



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten

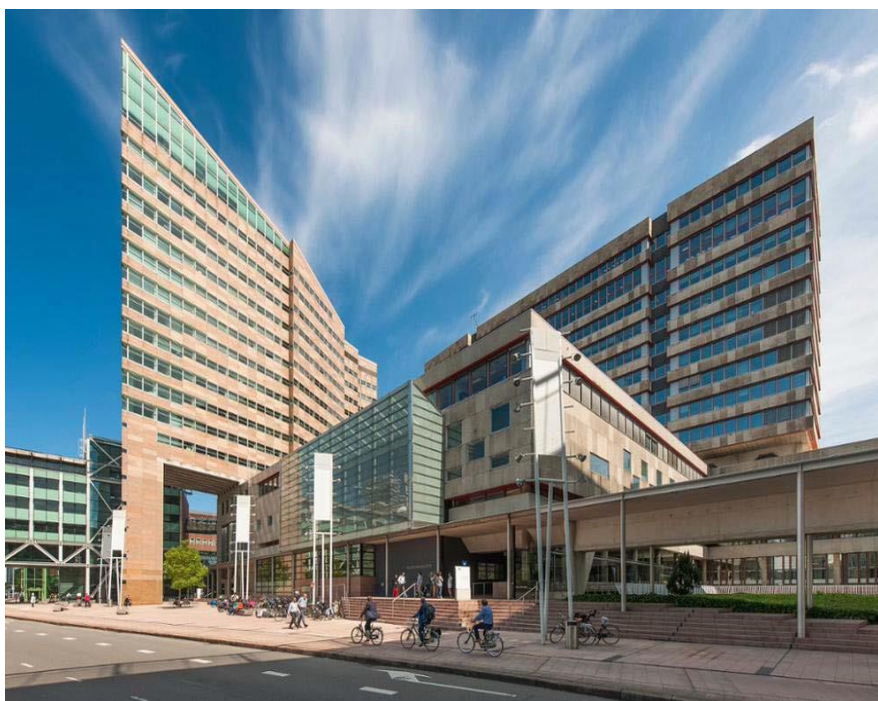
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Wouter.braam@rijksoverheid.nl
Tel: +31(0)6 15106996

Datum
3 maart 2022

Marktconsultatiedocument

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met betrekking tot
'contractering renovatie Paleis van Justitie te Den Haag'**



Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek naar de wijze van contracteren van de renovatie van het Paleis van Justitie te Den Haag. Het Rijksvastgoedbedrijf wil door middel van deze marktconsultatie informatie verkrijgen over aandachtspunten, risico's en uitwerking van de contractering die marktpartijen zien in de voorgenomen wijze van contracteren van de renovatie.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om de procedure, voorwaarden, werkwijze en intenties van de marktconsultatie helder te maken. Dit document bevat een uitleg over het consultatieproces, achtergrondinformatie over het project en een formulering van de vraagstelling aan de deelnemende partijen. In hoofdstuk 1 wordt de opgave en visie van het Rijksvastgoedbedrijf beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de projectinformatie gegeven (wat is het probleem waarvoor het Rijksvastgoedbedrijf een oplossing zoekt). In hoofdstuk 3 worden de doelen van de marktconsultatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de procedure beschreven die het Rijksvastgoedbedrijf volgt bij deze marktconsultatie. Hoofdstuk 5 vermeldt de randvoorwaarden en uitgangspunten die van toepassing zijn op de marktconsultatie.

In de bijlage vindt u de lijst met vragen. Indien u belangstelling heeft, wordt u gevraagd de vragen te beantwoorden en via TenderNed naar het Rijksvastgoedbedrijf terug te sturen.

