

Aan de leden van
Deelnemers marktconsultatie 'contractering renovatie
Paleis van Justitie te Den Haag'

Rijksvastgoedbedrijf
www.rijksvastgoedbedrijf.nl
Contactpersoon
Wouter Braam
M +31(0)6 15106996
wouter.braam@rijksoverheid.
nl

verslag

Inleiding

Op 3 maart 2022 is op TenderNed de marktconsultatie '20855 | Marktconsultatie contractering renovatie Paleis van Justitie te Den Haag' gepubliceerd. Op 17 maart is vervolgens een nota van inlichtingen verstrekt. Op 1 april is de kluis op TenderNed geopend. In totaal is er van 17 partijen een reactie ontvangen op de gestelde vragen. De deelnemende partijen zijn te verdelen in architecten, adviseurs en aannemers, deze driedeling zal in dit verslag waar relevant worden aangehouden. Met een viertal deelnemers heeft naar aanleiding van de gegeven antwoorden een verdiepend gesprek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn in dit verslag verwerkt.

Het Rijksvastgoedbedrijf is zeer verheugd met de reacties, zowel met het aantal als met de bruikbaarheid van de antwoorden. Deelnemers hebben zich goed verdiept in de vraagstukken van het Rijksvastgoedbedrijf en hebben veel tijd gestoken in de beantwoording ervan. Het is goed te vernemen dat ook een enkele kritische noot op de voorgenomen aanpak niet werd geschuwd.

Wij bedanken u hartelijk voor uw bijdrage aan deze marktconsultatie. De resultaten treft u in dit document.

1. Reflectie op contractering

a. Wij verzoeken u vriendelijk een korte reflectie te geven op de voorgenomen contractering met splitsing in ontwerp en uitvoering. Hierbij vragen wij nadrukkelijk welke voor- en nadelen u ziet en in hoeverre deze strategie past bij de order-intake strategie of strategische speerpunten van uw onderneming.

b. Specifiek voor ontwerpende partijen: Heeft u ervaring met oplossingsgerichte specificaties zoals het voortborduren op een principeontwerp en hoe is uw ervaring hiermee? Heeft u praktische suggesties over hoe de overdracht in te richten?

Reactie marktpartijen

De aanpak wordt door het grootste deel van de deelnemers ondersteund. Met name architecten en adviseurs lijken positief. Onder de aannemers zijn de meningen verdeeld. Er wordt een aantal kritische kanttekeningen geplaatst en er worden suggesties gedaan, de meest voorkomende of meest uitgesproken reacties worden hier weergegeven:

- Met het beschreven voorstel van het Rijksvastgoedbedrijf heeft de opdrachtgever na de DO fase minder grip en invloed op het ontwerp en de fasering, omdat een uitvoerende partij het uitwerkt zonder een duidelijke ontwerpende en/of toetsende rol voor het oorspronkelijke ontwerpteam ;
- Wij stellen een procedure voor met een "zachtere" overgang naar de ontwerpers onder verantwoordelijkheid van uitvoerende partijen ;
- Het is ons inziens verstandiger naar een bouwteam opzet te gaan, waarbij ontwerpteam en bouwteam samenwerken in de TO-fase om het DO(+) verder te specificeren en aan te scherpen in het kader van maakbaarheid;
- Bij een Verify & Build-contract krijgt de aannemer in de voorbereidingstijd de gelegenheid om zijn kennis alsnog in te brengen en al dan niet te compenseren.

Enkele partijen stellen vraagtekens bij de aanpak.

- Er lijkt bij de renovatie van Paleis van Justitie te Den Haag niet gekozen voor een geïntegreerd contract zoals een D&B, dit verrast ons gezien de complexiteit van de opgave en beoogde gefaseerde renovatie terwijl het gebouw in gebruik blijft.
- Wij zien deze contractvorm daarom ook als een gemiste kans om efficiënter met elkaar samen te werken en de kennis vanuit de verschillende disciplines in een vroeg stadium bij elkaar te brengen. Deze voorgenomen contractering past daarom niet goed bij de strategie van [...].

