

Algemene informatie

Aanbesteding: 23074 | Renovatie en vernieuwbouw Rijkskantoor Hanzelaan 280 te Zwolle
Aanbestedende Dienst: Rijksvastgoedbedrijf
Referentie: 23074
Toelichting:
De complete nota van inlichtingen voor de aanmeldingsfase.

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1	Onderwerp: Eis 5 Ervaring met uitvoeren van een geïntegreerd contract Vraag: We beschikken over een nieuwbouwreferentie van een Rijkskantoor Interpreteren wij de deze voldoet aan het aspect nieuwbouw/uitbouw van een utiliteitsgebouw? Antwoord: Ja, nieuwbouw van een Rijkskantoor voldoet als referentie aan het aspect binnen het kader van "nieuwbouw/uitbouw". De doelstelling is ervaring met UAV-gc en dus voldoen verschillende bouwwerkzaamheden aan een utiliteitsgebouw. Zoals een renovatie, een uitbouw of volledig nieuwbouw, of een combinatie van een renovatie met uitbouw, een renovatie én nieuwbouw op 1 projectlocatie of een combinatie van alle drie op 1 projectlocatie. Fase: Aanmeldfase Inschrijfronde: - Vragenronde: Vragenronde 1 Beantwoord op: 21 aug 2026 Percelen: P1 Design, Build, Maintain
Ref.nr. 2	Onderwerp: Kerncompetentie 1 – Eis 5 Ervaring met uitvoeren van een geïntegreerd contract Vraag: In de eis wordt gesproken over het "aansturen van een multidisciplinair ontwerp- en bouwteam onder kwaliteitsborging ten behoeve van een geïntegreerd proces." Wij gaan ervan uit dat de verwijzing naar een bouwteam onbedoeld is opgenomen, aangezien deze contract- en samenwerkingsvorm niet van toepassing is op deze opdracht. Kunt u bevestigen dat de term bouwteam in deze eis niet van toepassing is en dat deze eis zonder deze verwijzing gelezen kan worden? Antwoord: Correct. U dient te lezen: "ontwerp- en uitvoeringsteam".

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Ref.nr.
3**Onderwerp:**

Kerncompetentie 3 – Eis 7 Ervaring met realiseren van een renovatieproject in de utiliteitsbouw

Vraag:

Ten aanzien van de referentie-eis voor Kerncompetentie 3 – Eis 7, waarbij een minimale projectsom van € 15 miljoen wordt gevraagd, hebben wij de volgende vraag.

Wij beschikken over een renovatieproject met een projectsom van € 13,2 miljoen en een omvang van ruim 15.000 m² BVO. Dit project sluit qua scope, disciplines en uitgevoerde werkzaamheden volledig aan op de gevraagde referentie eisen.

Gelet op de omvang van het referentieproject en de beperkte afwijking ten opzichte van de gevraagde minimale projectsom, verzoeken wij u te bevestigen dat deze referentie eveneens als geldig wordt geaccepteerd.

Antwoord:

Nee, niet akkoord. De minimale projectsom van 15 miljoen euro is proportioneel gekozen en doet recht aan de opgave.

Het aspect "Minimale opdrachtwaarde €15.000.000" mag als volgt worden gelezen: "De opdrachtsom en/of het gefactureerd bedrag was tenminste €15.000.000,- excl. btw."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Ref.nr.**Onderwerp:**

4

Selectiecriteria 2 - Verduurzamen utiliteitsgebouw

Vraag:

Selectiecriteria 2 ziet op een referentieproject voor het verduurzamen van een utiliteitsgebouw op basis van diverse duurzaamheidsaspecten. Wij beschikken over een nieuwbouwproject waarin de gevraagde kerncompetentie en duurzaamheidsaspecten aantoonbaar zijn toegepast en waarmee de gevraagde ervaring wordt aangetoond.

Kunt u bevestigen dat de projectvorm (renovatie of nieuwbouw) niet doorslaggevend is, zolang met de referentie de gevraagde kerncompetentie en duurzaamheidsaspecten aantoonbaar worden ingevuld, en dat een nieuwbouwproject derhalve eveneens als geldige referentie mag worden ingediend?

