



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

15341 | Renovatie Gebouw A Plein-Kalvermarktcomplex te Den Haag

Vooraankondiging Europese niet-openbare
procedure

Datum 8 september 2026

Colofon

Contactpersoon M. van Haarst

T: 06 11 04 15 58

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten
Inkoop en Contractmanagement
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
Aanbesteding & samenwerking |
Rijksvastgoedbedrijf

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	<i>Algemeen</i>	<i>1</i>
2	Beschrijving project en opdracht.....	2
2.1	<i>Algemene kenmerken.....</i>	<i>2</i>
2.1.1	<i>Korte beschrijving</i>	<i>2</i>
2.1.2	<i>Nadere beschrijving</i>	<i>3</i>
2.2	<i>Hoeveelheid of omvang van de opdracht</i>	<i>7</i>
2.3	<i>Algemene voorwaarden</i>	<i>7</i>
2.4	<i>MIVD-screening</i>	<i>7</i>
3	Aanbestedingsprocedure.....	9
3.1	<i>Procedure</i>	<i>9</i>
3.2	<i>Elektronisch aanbestedingsproces</i>	<i>9</i>
3.3	<i>Planning</i>	<i>9</i>
4	Voorwaarden.....	10

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze vooraankondiging bevat informatie over de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure van de opdracht "15341 | Renovatie Gebouw A Plein-Kalvermarktcomplex te Den Haag" van het Rijksvastgoedbedrijf. Verder wordt verwezen naar de informatie zoals vermeld op het dashboard van deze aanbesteding op TenderNed.

2 Beschrijving project en opdracht

2.1 Algemene kenmerken

2.1.1 Korte beschrijving

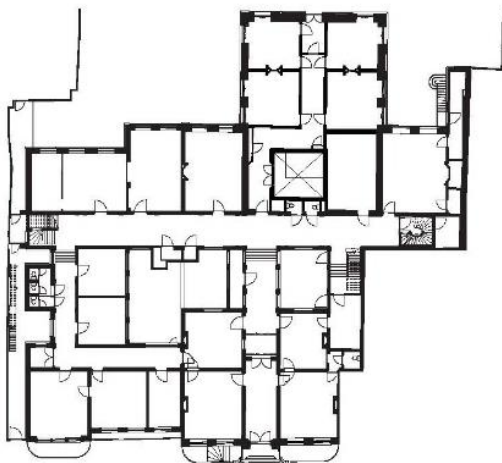
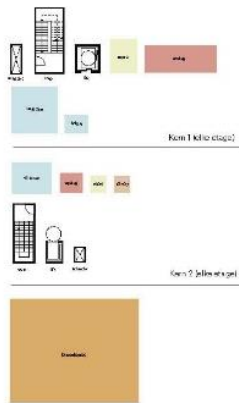
Het voormalige Logement van Rotterdam, ook wel PKC-A of Plein 4 genoemd, staat aan de vooravond van een omvangrijke renovatie. Het Rijksmonument is na decennia van minimaal onderhoud en ad hoc oplossingen toe aan een integrale restauratie van het casco en transformatie tot state-of-the-art hoofdkantoor van het Ministerie van Defensie. Het pand, dat al ruim 200 jaar gebruikt wordt door het Ministerie, heeft een aantal functionele en technische ingrepen nodig ten behoeve van een gezonde werkomgeving, extra werkplekken, integrale toegankelijkheid en klimaatadaptatie. De unieke situatie dat een gebruiker al zo lang op dezelfde locatie is gehuisvest, is van een hoge cultuurhistorische waarde. Het Ministerie van Defensie heeft met de continuering van de huisvesting in Plein 4 gekozen voor zichtbaarheid en tevens blijvende binding met hun erfgoed.