De grote lijn in de reacties van de ontwerpende partijen inzake het werken met oplossingsgerichte specificaties (principeontwerp) is dat dit zeker werkbaar is zolang er ruimte is voor eigen inbreng (geen 'dwingend kader'), de overwegingen over gemaakte keuzes met ontwerpende partijen wordt gedeeld en er zoveel mogelijk informatie, zoals randvoorwaarden, kaders en informatie aanwezige infrastructuur bekend is.

2. Risico's

a. Welke top 5 risico's ziet u in de voorgenomen contractering? Het gaat hierbij primair om risico's vanuit uw perspectief als ontwerper, adviseur of aannemer.

b. Mocht u risico's inzake de contractering voor het Rijksvastgoedbedrijf willen benoemen dan nodigen wij u van harte uit die hier ook op te nemen.

c. Specifiek voor aannemers: hoe kijkt u aan tegen de prijsvorming bij een gefaseerde uitvoeringsduur van circa 6 à 7 jaren volgend op verificatie- en engineeringsfase?

d. Welke mogelijkheden zou u zien om jonge ontwerpers (mede) bij deze opgave te betrekken?

De beantwoording van a. en b. zijn in onderstaande samengenomen omdat veelal projectrisico's (in algemene zin) zijn benoemd. In de tabel wordt aangegeven welke risico's het meest genoemd zijn, van hoog naar laag, en welke groep respondenten (architecten, adviseurs, aannemers, gecorrigeerd naar aantal respondenten per groep) dit risico met name ziet. De risico's die in totaal minder dan drie keer genoemd zijn, zijn niet weergegeven.

Risico	Toelichting	Genoemd door m.n.
Bouwkosten	Onvoorspelbaarheid bouwkosten, mede n.a.v. recente mondiale ontwikkelingen	Adviseurs
Overdracht tussen fasen	Risico op informatieverlies van RVB naar Ontwerpteam en Ontwerpteam naar Uitvoering	Architecten
Wijzigende inzichten gebruikers	Wijzigingen gedurende ontwerp of uitvoering omdat inzichten van gebruikers veranderen	Adviseurs
Voldoende budget voor ontwerp	Resultaat ontwerpteam past niet binnen beschikbare realisatiebudget	Aannemers
Eisen en prestaties huidige gebouw	Informatie over het bestaande gebouw is onvoldoende toereikend	Adviseurs, Aannemers
Aandacht voor beheer en onderhoud	Teveel focus op realisatie waardoor beheer en onderhoudsfase onderbelicht blijft	Adviseurs
Uitvoerende partij mist ontwerpvaardigheden	Ontwerpen (details) die door het ontwerpteam zijn bedacht sneuvelen in de engineeringsfase	Architecten
Onduidelijkheid niveau fases	Onvoldoende omschreven tot welk detailniveau ontworpen moet worden	Aannemers
Verificatie en validatie	Onduidelijk op welke wijze geverifieerd en gevalideerd wordt	Aannemers
Maakbaarheid tijdig inzichtelijk	Maakbaarheid van hetgeen ontworpen onvoldoende tijdig getoetst	Aannemers
Ontwerpvrijheid	Onvoldoende ontwerpvrijheid op basis van het principeontwerp	Architecten

Over de prijsvorming in relatie tot de lange, gefaseerde uitvoeringsduur is het overall beeld dat op één moment een prijs vaststellen voor de gehele uitvoeringsduur niet realistisch is. Een aantal opmerkingen dat in dit kader gemaakt is:

- Extreem lange doorlooptijd van de bouwperiode inclusief ingewikkelde bouwfaserings met dure tijdelijke maatregelen (omdat de winkel open moet blijven tijdens de verbouwing) zijn in een roerige post-corona periode met een oorlog in Oekraïne niet goedkoop af te prijzen;
- Kostenverhogingen kunnen voorkomen worden door een aanbestedingsvorm te kiezen waarin de uitvoeringskennis (maakbaarheid) van uitvoerende partijen maximaal benut en gewaardeerd wordt. Gezien de te verwachten meerdere fases met bijbehorende complexiteit is dat voor dit project zeer belangrijk;
- Er is vaak een onbalans tussen het architectonisch ontwerp en het beschikbare budget. Een opdrachtgever kiest toch eerst voor 'het plaatje' terwijl dit wel moet passen met het beschikbare budget. We ervaren dat opdrachtgevers schrikken van de kosten als de maakbaarheid financieel wordt getoetst;
- Vanuit onze ervaring verwachten wij dat aannemers de fasering als een prettige risicomijding zullen ervaren, waarbij zij hoogstwaarschijnlijk wel de zekerheid zullen behoeven van het gegund krijgen van alle fasen.