Antwoord:

Nee, nieuwbouw is niet toegestaan. De projectvorm is relevant aangezien binnen deze opgave het bestaande pand een heel ander startpunt kent om te (kunnen) verduurzamen als nieuwbouw.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Doorlooptijd design/ build

Vraag:

In paragraaf 2.1.2 van de Leidraad is voor de Design & Build-fase een doorlooptijd van 36 maanden opgenomen. Ook de tijdens de inlichtingenbijeenkomst gepresenteerde planning gaat uit van een vergelijkbare doorlooptijd.

Naar onze inschatting is deze termijn zeer krap. Binnen de genoemde 36 maanden moeten onder meer de verificatiefase, de ontwerp- en vergunningsprocedure, de werkvoorbereiding en UO-uitwerking en de complexe realisatie worden doorlopen. Daarbij spelen aanzienlijke logistieke uitdagingen, terwijl de exacte ontwerpuitwerking op dit moment nog niet bekend is.

Wij voorzien dat realisatie binnen 36 maanden ten koste kan gaan van de gewenste kwaliteit, veiligheid en beheersbaarheid van het project.

Wij verzoeken Opdrachtgever daarom de termijn van 36 maanden als indicatief uitgangspunt te hanteren en inschrijvers in de gelegenheid te stellen bij hun inschrijving een onderbouwde, realistische totaalplanning in te dienen. Kan Opdrachtgever hiermee instemmen en de aanbestedingsstukken hierop aanpassen?

Antwoord:

Het RVB is zich bewust van de uitdagingen van het project in relatie tot de totale doorlooptijd van

36 maanden maar is niet voornemens concessies te doen in de totale doorlooptijd. In de dialoofase is ruimte en tijd om de doorlooptijd nader te bespreken met de geselecteerde gegadigden. Tijdige oplevering van het project draagt bij aan het maatschappelijk belang om de huidige rijkskantoren huisvesting in Zwolle beschikbaar te stellen voor de beoogde woningbouwopgave.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

27 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Checklist

Vraag:

In de checklist op pagina 25 geeft u aan dat de referentieopdrachten voor onder andere Eis 6 "Ervaring met integraal ontwerpen in een renovatieproject" door de hoofdopdrachtnemer (dat zal in deze een aannemer zijn) moet worden opgevoerd. Wij gaan er echter vanuit dat het hier juist een referentie betreft die wordt opgevoerd door de architect (die in combinatie met -, danwel als onderaannemer van de aannemer inschrijft). Kunt u dit bevestigen?

Antwoord:

Deze checklist is bedoeld om aanmelders te helpen bij het indienen van de correcte documenten. U heeft wat betreft geschiktheidseis 6 gelijk, dat moet een referentie zijn die is uitgevoerd door een architect.

De gevraagde bewijsstukken voor eis 6 hoeven uiteraard maar 1x ingediend te worden vandaar dat er alleen verwezen wordt naar de partij die de aanmelding doet (de hoofdopdrachtnemer mede namens de architect).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

27 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Eis 6 - Ervaring met integraal ontwerpen van een renovatieproject

Vraag:

In de praktijk is het bij architectenopdrachten niet gebruikelijk dat de disciplines werktuigbouwkunde en elektrotechniek onder de eindverantwoordelijkheid van de architect vallen, aangezien deze doorgaans separaat door de opdrachtgever worden gecontracteerd. Daarnaast zijn deze disciplines naar onze mening reeds voldoende geborgd onder Eis 5 "Ervaring met uitvoeren van een geïntegreerd contract", die door de aannemer geleverd zal worden.

Kunt u bevestigen dat voor Eis 6 kan worden volstaan met een referentieproject waarbij de disciplines bouwkunde, werktuigbouwkunde en elektrotechniek onderdeel uitmaakten van het integrale ontwerpteam, zonder dat deze disciplines onder contract of eindverantwoordelijkheid van de architect vielen?