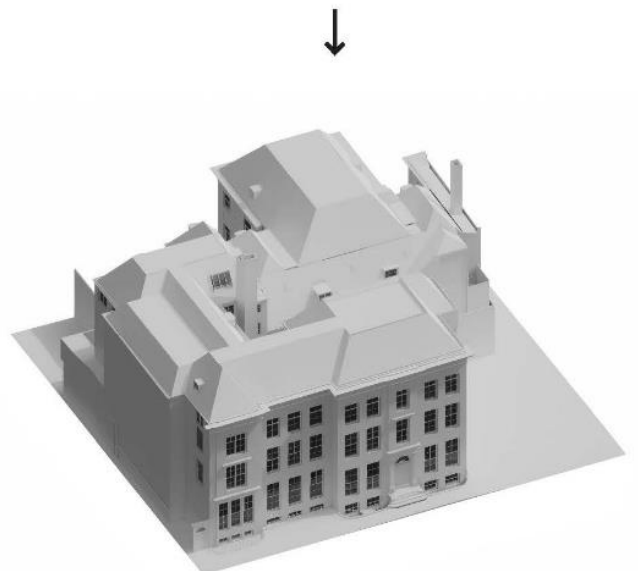
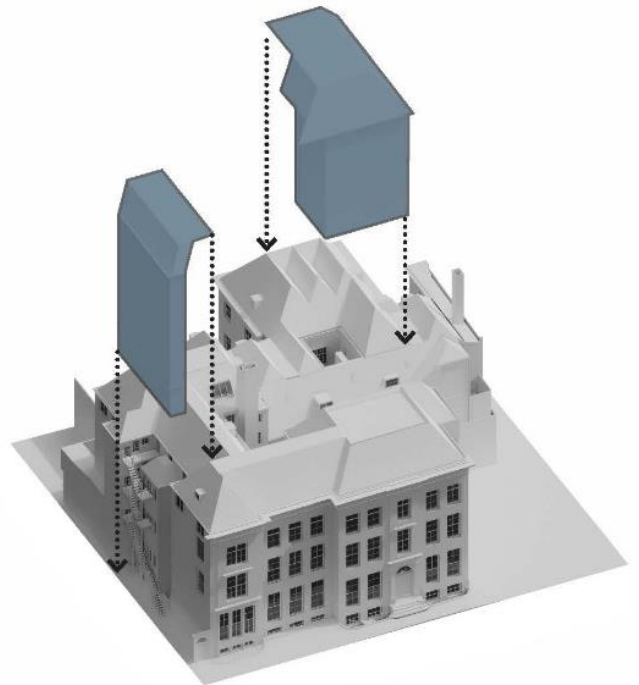
2.1.2

Nadere beschrijving

Het huidige gebouw sluit op meerdere vlakken niet meer aan bij de wensen en eisen van het gebruik. Naast herstel van het monument zijn ingrepen noodzakelijk om de groeiende organisatie van het Ministerie van Defensie in te passen, de logistiek en integrale toegankelijkheid te verbeteren en om het gebouw te laten voldoen aan de hedendaagse eisen voor een gezond en toegankelijk kantoorgebouw.



Verhouding van de benodigde facilitaire voorzieningen tot de plattegrond van de beletage op dezelfde schaal. Door deze voorzieningen te clusteren blijven de ingrepen beperkt.



Bestaande situatie met daarin aangegeven de nieuw toe te voegen volumes, daaronder de nieuwe situatie als overzichtelijk geheel.

Hieronder worden de belangrijkste ingrepen benoemd:

Herstel monument

In het ontwerp wordt er opnieuw betekenis gegeven aan de Beletage als ontvangst- en ontmoetingsverdieping en wordt er een nieuwe "Tuinzaal" gerealiseerd op de kop van de herstelde middenas. Hiermee wordt een verloren gegane structuur en kwaliteit in het pand hersteld. De verlenging van de middenas richting het Wetgevend Lichaam wordt op alle verdiepingen herhaald. Naast het herstel van monumentale waarden wordt hiermee ook de oriëntatie binnen het complex sterk verbeterd.