In zijn algemeenheid wordt de meerwaarde van het betrekken van jong talent door de respondenten herkend. Over het betrekken van jonge ontwerpers in deze opgave worden globaal drie oplossingen gegeven:

- Een aantal respondenten geeft aan intern jonge ontwerpers aan te trekken en op te leiden waardoor jong talent automatisch een kans krijgt in dit project;
- Een aantal respondenten geeft aan dat een bureau van jonge ontwerpers zou kunnen werken in onderaanneming van een meer ervaren bureau en;
- En een aantal respondenten doet de suggestie een afgebakend deelproject met een specifieke focus aan een bureau van jonge ontwerpers te gunnen.

3. Raakvlakken

a. Kunt u aangeven hoe u de overdracht van ontwerpteam naar aannemer vorm zou willen geven?

b. Specifiek voor ontwerpende partijen: kunt u omschrijven tot op welk detailniveau uw ontwerp gereed moet zijn alvorens de overdracht naar de aannemer plaats kan vinden voor de engineering? Hoe kan vervolgens kwaliteit worden geborgd?

c. Hoe kijkt u aan tegen een tussenliggende verificatiefase als overgang van het ontwerpteam naar de uitvoerende partij? En hoe zou het Rijksvastgoedbedrijf dit contractueel moeten inrichten?

d. Specifiek voor aannemers: kunt u omschrijven tot op welk detailniveau een ontwerp uitgewerkt moet zijn alvorens u de engineering kunt starten? Welke ruimte heeft u nodig om de engineering uit te kunnen voeren?

De reacties op onderdeel a. lopen uiteen. De meerderheid van de partijen geeft aan voorstander te zijn van een meer uitgebreide vorm van overdracht. Deze uitgebreide vorm varieert van formeel tot informeel. Enkele partijen pleiten voor een 'heldere demarcatie' wat opgevat kan worden als een meer harde overgang van ontwerpteam naar aannemer waarin helder is welke verantwoordelijkheid bij welke partij ligt.

De varianten die in hoofdlijnen genoemd zijn, zijn de volgende:

- Workshops, toelichting etc.: meer informele sessies om kennis over te brengen en achtergrond van gemaakte ontwerpkeuzes mee te geven aan de volgende fase;
- Dialoog: vergelijkbaar als workshops, echter, met een meer formeel karakter;
- Verificatiefase: een afgebakende fase in het project waarin de uitvoerende partij het ontwerp toetst op haalbaarheid/maakbaarheid en waarin voorstellen tot optimalisatie kunnen worden gedaan;
- Bouwteam of vergelijkbare constructie: hierin dragen ontwerpende en uitvoerende partij samen de verantwoordelijkheid voor het te realiseren ontwerp;
- Heldere demarcatie: formeel moment waarop het ontwerp over wordt gedragen aan de uitvoering en waarin verantwoordelijkheden helder belegd zijn.

Verschillende varianten werden door verschillende partijen (aannemers, architecten, adviseurs) genoemd, hierin is per partij geen uitgesproken voorkeur te ontdekken.

De reacties op de onderdelen b. en d. worden hieronder samen gegeven. Het betreft in hoofdlijn dezelfde vraag maar vanuit twee perspectieven. De reacties varieerden van DO, DO+ en TO tot de variant 'gedifferentieerd'.

Met name architecten geven er de voorkeur aan uit te werken tot en met DO+ niveau of in een enkel geval een TO. Aannemers geven de er de voorkeur aan vanaf DO niveau de engineering te starten. Adviseurs zijn op dit punt verdeeld. De suggestie van een gedifferentieerde variant bestaat eruit dat per onderdeel (zittingszalen, ontmoetingsruimte, kantoorruimte etc.) kan worden bepaald tot op welk niveau uitgewerkt wordt, alvorens er overgedragen kan worden aan de volgende fase.