Antwoord:

Ja, hierbij de bevestiging. Nota bene: uit de referentie moet blijken op welke wijze een multidisciplinair team is aangestuurd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Selectiecriterium 2 - verduurzamen utiliteitsgebouw

Vraag:

Kan Opdrachtgever bevestigen dat voor selectiecriterium 2 een project dat nog in uitvoering is als referentie mag worden ingediend, mits de voor de beoordeling relevante duurzaamheidsaspecten op het moment van aanmelding reeds aantoonbaar zijn gerealiseerd en met de gevraagde bewijsstukken kunnen worden onderbouwd?

Antwoord:

Ja, akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Selectiecriterium 2 - verduurzamen utiliteitsgebouw

Vraag:

Kan Opdrachtgever bevestigen dat voor selectiecriterium 2 gebruik mag worden gemaakt van een referentie van de bij de aanmelding betrokken architect, mits deze architect onderdeel uitmaakt van het aanmeldingsteam en de betreffende referentie voldoet aan de gestelde eisen voor selectiecriterium 2?

Antwoord:

Nee, alleen als referentie van een architect niet akkoord. Selectiecriterium 2 gaat niet over de ontwerpfase maar vraagt als kerncompetentie uitvoeringservaring met betrekking tot verduurzamen (uitvoeringsfase). Bij de aspecten staat specifiek "het realiseren van" en "het hoogwaardig toepassen van".

Het is wél mogelijk om een referentie in te dienen waarbij er een beroep wordt gedaan op (een) derde(n). Het beroep op derden ten behoeve van de geschiktheidseisen en/of selectiecriteria brengt met zich mee dat de gegadigde deze derden daadwerkelijk inzet bij de uitvoering van de opdracht (zie ook paragraaf 6.3 van de aanbestedingsleidraad aanmeldingsfase). Geef bij een beroep op een derde in de "Model opgave referentieopdracht" specifiek en aantoonbaar aan wat door welke partij is uitgevoerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

27 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Selectiecriterium 2 - verduurzamen utiliteitsgebouw

Vraag:

Bij selectiecriterium 2 worden verschillende duurzaamheidsaspecten gevraagd, waaronder ervaring met massieve houtbouw. De combinatie van deze aspecten is in de praktijk slechts beperkt binnen één renovatiereferentie aantoonbaar te verenigen.

Daarnaast zijn wij van mening dat de voor massieve houtbouw benodigde kennis en ervaring niet wezenlijk afhankelijk is van de vraag of deze is opgedaan binnen een renovatie- dan wel een nieuwbouwopgave.

Kan Opdrachtgever daarom toestaan dat voor selectiecriterium 2 maximaal twee referentieprojecten worden ingediend, waarbij de gevraagde aspecten gezamenlijk over deze referenties mogen worden aangetoond en één van de twee referenties voor het aspect massieve houtbouw betrekking mag hebben op een nieuwbouwproject?

Antwoord:

Nee, het is niet toegestaan om meerdere referenties in te dienen.

Het doel is specifiek gericht om te selecteren op gegadigden die het meest bekwaam en kundig zijn in het verduurzamen van een bestaand utiliteitsgebouw. De beoordeling vindt plaats door 1 referentie te beoordelen volgens de beoordelingsmethode "Beoordelingscijfer selectiecriterium 2" uit paragraaf 5.2 van de aanbestedingsleidraad aanmeldingsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Ref.nr.
11

Onderwerp:

(ontwerp)proces

Vraag:

Het valt ons op dat in de aanbestedingsstukken, waaronder de annexen, geen afzonderlijke fase voor het Definitief Ontwerp (DO) is opgenomen.

Kan Opdrachtgever toelichten of het ontbreken van een afzonderlijke DO-fase bewust is en aangeven op welke wijze de werkzaamheden en ontwerpactiviteiten die normaliter onderdeel uitmaken van deze fase binnen de beoogde fasering en contractuele afspraken zijn voorzien?

