

Verslag Marktverkenning

Renovatie Academiegebouw en Transcomplex



Opgesteld door: Hans van Asperen, IAC
Datum: 9 april 2026
Kenmerk: VC.000599/VC.000619

1. Inleiding

In februari/maart 2026 is door de Universiteit Utrecht een marktverkenning voor de projecten "renovatie Academiegebouw" en "renovatie Transcomplex" uitgevoerd. Voor de marktconsultatie zijn in totaal 15 partijen uitgenodigd, waarvan er 10 daadwerkelijk hebben deelgenomen. Dit betreft zowel bouwkundig aannemers als installateurs. De partijen hebben gereageerd op onze vragen uit het document Marktverkenning Renovatie Academiegebouw en Transcomplex d.d. 17 februari 2026. Aan diverse partijen is schriftelijk een nadere toelichting op dan wel verdieping van de gegeven antwoorden gevraagd. Mondelinge gesprekken hebben niet plaatsgevonden.

Dit document geeft een weergave van de belangrijkste bevindingen, op volgorde van de vraagstelling uit de marktverkenning.

2. Belangrijkste bevindingen

Voorkomen van onderlinge hinder

Aspecten die worden genoemd:

- Werk met venstertijden voor aan- en afvoer van materialen en materieel
- Werk met een HUB buiten het centrum en maak gebruik van just-in-time-leveringen
- Stel als opdrachtgever een manager bouwlogistiek aan met verantwoordelijkheid voor zowel de bouwplaatsinrichting als de logistiek tav aan- en afvoer van materiaal en materieel
- Stel als opdrachtgever een bouwplaatsplan op met de voorwaarden voor de partijen waaraan voldaan dient te worden
- Werk met een fasering
- Probeer keetruimte in de bestaande gebouwen onder te brengen
- Voeg de projecten samen tot één project

Wel of niet samenvoegen van de twee projecten

De meningen hierover lopen uiteen. Over het geheel gezien is er niet één duidelijke voorkeursrichting te zien in de reacties.

Argument voor wel samenvoegen is hoofdzakelijk: het voorkomen van problemen in logistiek en coördinatie.

Argument voor niet samenvoegen is hoofdzakelijk: de projecten hebben een verschillend karakter, door ze niet samen te voegen kan er een betere selectie van uitvoerende partijen gemaakt worden.

Wat maakt de opgave interessant?

In de meeste reacties komt terug dat de opdracht interessant wordt als men als uitvoerende partij vroeg in het gehele proces betrokken wordt, bijvoorbeeld door het project als bouwteamcontract of een ander vorm van een 2-fasencontract aan te besteden.

Voorkeur contractvorm

In lijn met de reacties onder voorgaande vraag komt in nagenoeg elke reactie de voorkeur voor een bouwteamcontract of een daarmee vergelijkbare vorm terug. Het maakt daarbij geen verschil of de projecten wel of niet worden samengevoegd in één project.

In een aantal reacties wordt een suggestie gedaan voor een verificatiefase aan het einde van de aanbesteding c.q. het begin van de opdrachtfase, als er zou worden aanbesteed op basis van 'bestek en -tekeningen'.

Voorkeur aanbestedingsvorm

De meeste partijen geven een voorkeur aan de niet-openbare procedure. De concurrentiegerichte dialoog komt nauwelijks terug als voorkeurprocedure. De niet-openbare procedure wordt als relatief eenvoudig gezien, terwijl de concurrentiegerichte dialoog als intensiever en kostbaarder wordt gezien.

Bij de concurrentiegerichte dialoog wordt vooral als voordeel gezien dat door de gesprekken de kwaliteit en voortgang van de uitvoering kunnen worden bevorderd.

Diverse partijen geven bij de niet-openbare procedure aan een voorkeur te hebben voor maximaal drie partijen die aan de gunningsfase kunnen meedoen. Kanttekening van ons daarbij is dat als er vijf of meer partijen zich aanmelden en voldoen aan de gestelde eisen, wij vanuit de aanbestedingswet verplicht zijn minimaal vijf partijen uit te nodigen.