Toekomstbestendig gebouw

Er zijn een aantal functionele en technische ingrepen noodzakelijk ten behoeve van integrale toegankelijkheid, extra werkplekken, een gezonde werkomgeving en klimaatadaptatie om het gebouw toekomstbestendig te maken.



Twee kernen

De basis van het ingrepenmodel bestaat uit de inpassing van twee nieuwe kernen. Deze kernen bevatten grofweg dezelfde programmaonderdelen: printfaciliteiten, liften, nieuwe (vlucht) trappenhuizen, toiletten en opslag. Beide facilitaire kernen krijgen een representatief uiterlijk, herkenbaar als nieuwe tijdslaag én passend binnen het karakter en architectuur van het oorspronkelijke gebouw. De ondersteunende functies in het Wetgevend Lichaam zijn wat groter van schaal vergeleken met de faciliteiten in de Steeg in verband met de centrale ligging en afmetingen. Zo bevat de kern in het Wetgevend Lichaam een grote (brancard) lift, een ruim ingepast trappenhuis en een MIVA toilet.

Vloer Souterrain

Een minder zichtbare maar wel grote ingreep is het verdiepen en vernieuwen van de vloer van het souterrain. Er zijn een aantal belangrijke uitgangspunten die aanleiding geven voor het aanpassen van de keldervloer. De belangrijkste zijn de huidige en toekomstig te verwachte wateroverlast, de beperkte gebruikskwaliteit en toegankelijkheid en de potentie om een aantal logistieke problemen op te kunnen oplossen.

Uitbreiding Steeg

Uitgangspunt voor de inpassing van het nieuwe volume in de steeg is het volgen van de hiërarchie in bouwvolume en daklandschap. Functioneel zal het nieuwe volume dienend zijn aan het hoofdvolume. Naast trap en lift zullen hier toiletten en een kleine pantry en repro worden ingepast. De hoogte van het volume wordt bepaald door het nieuwe trappenhuis met lift die de zolderverdieping bereikbaar maakt. Het volume van het bestaande trappenhuis wordt doorgezet en vormt de basis voor de symetrische opzet van het nieuwe volume. Hiermee sluit het nieuwe volume aan bij de symetrische opzet van het hoofdvolume.

Dak Wetgevend Lichaam

Het dak van het Wetgevend Lichaam wordt grotendeels teruggebracht naar het ontwerp van architect Duijfhuis, voordat het lichthof werd ingebracht door architect Ziesenis. De bestaande gootlijnen en nokhoogtes worden daarbij rondom doorgezet. Het vlak maken van het dak geeft ruimte aan de nieuwe kern, luchtbehandelingskasten, leidingtracés en serverruimte.

Installaties

Ook voor de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties geldt dat deze verouderd zijn en niet passend zijn bij de eisen van het huidige gebruik. Waar bouwkundig wordt gezocht naar herstel van monumentwaarden en zoveel mogelijk hergebruik geldt voor de installaties dat het zwaartepunt ligt op een zorgvuldige inpassing van nieuwe installaties. Vooral voor de werktuigbouwkundige installaties betreft dit een complexe opgave waar in de ontwerpfase al veel aandacht is besteed maar waar de "verassingen" tijdens de bouw vragen om extra aandacht.

Terreininrichting

Onderdeel van de opgave en de scope van de opdracht is de terreininrichting waarbij het huidige binnenterrein wat, vooral wordt benut als parkeerplaats, wordt vergoend. Enerzijds voor een aantekkelijke werkomgeving voor de omringende kantoren anderzijds voor het verminderen van hittestress in PKC-A.

Het doel van de opdracht is:

Een beheerste, voorspelbare en betrouwbare renovatie van PKC-A.