Met betrekking tot onderdeel c., de verificatiefase en de contractuele vormgeving daarvan, is een groot aantal bruikbare reacties gegeven. Hieruit is in ieder geval te destilleren dat de meerwaarde van een verificatiefase door de meeste partijen bevestigd wordt en dat architecten graag (op uiteenlopende wijze) betrokken blijven bij de engineering van het ontwerp. Omdat de reacties zich verder moeilijk voor samenvatting lenen, wordt een aantal reacties hieronder gegeven. Daarbij wordt aangegeven van welke partij (aannemer, architect, adviseur) deze afkomstig is. Een aantal andere bruikbare opmerkingen, buiten het onderwerp van deze vraag, is hieronder ook gegeven.

- Verificatie: Dit is iets wat gedurende het ontwerptraject moet meelopen; niet pas aan het einde in overdracht naar bouwers (architect);
- Het is zinvol om na afronding van het DO voor de verificatie en validatiefase door de aannemer langere tijd uit te trekken, bijvoorbeeld een half jaar (adviseur)
- Wij zijn voorstander van een splitsing in een contract met de aannemer voor:
 - o De verificatiefase: in onze optiek is het zinvol in het DO max. 4 partijen te selecteren die (zoals gezegd) betaald de verificatiefase ingaan, voor een vastgesteld en afdoende attractief bedrag per partij.
 - o De uitvoering: in/aan het einde van de verificatiefase wordt het DO afgeprijsd door elk van de aannemers, het bedrag dat als definitief wordt gesteld voor het verdere proces. Het RVB gunt op basis van de DO aanneemprijs inclusief goedgekeurde alternatieven (adviseur);
- Een installateur is in staat om aan de hand van een DO tot een uitvoeringsontwerp te komen, waaruit werktekeningen voortvloeien. Een bouwkundig aannemer daarentegen wil vaak nog een Technisch Ontwerp (TO) overgegaan kan worden tot een UO (aannemer);
- Het is van belang de inbreng van de aannemer in de verificatiefase wel te gebruiken en niet voor kennisgeving aan te nemen. We hebben hiermee minder positieve ervaringen (aannemer);
- Modulair bouwen zou, mede vanwege de beperkte bouwplaatsruimte, hier een uitkomst kunnen bieden. Het zou goed zijn om daar in het ontwerp al rekening mee te houden (aannemer);
- Voor de realisatie is ervaring met een renovatie van een pand waarin wordt door de gebruiker wordt doorgewerkt zeer van belang, met name als het gaat om communicatie en beperking van hinder (aannemer);
- Eén verantwoordelijke (externe) partij verantwoordelijk voor verificatie tijdens het gehele project (adviseur);

- Ons advies is goed te investeren in de relatie tussen het ontwerpteam en de aannemer (architect);
- Wat ons betreft gaat het hier wel om de verificatie van het definitief ontwerp ten opzicht van het budget en de maakbaarheid. Het zou geen verificatie van het ontwerp ten opzichte van de VS moeten zijn, dit hoort bij het ontwerpteam thuis in deze contractvorm (aannemer);
- Opdracht architect uitbreiden met (...)verificatiemoment. Directievoering, esthetische (voor uitvoerende partijen) bindende begeleiding door de architect, onderdeel uit laten maken van de opdracht (architect);
- Het is van belang dat alle disciplines in een ontwerpteam gelijke inbreng hebben en dat niet één partij het ontwerpteam domineert (adviseur);
- Voor een beheerste overgang en start van de uitvoeringsfase is een verificatiefase noodzakelijk. Hiermee wordt vastgelegd en geborgd dat het ontwerp voldoet aan de uitgangspunten en vereisten en worden (overeengekomen) afwijkingen en wijzigingen traceerbaar vastgelegd. Dit voorkomt discussie tijdens de uitvoeringsfase. Het betreft echter alleen 'ontwerp-verificatie'. Uitvoeringsgerelateerde vereisten kunnen vanzelfsprekend niet worden geverifieerd (architect);
- De eerder toegelichte contractvorm Verify& Build biedt het ontwerpteam en het realisatieteam de kans om alle eventuele onduidelijkheden samen op te lossen (adviseur);
- Onze ervaring is dat als een aannemer kennis heeft van de ontwikkeling van een ontwerp, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van eerder ontwerpversies en commentaren daarop, het ontwerp beter begrepen wordt en dat komt in de regel ten goede aan de uitvoering (architect).