Verdeling in percelen

De meningen hierover lopen uiteen. Net als bij de vraag over wel of niet samenvoegen van de twee projecten, is ook hier over het geheel gezien niet één duidelijke voorkeursrichting te zien in de reacties.

Bij aanbesteden in percelen is er wel een voorkeur om dan de W- en E-installaties wel in één perceel samen te voegen en de bouwkundige werken in een apart perceel.

Argumenten voor aanbesteden in één perceel zijn vooral te vinden in de benodigde integrale afstemming voor complexe projecten als het Academieggebouw en het Transcomplex en het als opdrachtnemer zelf kunnen kiezen van de eigen partners.

Argumenten voor aanbesteden in meerdere percelen zijn vooral te vinden in de invloed die de opdrachtgever dan heeft in de keuze van partijen en de gedachte dat de afzonderlijke aannemers makkelijker hun individuele expertise kunnen inbrengen.

Als voorwaarde bij het aanbesteden in percelen wordt genoemd dat de opdrachtgever dan voldoende capaciteit en expertise moet kunnen vrijmaken voor de coördinatie.

Uit de reacties blijkt dat in de praktijk het aanbesteden van een bouwteamcontract in percelen regelmatig voorkomt, al komt de ene partij en meer tegen dan de andere partij. Dezelfde voor- en nadelen als al eerder genoemd komen hier terug.

3. Vervolg

Wij zullen op korte termijn en mede op basis van de bevindingen uit deze marktverkenning een definitieve strategie bepalen voor beide projecten. De verwachting is dat in de tweede helft van april 2026, begin mei 2026, een eerste aankondiging op TenderNed zal verschijnen.

Voor nu bedanken wij u nogmaals hartelijk voor uw deelname aan deze marktverkenning en de informatie die u met ons hebt willen delen.

Bijlage: Marktverkenning Renovatie Academieggebouw en Transcomplex d.d. 17 februari 2026

Marktverkenning

Renovatie Academiegebouw en Transcomplex

Sluiting marktverkenning: **6 maart 2026**



Contactpersoon: Matthijs Eikelboom, Harmen Janse en Hans van Asperen
Datum: 17 februari 2026
Kenmerk: VC.000599/VC.000619

1. Inleiding

Hierbij nodigen wij u graag uit om deel te nemen aan de marktverkenning voor de projecten "renovatie Academiegebouw" en "renovatie Transcomplex".

Leeswijzer

Dit document bevat alle relevante informatie in het kader van de marktverkenning "project renovatie Academiegebouw" en "project renovatie Transcomplex" van de Universiteit Utrecht. Na de algemene aspecten als aanleiding en doel (hoofdstukken 2, 3 en 4), gaat het in hoofdstuk 5 en 6 over het verloop van de marktverkenning.

In hoofdstuk 8 staat de beoogde planning en in hoofdstuk 9 staan de wederzijdse rechten en plichten, van toepassing op de marktverkenning beschreven.

De lijst met vragen is opgenomen in bijlage 1 en in bijlage 2 de toelichting beoogde werkzaamheden renovatie Academiegebouw en Transcomplex.

2. Over de Universiteit Utrecht

De Universiteit Utrecht (UU) biedt onderdak aan zeven faculteiten, ongeveer 8.400 medewerkers en 40.000 studenten.

Momenteel heeft de UU ongeveer negentig gebouwen in gebruik die verspreid zijn over de binnenstad, International Campus Utrecht (ICU) en het Utrecht Science Park (USP). De meeste gebouwen zijn eigendom van de UU. In totaal beschikt de UU over ongeveer 617.000 m² bruto vloeroppervlak (BVO).

De Universiteit Utrecht bouwt, verbouwt en renoveert. Doel is de campus leefbaar en veilig te houden en goed voorbereid te zijn op de toekomst. Met topfaciliteiten voor onderwijs en baanbrekend onderzoek en met aandacht voor duurzaamheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. De binnenstad van Utrecht is de thuisbasis van de faculteiten Geesteswetenschappen en Recht, Economie, Bestuur en Organisatie. De binnenstad is de afgelopen jaren gegroeid tot een echt Utrechts Universiteitskwartier. Bekijk [hier](#) de projecten in de binnenstad.