De scope van de opdracht bestaat in hoofdlijnen uit:

Bouwkundig

- Aanbrengen van maatregelen om monumentale waarde te beschermen;
- Sanering van asbest en Chroom 6;
- Sloopwerk afwerkingen en constructieve zaken;
- Verdiepen van keldervloeren ca. 900m²;
- Nieuwbouw kern in de steeg ca. 228 m²;
- Dakafbouw / dakafwerking ca. 1.400 m²;
- Gevelafbouw / gevelafwerking in hoofdzaak bestaande uit metselwerk en natuursteenherstel, herstel en schilderwerk kozijnen, plaatsen van achterzetramen totaal ca. 3500 m²;
- Interieurwerkzaamheden in hoofdzaak bestaande uit aanpassen van de indeling, plaatsen van nieuwe kozijnen en deuren, herstellen bestaande deuren en kozijnen, diverse binnenwandafwerkingen, totaal ca. 7.000 m²;
- Vloerafwerkingen, in hoofdzaak bestaande uit het herstel van vloeren, aanbrengen projecttapijt, parketvloeren, tegelvloeren totaal ca. 7.000 m²;
- Trappen, nieuwe monumentale trap en trappen in de kernen, 3 stuks;
- Plafondafwerkingen, herstellen monumentale stucplafonds, nieuwe akoestische plafonds, klimaatplafonds, totaal ca. 7.000 m².

Werktuigbouwkundig

- Afvoeren;
- Waterinstallaties;
- Beveiliging en brandslanghaspels;
- Sanitaire voorzieningen;
- Terreininstallaties;
- Koelinstallaties;
- Verwarmingsinstallaties;
- Luchtbehandelingsinstallaties;
- Regeltechniek.

Elektrotechnisch

- Centrale voorzieningen;
- Krachtstroom;
- Verlichting;
- Terreininstallaties;
- Communicatie-installaties.

Vaste gebruiksvoorzieningen

- Pantry's 7 stuks;
- Vast maatwerk, diverse meubels zoals zitelementen, receptiebalie en expositiemeubels.

Terrein

- Terreininrichting, grondwerk, straatwerk, natuursteen, bomen en beplanting totaal ca. 1.350 m².

De kritische succesfactoren van de opdracht zijn:

- Het Rijkskantoor is ondersteunend aan het primaire proces van de gebruiker (het Ministerie van Defensie).
- De insteek is om de doelstellingen van routekaart 2.0 te behalen binnen de kaders van de monumentale waarde van het gebouw.
- De monumentale waarden van het rijkskantoor zijn geborgd en het monument is in goede technische staat en ruimtelijk optimaal benut.
- De werkzaamheden worden uitgevoerd met respect voor en behoud van het monument en met als resultaat dat pas na 2060 groot onderhoud noodzakelijk is.
- Gebouw A heeft na de renovatie een representatieve uitstraling met aandacht voor de historie van de Defensieorganisatie die er al meer dan 200 jaar is gehuisvest op deze locatie.
- Gebruiker en bezoekers kunnen in gebouwdeel A aangenaam samenwerken en/of ontmoeten in een functionele en veilige omgeving.
- De omgeving van het Plein-Kalvermarkt naar tevredenheid is meegenomen in het bouwproces. Met omgeving wordt bedoeld de omwonenden, de ondernemers rondom, de gebruikers van het PKC en het project "Renovatie Binnenhof".
- Gebouwdeel A is maximaal integraal toegankelijk zolang de monumentale waarde dit toelaat.

2.2 Hoeveelheid of omvang van de opdracht

De totale renovatie van gebouw PKC-A / Plein 4 waarbij het monument op bouwkundig, installatietechnisch en qua terreininrichting toekomstbestendig wordt gemaakt met respect voor de historie.

Overzicht algemene kenmerken

Oppervlakte: circa 7.000 m² bvo gebouw en ca. 1.350 m² terrein

Disciplines: bouwkunde, constructie, E&W, terreintechniek, beveiligingstechniek, ICT, data.

2.3 Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van de UAV 2012 (2025) (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (2025)) en de ABRO 2026.

