeren van een geïntegreerd contract | referentie
- › Ervaring met integraal ontwerpen van renovatieproject | referentie
- › Ervaring met realiseren van renovatieproject in U-bouw | referentie
- › Ervaring met gebouwonderhoud | referentie

... t.b.v. beroepsbekwaamheid/ beroepsbevoegdheid (na verzoek)

- › ISO 9001 o.g. | certificaat kwaliteitszorgsysteem
- › Architect | inschrijving architectenregister



Selectiecriteria

Bij aanmelding

- › 1. Vakkundig ontwerpen | referentie + toelichting | 30%
- › 2. Verduurzamen utiliteitsgebouw | referentie + toelichting | 30%
- › 3. Vakkundig procesmanagement | referentie + toelichting | 40%

- › Beoordelingscijfer of -punten: 0 t/m 5
- › Dialoog met hoogste drie beoordeelde aanmeldingen



Dialogofase

- 1 inlichtingenbijeenkomst (incl. schouw) 26-okt
- 3 dialoogrondes wk 47 | 51 | 5
- Meerdere schouwmogelijkheden n.t.b.

- Einde dialoog 22 mrt '27
- Inschrijving **26** apr



Gunningscriteria

Financieel gunningscriterium

1. Prijs | Inschrijvingsbiljet, rekenmodel waarde prijscriterium, inschrijvingsbegroting, model K

Kwalitatieve gunningscriteria

2. Ruimtelijke kwaliteit | toelichting ontwerpvisie | €12 mio

3. Reductie integrale CO2-emissies | berekening MPG V&T, berekening NTA 8800, rekentool integrale CO2-berekening | € 9 mio

4. Procesbeheersing | toelichting, planning, risicomatrix | € 9 mio

Fictieve inschrijvingsom = Inschrijvingsom – totale kwaliteitswaarde



Vervolg aanmeldfase

Planning aanmeldingsfase op hoofdlijnen	
Omschrijving	Datum
Inlichtingenbijeenkomst aanmeldingsfase	13 juli 2026, n.t.b. uur
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen aanmeldingsfase	24 augustus 2026, 23.59 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase	31 augustus 2026
Sluitingsdatum indienen aanmelding	7 september 2026, 09.00 uur
Mededeling selectiebeslissing & beroepsperiode tegen selectiebeslissing (7 kalenderdagen)	9 oktober 2026
Versturen uitnodiging tot deelneming aan de dialoog	19 oktober 2026



Vragen en afronding

Officiële vragen en beantwoording
verloopt via de Vraag & Antwoord
module in de TenderNed omgeving.

Dank voor uw aandacht



Overzicht deelnemers inlichtingenbijeenkomst 1/2

Marktpartijen

- Jasper Manders (Cepezed B.V.)
- Jim Navarro (Cepezed B.V.)
- Hans Molenaar (Kropman B.V.)
- Erik van Wel (BRTArchitecten)
- Gerhard van der Zee (ITBB)
- Sijmen Schroevers (De Zwarte Hond B.V.)
- Dominique Dankkaart (Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Hengelo B.V.)
- Hans Goverde (Kraaijvanger)
- Vincent Panhuijsen (KAAN Architecten B.V.)
- Arno van Schaik (EGM Architecten)
- Rienk Hiddema (Sweco Nederland B.V.)
- Geesje Philippi (BINX Smartility B.V.)
- Hans Reineke (Hollandse Nieuwe)

Marktpartijen (vervolg)

- Tjeerd Leistra (EQUANS Noord-Nederland B.V.)
- Peter Pot (EQUANS Noord-Nederland B.V.)
- Rens van Hedel (Arup B.V.)
- Niels Geerts (de Architecten Cie. B.V.)
- Tom Marsman (Lammerink Installatiebedrijf B.V.)
- Johan Bestebreur (ABB B.V.)
- Coert de Koning (Haskoning Nederland B.V.)
- Vera Vorderegger (Fokkema & Partners Architecten B.V.)
- Richard Hagg (Mecanoo architecten)
- Aldo Vos (Architectenbureau Van den Broek en Bakema B.V.)
- Koen de Vries (BAM Integrale Projecten Noord B.V.)
- Johannes Schaafsma (BAM Integrale Projecten Noord B.V.)



Overzicht deelnemers inlichtingenbijeenkomst 2/2

Marktpartijen

- Eliza Janmaat (UNStudio)
- Frank Bouwman (Team V Architectuur B.V.)
- Lisa Kanters (Team V Architectuur B.V.)
- Denise Austen (Deerns Nederland B.V.)
- Job van den Heuvel (Cepezed B.V.)
- Diederik Hermes (Studio Prototype)
- Antony Laurijsen (KAAN Architecten BV)
- Dirk Jan de Rouwe (Onder Bouwgroep Dijkstra Draisma)

Namens aanbestedende dienst

- Remko Liekelema, RVB
- Bas Ebbers, RVB
- Sjoerd de Hoogh, RVB
- Quinten van der Werff, RVB
- Tjerk Bultman, RVB