3. Aanleiding renovatie Academiegebouw en Transcomplex

Project Academiegebouw

Het Academiegebouw aan het Domplein is het hart en het gezicht van de Universiteit Utrecht. De Aula is het oudste deel van het pand en dateert uit 1462. In 1579 werd hier de Unie van Utrecht ondertekend, die beschouwd wordt als het begin van de Nederlandse staat. Sinds de renovatie en grootschalige verbouwing in 2001 wordt het Academiegebouw gebruikt voor academische plechtigheden zoals diploma-uitreikingen, promoties en oraties en is het een huis voor debat, lezing en conferentie. Jaarlijks trekt het Academiegebouw tussen de honderd- en tweehonderdduizend bezoekers.

Het Academiegebouw is gedurende het hele jaar druk bezet. Dit maakt dat onderhoud enkel in de zomervakanties kan plaatsvinden en deze korte periode geen ruimte biedt voor grootschalige werkzaamheden. Al enkele jaren is duidelijk dat het Academiegebouw, met inbegrip van de binnentuin, binnenplaats en Pandhof, grootschalig gerenoveerd dient te worden. Daarbij is óók gewenst e.e.a. te renoveren naar de eisen van de huidige tijd, passend bij de visie en strategische ambities. Dit gaat o.a. over duurzaamheid, toegankelijkheid, inclusiviteit en mogelijke ruimtelijke-programmatische aanpassingen.

Project renovatie Transcomplex

Het Transcomplex biedt momenteel huisvesting aan diverse organisatie-onderdelen van de faculteit Geesteswetenschappen. Het gebouwencomplex bestaat uit een 13-tal veelal rijksmonumentale panden uit verschillende bouwperiodes vanaf de 15^e eeuw, voornamelijk gebouwd als woonhuizen. De panden zijn op verschillende verdiepingen intern gekoppeld. Al enkele jaren is duidelijk dat het Transcomplex, met inbegrip van de binnentuin, grootschalig gerenoveerd dient te worden naar de eisen van de huidige tijd, visie en ambities op onder andere het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid.

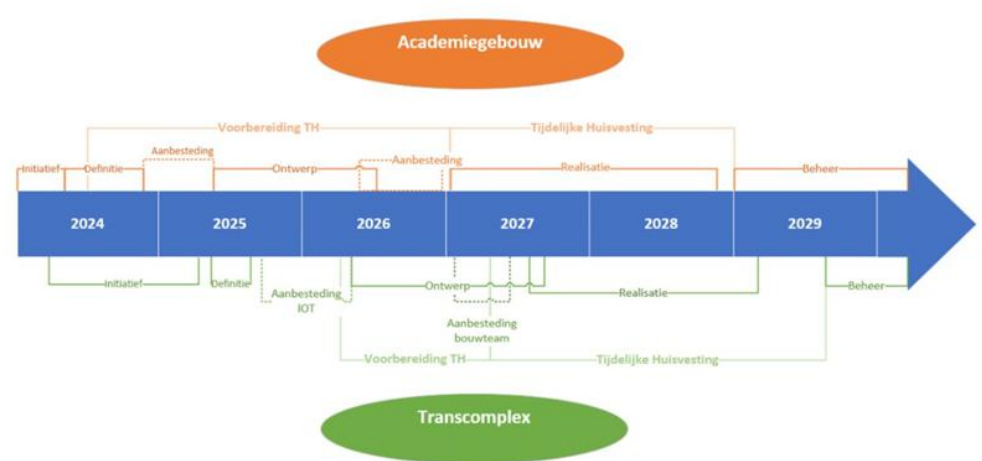
Het Transcomplex deelt de binnentuinen met het Academiegebouw: het in eigendom hebben van het gehele bouwblok is van belang om gebruik en geluidsoverlast tussen het Academiegebouw en het Transcomplex goed te kunnen beheersen.

Vanaf 2027 vindt de renovatie plaats (uitvoeringsfase) van het Academiegebouw. In datzelfde jaar start ook de renovatie van het Transcomplex. Er is sprake van een overlap met de uitvoeringsperiode van beide projecten. Overlast tussen beide projecten moet worden beheerst.