2.4 MIVD-screening

Omdat meerdere contractdocumenten gerubriceerde informatie bevatten, dienen de gegadigden die in aanmerking komen voor deelname aan de inschrijvingsfase eerst door de Militaire Inlichtingen- en Veiligheidsdienst (MIVD) te worden gescreend. Op het moment dat blijkt dat de betreffende gegadigden de screening succesvol hebben doorlopen, zullen zij een uitnodiging tot deelneming aan de inschrijffase ontvangen.

Indien een gegadigde de screening niet succesvol doorloopt, leidt dit onherroepelijk tot uitsluiting van verdere deelname aan de deze aanbestedingsprocedure.

U dient er dus rekening mee te houden dat na het versturen van de selectiebeslissing een screeningsperiode is van de gegadigden die mogen deelnemen aan de inschrijffase. De MIVD-screening kan circa 6 á 9 maanden duren. Vervolgens dient u er ook rekening mee te houden dat na de gunningsbeslissing ook weer een screeningsperiode zit van circa 6 á 9 maanden. Daarnaast dient u er ook rekening mee te houden dat het opstellen van de inschrijving alleen in een ruimte mag

worden uitgevoerd waar gewerkt mag worden met gerubriceerde informatie, dat is op een Defensielocatie of op uw eigen bedrijfslocatie. Als er gekozen wordt om op u eigen bedrijfslocatie met gerubriceerde informatie te werken, dan moet op de bedrijfslocatie een ruimte zijn waar met gerubriceerde informatie gewerkt mag worden. De gegadigde is zelf verantwoordelijk dat deze ruimte gerealiseerd wordt. De MIVD controleert vervolgens of de ruimte voldoet aan de eisen.

Aan de MIVD-screening zijn kosten verbonden. Deze kosten zijn voor rekening van de gegadigden. De meest actuele kosten voor de persoonsgerichte screening, als onderdeel van de bedrijfsscreening, zijn te raadplegen via de Staatcourant.

3 Aanbestedingsprocedure

3.1 Procedure

De aanbesteding verloopt volgens de Europese niet-openbare procedure uit hoofdstuk 3 van het ARW 2016. Dit betekent dat de aanbesteding in twee fasen plaatsvindt.

In de eerste fase (de aanmeldingsfase) worden alle geïnteresseerde ondernemingen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om maximaal vijf gegadigden te selecteren. Deze gegadigden worden vervolgens uitgenodigd tot het indienen van een inschrijving (de inschrijvingsfase).

3.2 Elektronisch aanbestedingsproces

Deze aanbesteding verloopt volledig via TenderNed. Dit betekent dat alle communicatie in beginsel via TenderNed verloopt en dat aanmeldingen en inschrijvingen uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend.

3.3 Planning

Globale planning project:

- Q4 2026 publicatie aanbesteding op TenderNed;
- Q4 2026 start ABRO screening;
- Q3 2027 start inschrijffase;
- Q1 2028 start ABRO screening;
- Q4 2028 opdrachtverstrekking start bouwvoorbereiding;
- Q2 2029 start realisatie van de renovatie;
- Q2 2031 Oplevering.

De onderstaande voorwaarden zijn van toepassing bij deze vooraankondiging:

- Dit document is uitsluitend informatief bedoeld.
- Deze vooraankondiging maakt geen onderdeel uit van de aanbesteding.
- Partijen kunnen aan deze vooraankondiging geen verplichtingen of rechten richting het Rijksvastgoedbedrijf ontlenen.
- Eventuele kosten die voortvloeien uit deze vooraankondiging worden niet vergoed door het Rijksvastgoedbedrijf.
- Verstrekte informatie in het kader van de vooraankondiging kan afwijken van de in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie.
- Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich o.a. het recht voor:
 - 1. De planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - 2. Het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat omschreven is in deze vooraankondiging.
- Eventuele acquisitie naar aanleiding van deze vooraankondiging wordt niet op prijs gesteld.