1. Inleiding

1.1 Rijksvastgoedbedrijf

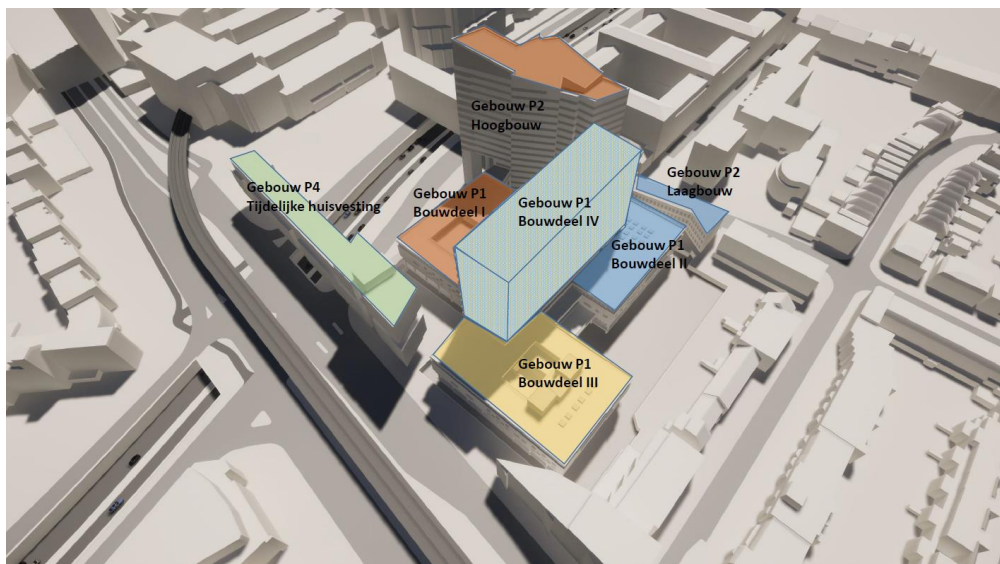
Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor de hele levenscyclus van aankoop, onderhoud, renovatie tot en met afstoot van de huisvesting van het Rijk. Het betreft een omvangrijke gevarieerde portefeuille van gevangenissen, kazernes, rechtbanken, vliegvelden, belastingkantoren, ministeries, musea en paleizen. De totale portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf heeft betrekking op ca. 13 mln. m2 bruto vloeroppervlak.

2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)

2.1 Project

Het Paleis van Justitie in Den Haag werd gebouwd tussen 1960 en 1976 naar ontwerp van architect Frank Sevenhuijsen, destijds werkzaam bij de Rijksgebouwendienst. De stijl van het gebouw is typerend voor de ambtelijke architecten uit de jaren zestig: een mengeling tussen de Delftse School en elementen uit het werk van de Franse architect Le Corbusier. Het gebouw omvat zo'n 56.000 m2 BVO en bestaat uit een combinatie van middelhoge bouw, waarin onder meer het zgn. specifieke gebied t.b.v. zittingen en verhoren is gevestigd, alsmede een hoge kantooortoren van 12 bouwlagen, waarvan 2 bouwlagen in het souterrain. Dit gebouw op adres Prins Clauslaan 60 wordt P1 genoemd.

Tijdens de JR120 periode is het Paleis van Justitie Den Haag uitgebreid met nieuwbouw (bouwjaar 1996) aan de westzijde van het gebouw. Dit gebouw aan de Prins Clauslaan 20 wordt P2 genoemd en is 22.000 m2 BVO groot.



In januari 2021 is besloten tot een integrale renovatie van het gehele complex, dus van P1 en P2. Er is gekozen voor een gefaseerde renovatie waarbij het primair proces doorgang vindt. Het betreft een grootschalige integrale (bouwkundige en installatietechnische) renovatie van in- en exterieur waarbij het primaire proces van Openbaar Ministerie, Zittende Macht, Hof en diverse Justitie & Veiligheid partners tijdens de gefaseerde uitvoering doorgang vindt. De scope bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- Een kantoorwerkomgeving met circa 2.000 werkplekken, inclusief centrale kantoorvoorzieningen als bedrijfsrestaurant, vergaderen, personeelsentree, facilitaire voorzieningen en bij deze capaciteit horende verticale ontsluitingen;
- Een specifiek gebied, bestaande uit:
 - Een naar de voorzijde verplaatste hoofdentree en herinrichting van het ontvangst- en wachtgebied;
 - Circa 58 zittingszalen, waarvan een nader te bepalen aantal met gehechte-opgang;
 - Inrichting van Digitale Zittingszalen (DZZ);
 - Een vernieuwd en heringedeeld RC-gebied;
 - Publieksgebied voor overige (nader in te vullen) J&V-partijen.

2.2 *Principeontwerp*

Om de haalbaarheid van het project te onderzoeken is door het Rijksvastgoedbedrijf in samenspraak met de opdrachtgevers gezocht naar een optimalisatie van zowel het programma als de ruimtelijke inpassing. Dit heeft geresulteerd in het uitgewerkte principeontwerp. Dit principeontwerp is ook technisch op haalbaarheid onderzocht. Met dit principeontwerp vertrouwt het Rijksvastgoedbedrijf erop een haalbaar en realistisch project van goede kwaliteit te kunnen aanbieden aan de opdrachtgevers.

De volgende aspecten zijn in het principeontwerp opgenomen:

1. Het principeontwerp voorziet in een ruimtelijke en functionele verdeling van ruimtes en ruimteclusters in het gebouw met een onderliggende installatietechnische structuur;
2. Het principeontwerp voorziet in een beschrijving van de gewenste belevingswaarde en aanzetten voor een passende architectonische verschijningsvorm;
3. Het principeontwerp voorziet in een schematische opzet van de fasering die de technische en operationele continuïteit van het primaire proces ondersteunt.