In **bijlage 2** vindt u meer informatie over de scope van beide projecten.

4. Aanleiding en doel marktverkenning

In mei 2025 hebben wij een integraal ontwerpteam (IOT) gecontracteerd voor het Academiegebouw. Dit ontwerpteam werkt tot en met juni 2026 een Technisch Ontwerp (TO) uit voor de renovatie van het Academiegebouw. Voor het Transcomplex loopt de aanbesteding voor het IOT. We verwachten op 7 mei 2026 een IOT te hebben gecontracteerd. Voor het Transcomplex is de gedachte om het project vanaf DO fase in bouwteam uit te werken. De projecten overlappen elkaar in de uitvoeringsperiode. Zie onderstaande planning:



De Universiteit Utrecht wil middels deze marktverkenning informatie verzamelen over de manier waarop de realisatie van de projecten Academiegebouw en Transcomplex het beste aanbesteed en gecontracteerd kunnen worden. Tevens is ook de bouwlogistiek een vraagstuk waar we graag met de markt van gedachten willen wisselen over de aanpak. De projecten overlappen in tijd en delen de toch al beperkte bouwplaats. Hoe kunnen we de opdracht hierin aantrekkelijk maken voor de markt?



5. Het verloop van de marktverkenning

Deze marktverkenning bestaat uit drie delen:

1. Schriftelijk beantwoorden van onze vragen (fase 1);
2. Voeren van toelichtingsgesprekken (fase 2);
3. Opstellen en delen rapportage (fase 3).

1. Schriftelijke beantwoording marktverkenning

In de deze fase kunt u zich aanmelden en reactie geven op de door ons gestelde vragen (bijlage 1). Hoe dat moet, staat verder beschreven in dit document.

2. Toelichtingsgesprekken

De ontvangen reacties worden door ons geanalyseerd. Op grond van deze analyse kan de Universiteit Utrecht besluiten om in het kader van deze marktverkenning partijen uit te nodigen voor een (1 op 1) toelichtingsgesprek.

NB: wij wijzen u erop, dat mogelijk niet elke deelnemende partij die een reactie heeft gegeven op de door ons gestelde vragen, wordt uitgenodigd voor een toelichtingsgesprek. Het initiatief en de keuze ten aanzien van de uit te nodigen partijen ligt bij de Universiteit Utrecht.

3. Opstellen en delen rapportage

Van de schriftelijke vragenronde wordt een geanonimiseerd samenvattend verslag gemaakt. Partijen die hebben deel genomen aan deze marktverkenning ontvangen de rapportage. Indien er toelichtingsgesprekken hebben plaatsgevonden, dan wordt ook deze informatie verwerkt in het samenvattende verslag. Indien wij besluiten een aanbesteding te starten, dan zal het samenvattende verslag onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten.

6. Datum indienen beantwoording

U kunt tot uiterlijk **6 maart 2026** uw beantwoording van onze vragen indienen via het volgende emailadres: j.vanasperen@uu.nl.

Mocht u informatie missen om een antwoord te kunnen geven op de door ons gestelde vragen dan kunt u een bericht sturen via j.vanasperen@uu.nl.

7. Vragen aan de markt

In bijlage 1 vindt u onze vragenlijst.

8. Planning

De overall planning van deze marktverkenning is in onderstaande tabel weergegeven. De termijn voor het indienen van uw reactie betreft een uiterlijke termijn. De overige termijnen zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Planning marktverkenning:	Uiterste datum:
Uitnodiging marktverkenning	Week 8 2026
Marktverkenning	
Indienen reactie marktverkenning	Week 10 2026 (uiterlijk 6 maart)
Verwerken reacties (en bekendmaking uitgenodigde partijen)	Week 11 2026
Termijn waarbinnen eventuele toelichtingsgesprekken plaatsvinden (optioneel)	Week 13 2026
Opleveren eindrapportage	Week 15 2026

9. Voorwaarden marktverkenning

Ten aanzien van deze marktverkenning gelden de onderstaande voorwaarden.