Antwoord:

Hoe het ontwerpproces precies gefaseerd wordt, laat de Opdrachtgever over aan de Opdrachtnemer. In Annex III/IV wordt geen DO ter toetsing of Acceptatie uitgevraagd maar dat betekent niet dat Opdrachtnemer deze fase niet mag uitvoeren. Het doel van de Opdrachtgever is om de Opdrachtnemer de mogelijkheid te bieden een optimaal en efficiënt ontwerpproces in te richten en te vertrouwen op het kwaliteitsmanagement van de Opdrachtnemer.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

27 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Tegemoetkoming inschrijvingskosten

Vraag:

In paragraaf 8.7 van de Aanbestedingsleidraad is een tegemoetkoming in de inschrijvingskosten opgenomen van € 250.000,- exclusief btw. Gezien de omvang en complexiteit van de opgave en de benodigde inzet van een multidisciplinair tendersteam, achten wij deze vergoeding beperkt in verhouding tot de te verwachten tenderinspanning.

De genoemde vergoeding biedt naar onze inschatting onvoldoende compensatie voor de te verwachten tenderinspanning en de daarmee samenhangende kosten.

Wij constateren dat Opdrachtgever bij een eerdere aanbesteding eveneens een tenderkostenvergoeding van € 250.000,- hanteerde. Gelet op de sindsdien gewijzigde marktomstandigheden en het huidige prijs- en kostenniveau, achten wij het passend om de hoogte van de vergoeding opnieuw te heroverwegen.

Kan Opdrachtgever de tegemoetkoming in de inschrijvingskosten heroverwegen en verhogen naar een bedrag dat beter aansluit bij de huidige tenderinspanning en het actuele prijs- en kostenniveau?

Antwoord:

Nee, het bedrag blijft ongewijzigd. De tegemoetkoming van de inschrijvingskosten zijn zorgvuldig bepaald mede aan de hand van een interne handreiking. Uitgangspunt is dat reguliere acquisitiekosten niet voor vergoeding in aanmerking komen en daarmee blijft het bij een geldige inschrijving ten alle tijde een tegemoetkoming.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

27 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Uitstel indienen aanmelding

Vraag:

In paragraaf 3.3 van de Leidraad is opgenomen dat de Nota van Inlichtingen op 31 augustus 2026 wordt gepubliceerd en dat de aanmelding op 7 september 2026 om 09.00 uur sluit. Dit betekent dat na publicatie van de Nota van Inlichtingen een periode van slechts één week resteert om de daarin verstrekte informatie zorgvuldig te beoordelen en te verwerken in de aanmelding.

Gelet op de periode waarin de Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd, mede in samenhang met de voorafgaande zomervakantieperiode, achten wij deze termijn beperkt voor een zorgvuldige verwerking van de beantwoorde vragen en eventuele aanpassingen van de aanmelding.

Wij verzoeken Opdrachtgever daarom de sluitingsdatum voor de aanmelding met twee weken te verlengen, van 7 september 2026 naar 21 september 2026 om 09.00 uur.

Kan Opdrachtgever hiermee instemmen en de planning dienovereenkomstig aanpassen?

Antwoord:

Het RVB acht het niet noodzakelijk om de termijn aan te passen. De publicatie op 5 juli en de tussenliggende periode achten wij als voldoende om vragen te stellen en informatie te doorgronden. Daarbij leveren de huidige set met vragen geen wijzigingen op in de aanbestedingsstukken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

27 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain

Mededelingen

Ref.nr.
M1

Onderwerp:
Correctie antwoord van vraag 3

Inhoud mededeling:

RVB stelt de minimale waarde van geschiktheidseis 7 (Ervaring met realiseren van een renovatieproject in de utiliteitsbouw) bij naar € 12.750.000,- excl. BTW.

Hierbij corrigeren we het antwoord op vraag 3 naar: "De opdrachtsom en/of het gefactureerd bedrag was tenminste €12.750.000,- excl. btw."

Aangemaakt op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Design, Build, Maintain