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om het principeontwerp als basis voor de verdere uitwerkingen door volgende ontwerpteam in de volgende aanbestedingen te laten dienen.

2.3 *Doel en kritische succesfactoren*

Het doel van dit project is een vernieuwd Paleis van Justitie dat functioneel vanzelfsprekend te gebruiken is voor de verschillende gebruikers, gerealiseerd

met respect voor de omgeving en geïnspireerd op de cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van het pand. Een nadrukkelijker dan nu, zichtbaar, herkenbaar en als één complex vormgegeven Paleis van Justitie in Den Haag: uitnodigend, open, veilig en aangenaam voor rechtszoekenden en medewerkers, maar ook representatief voor het gezag en de publieke autoriteit van de organisaties in de justitieketen die het gebouw huisvest. Een project dat toekomstbestendig is ontworpen met een minimale milieu-impact en een lange functionele levensduur

Het project kent de volgende kritische succesfactoren (KSF'en):

Inhoud

- KSF 1 (belevings- en omgevingswaarde) Voor alle doelgroepen zichtbaar en herkenbaar Paleis van Justitie als publieke autoriteit in de stad
- KSF 2 (gebruikswaarde) Een functioneel vanzelfsprekend, uitnodigend, veilig en aangenaam complex voor alle doelgroepen
- KSF 3 (belevingswaarde) Nieuw geïnspireerd op het bestaande
- KSF 4 (toekomstwaarde) Duurzaam toekomstbestendig met een hoge mate van flexibiliteit met oog voor levenscycluskosten

Proces

- KSF 5 Minimale verstoringen van het primaire proces en voorspelbare overlast voor bewoners, bezoekers en omgeving tijdens de realisatiefase
- KSF 6 Maximale acceptatie van het vernieuwde Paleis van Justitie bij de toekomstige bewoners, door het creëren van betrokkenheid en draagvlak gedurende de hele looptijd van het project

2.4 *Voorgenomen contractering*

Uit de interne contractafweging van het Rijksvastgoedbedrijf is naar voren gekomen dat een volledig geïntegreerde contractvorm niet voor de hand ligt. De belangrijkste sturende aspecten hierin zijn de onzekerheden die samenhangen met de bestaande bouw en de lange doorlooptijd van de realisatieperiode. Het voornemen is het project in twee componenten aan te besteden: het integraal ontwerp (D) en de bouw (B).

Het ontwerp (D), zowel op gebied van logistiek, architectuur als installaties dient als één samenhangend geheel te worden uitgewerkt. De fasering moet verder uitgewerkt worden met de opdeling van de werkzaamheden in verschillende bouwopgaven.

Twee aanvullingen op de bouw-component (B) zijn de volgende:

1. De deelcomponent engineering wordt bij de bouw-component gevoegd waarmee risico's verband houdende met maakbaarheid naar verwachting worden gemitigeerd;
2. Het onderhoud gedurende de renovatie, dat wil zeggen na de fase-renovatie, wordt gedurende de looptijd van de overige fase-renovatie(s) bij de bouw-component gevoegd.

2.5 Planning

Naar verwachting wordt in Q2 2022 de aanbesteding voor het contracteren van het ontwerpteam gepubliceerd. De uitvraag zal zien op een ontwerpteam bestaande uit in ieder geval een architect, een interieurarchitect en een technisch ontwerpteam.

Hieronder is een globale planning van de opvolgende stappen opgenomen:

Ontwerp (1^e aanbesteding):

Publicatie ontwerpteam Tendered	: medio mei 2022
Aanmelding ontwerpteam Tendered	: medio juli 2022
Selectiebesluit ontwerpteams deelname dialoog	: september 2022
Inschrijving & presentatie ontwerpvisie	: 1 ^e kw 2023
Gunning ontwerpteam	: 1 ^e kw 2023
Ontwerpuitwerking	: 2 ^e kw '23 t/m 1 ^e kw '24

Realisatie (2^e aanbesteding):

Publicatie Tendered	: 4 ^e kw 2023
Gunning	: 2 ^e kw 2024
Verificatie- en engineeringfase	: 2024 / 2025
Gefaseerde uitvoering	: 2025 t/m 2031

3. Marktconsultatie

3.1 Doel

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. De markt informeren over de opgave;
2. Input van de markt verkrijgen over de voorgenomen wijze van contracteren;
3. Input van de markt verkrijgen over de uitwerking van de wijze van contracteren.