- Deelnemers aan deze marktverkenning stemmen in met het bepaalde in dit document.
- De marktverkenning is uitsluitend bedoeld om informatie te ontvangen van marktpartijen. De marktverkenning is dus niet bedoeld om deze marktpartijen te voorzien van informatie anders dan in dit document vermeld. Alle deelnemende partijen ontvangen dezelfde informatie, te weten het voorliggende document. Het is mogelijk tijdens de marktverkenning aanvullende of andere informatie te verstrekken voor zover dit betrekking heeft op het thema van de marktverkenning.
- De marktverkenning maakt geen deel uit van een inkoop- of aanbestedingsprocedure en beïnvloedt op geen enkele wijze de kansen en mogelijkheden voor deelname hieraan. De marktverkenning geeft op geen enkele wijze een overeenkomst of juridische binding tussen de Universiteit Utrecht en de deelnemende partijen.
- De marktverkenning heeft op generlei wijze een selectief karakter ofwel is niet bedoeld om te komen tot een beoordeling van marktpartijen op welke wijze dan ook. Het staat de Universiteit Utrecht vrij om de marktverkenning om voor haar moverende reden(en) op ieder moment te beëindigen.



- De deelnemers hebben geen recht op een vergoeding voor hun deelname aan de marktverkenning. Het marktverkenningdocument bevat louter voorlopige gegevens waaraan derhalve geen rechten kunnen worden ontleend.
- Gelet op de aard en omvang van de marktverkenning en in het verlengde hiervan de aanbestedingsprocedure, is de informatie die tijdens de marktverkenning door alle partijen wordt verstrekt in uitgangspunt openbaar. De Universiteit Utrecht is gerechtigd om deze informatie te betrekken bij het opstellen van aanbestedingsdocumenten en bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure.
- De Universiteit Utrecht is niet verplicht verantwoording af te leggen over haar keuze van deelnemers die worden uitgenodigd voor de marktverkenning.
- Wij behouden ons het recht voor om zelf te kiezen welke partijen wij voor een toelichtingsgesprek uitnodigen.
- Wij wijzen iedere aansprakelijkheid voor een eventuele onjuistheid of onvolledigheid van de informatie zoals opgenomen in dit document van de hand.

10. Contactpersoon en communicatie

Communicatie vindt plaats via Hans van Asperen: j.vanasperen@uu.nl en 06-51 41 70 84. Hij begeleidt namens ons deze marktverkenning.

11. Bijlagen

Bijlage 1: Vragenlijst
Bijlage 2: Toelichting beoogde werkzaamheden renovatie Academiegebouw en Transcomplex



Bijlage 1:

De separate renovatieprojecten van het Academiegebouw en Transcomplex delen een binnenterrein en overlappen elkaar in de uitvoeringsperiode.

Project

1. Wij zitten met het dilemma rondom overlap van de realisatiefase en de consequenties hiervan voor de bouwplaats en de bouwlogistiek. Hoe kunnen we voorkomen dat de uitvoerende partijen op de twee projecten elkaar hinderen? Wij zijn benieuwd hoe u dit zou aanpakken. We zijn in uw reactie dus benieuwd naar de bouwlogistiek, bouwplaats, fasering, planning en de risico's die u ziet.
2. Is het logischer om van beide projecten één project te maken? En welke voor- en nadelen ziet u daarin?
3. Wat maakt een opgave als deze interessant voor u? Hoe kan de UU als opdrachtgever de uitvoering voor de aannemer zo interessant mogelijk maken?

Contract

4. Welk contract zou uw voorkeur hebben en waarom? (traditioneel, 2-fasen of bouwteam, of anders)
 - a. ...in geval van twee verschillende werken?
 - b. ...in geval van één gecombineerd werk?

Aanbesteding

5. Welk aanbestedingsproces voor de aannemingsovereenkomst zou uw voorkeur hebben, de 'niet-openbare procedure', of de 'concurrentie gerichte dialoog'? En waarom?
6. Kan een verdeling in percelen (per discipline) voor u van meerwaarde zijn? En zo ja, welke verdeling? En waarom? Maakt het hierbij nog uit of er sprake is van twee aparte projecten of dat de beide projecten samengevoegd worden in één project?