3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die actief zijn op het gebied van architectuur, interieurarchitectuur, ontwerpmanagement, technisch advies en realisatie.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke vragenronde
2. Optioneel: gespreksronde
3. Rapportage

4.1 Schriftelijke vragenronde

Aan geïnteresseerde partijen worden verzocht in eerste instantie schriftelijk mee te werken aan deze marktconsultatie door beantwoording van de vragen zoals opgenomen in de bijlage van dit marktconsultatiedocument. Marktpartijen wordt gevraagd, indien zij op een bepaalde vraag geen antwoord wensen te geven, aan te geven waarom zij geen antwoord wensen te geven op de desbetreffende vraag. De beantwoording van de vragen dient te geschieden middels een digitaal document (vormvrij) dat via TenderNed kan worden ingediend. De uiterlijke datum hiervoor is opgenomen in de planning zoals opgenomen in paragraaf 4.4.

U kunt over de marktconsultatie zelf (zoals het proces en dit marktconsultatiedocument) vragen stellen tot het moment zoals aangegeven in de planning in paragraaf 4.4 via de 'vragen en antwoorden module' op TenderNed. De vragen zullen via een nota van inlichtingen worden beantwoord. De nota van inlichtingen wordt openbaar gepubliceerd.

4.2 Optioneel: gespreksronde

Nadat de antwoorden van de marktpartijen op de consultatievragen zijn ontvangen, zullen deze geanalyseerd worden. Indien antwoorden daartoe aanleiding geven, zal het Rijksvastgoedbedrijf een of meerdere leveranciers uitnodigen voor een gesprek.

4.3 Rapportage

Van de totale marktconsultatie (inclusief de bevindingen uit eventuele gespreksronden) wordt een geanonimiseerde eindrapportage gemaakt. Uitgesloten van vermelding in de eindrapportage zijn door deelnemende marktpartijen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van het Rijksvastgoedbedrijf.

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage op TenderNed. De eindrapport zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de volgende aanbesteding(en), indien het Rijksvastgoedbedrijf daartoe besluit.

4.4 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Publiceren marktconsultatie	3 maart 2022
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	14 maart 2022
Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	17 maart 2022
Indienen beantwoording vragen zoals opgenomen in de bijlage van dit document	25 maart 2022
Optioneel: gespreksronde	tot medio april 2022
Eindrapportage	eind april 2022

Het Rijksvastgoedbedrijf streeft ernaar deze planning aan te houden. Mochten er niettemin wijzigingen optreden in deze planning dan wordt dit via TenderNed gecommuniceerd.

4.5 Contactpersoon

Alle communicatie met betrekking tot deze marktconsultatie verloopt via TenderNed gericht aan de contactpersoon van het Rijksvastgoedbedrijf of diens plaatsvervanger. Het is niet toegestaan andere functionarissen van het Rijksvastgoedbedrijf (rechtstreeks) te benaderen over deze marktconsultatie. Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf zal tijdens de marktconsultatie één contactpersoon optreden te weten: Wouter Braam.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie

- Het Rijksvastgoedbedrijf neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht;
- Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden;
- De marktconsultatie is geen onderdeel van een mogelijke aanbesteding maar een consultatieronde;
- Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijke aanbesteding. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan een aanbesteding;
- De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als het Rijksvastgoedbedrijf vrijblijvend;

- Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het Rijksvastgoedbedrijf ontlenen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door het Rijksvastgoedbedrijf;
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door het Rijksvastgoedbedrijf nader uit te werken programma van eisen;
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende partijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
- Het Rijksvastgoedbedrijf is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende partijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt het Rijksvastgoedbedrijf hiervan gevrijwaard door de deelnemende partij(en)
- Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich het recht voor:
 - de planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
 - deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

Bijlage: vragen marktconsultatie

Het Rijksvastgoedbedrijf wenst input van marktpartijen te verkrijgen op de volgende thema's:

1. Een algemene reflectie op de voorgenomen contractering met splitsing in ontwerp en uitvoering;
2. Inzicht in risico's;
3. Omgaan met raakvlakken.

De vragen zijn hieronder per thema opgenomen.

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?

Toelichting:

De projectstrategie voorziet erin dat het ontwerpwerk wordt uitgevoerd door verschillende teams. Het Rijksvastgoedbedrijf levert een principeontwerp op waarin de functionele indeling van met name het publieks- en vitale gebied van het complex en bijbehorende uitvoeringsfasering is opgezet. Het te selecteren externe ontwerpteam vervolmaakt dit naar een volwaardig functioneel, ruimtelijk en architectonisch DO, waarna een engineeringteam onder aansturing van een aannemend consortium dit uitwerkt naar een bouwplan met realisatie. Het Rijksvastgoedbedrijf is benieuwd naar ervaringen met deze wijze van ontwerpen en naar advies over hoe in deze structuur de kwaliteit en architectonische continuïteit in het werk het beste gewaarborgd kan worden. Een vraag daarbij is bijvoorbeeld het vereiste uitwerkniveau bij overdracht en de inzet van adviseurs in opvolgende fases.

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?
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?