Bijlage 2: Toelichting beoogde werkzaamheden renovatie Academiegebouw en Transcomplex

Algemeen

Demarcatie projecten:

- "geel": renovatie Academiegebouw
- "rood": renovatie Transcomplex
- "blauwe arcering": Binnentuinen



A. Globale omschrijving werkzaamheden renovatie Academiegebouw

Het Academiegebouw bevat ca. 5.300 m2 BVO.

Bouwkundig worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Restauratie, grootschalig onderhoud en verduurzaming van bouwkundige onderdelen zoals buitenschil, kelder en dak;
- Sanering restant asbest (separate opdracht);
- Diverse (bouwkundige) werkzaamheden uit oogpunt van integrale toegankelijkheid (waaronder o.a. hoofdentree, podium Aula, toegang huiskamer);
- Diverse interieuraanpassingen en binnen afwerkingen en verbetering akoestiek en geluidisolatie;

- Onderhoudswerkzaamheden; losse en vaste inrichting, wand-, vloer- en plafondafwerkingen;
- Ruimtelijke- functionele aanpassingen t.b.v. optimalisatie inpassing programma en bedrijfsvoering;
- Restauratiewerkzaamheden (vaste) inrichting.

Installatietechnisch worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Elektra-/data installaties vervangen waar nodig;
- Brandmeld-/ontruimingsinstallaties, beveiligingsinstallaties vervangen waar nodig;
- Vervanging verlichting in een aantal ruimten;
- Vervangen radiatoren en aansluiting stadsverwarming voorzien van TSA;
- Sanitaire voorzieningen gedeeltelijk vervangen en capaciteit uitbreiden, gehandhaafde sanitaire voorzieningen reinigen en waar nodig herstellen/vervangen;
- Toevoegen van installaties ter verbetering van comfort, ventilatie en koeling;
- vervangen van verwarmingsinstallaties, vervangen/aanpassen radiatoren, en vervangen aansluiting stadsverwarming;
- Toevoegen van luchtbehandelingsinstallatie, met beperkte (top)koeling;
- Leiding- en kanaal volledig uit zicht plaatsen, met in achtname van de monumentale waarden van de ruimten.

Monumentale status:

- Het Academiegebouw met Pandhof is een rijksmonument.
- Achter de Dom 11 is een gemeentelijk monument.

Binnenstedelijke locatie:

- De binnenstedelijke locatie vraagt om aandacht voor logistiek, bouwplaats- en omgevings-management. In de nabijheid van het plangebied zijn recentelijk maatregelen genomen tegen te zware fysieke belasting van de straten, (werf)kelders en wal- en kluiswanden. De gemeente Utrecht is met grootscheepse herstelwerkzaamheden bezig en wordt geconfronteerd met achterstallig onderhoud en de gevolgen van jarenlange overbelasting door verkeersbewegingen. Het Domplein ligt op de route van Nobelstraat en Domstraat naar Korte en Lange Nieuwstraat, één van de hoofdtransportroutes door de binnenstad en is daarmee (weliswaar met de noodzakelijke ontheffingen) bereikbaar voor zwaar materieel.



B. Globale omschrijving werkzaamheden renovatie Transcomplex



Overzicht 13 monumentale adressen met verschillende bouwjaren

Voor de renovatie van het Transcomplex is een verbeterde toegankelijkheid, duidelijke routing en structuur in het gebouw van belang, naast de verduurzaming van het complex. Aandachtspunt hierbij is de horizontale verbinding tussen de individuele gebouwdelen met verschillende verdiepingshoogtes. Het verbeteren van de integrale toegankelijkheid moet tevens bijdragen aan efficiënt & functioneel gebruik conform (strategische) organisatiedoelen.

Gedurende de ontwerpfase wordt onderzocht of de technische opgaven ruimtelijk en financieel haalbaar zijn voor realisatie. Het Transcomplex bevat ca. 6.400 m² BVO.

Scope renovatie:

De grootste benodigde aanpassingen van het complex zijn:

- Toepassen huisvestingsconcept conform activiteitgericht werken;
- Verduurzaming gebouw (isolatie, beglazing, kierdichting);
- Inpassing integrale toegankelijkheid;

- Inpassing 6-12 installatieruimten voor balansventilatie;
- Vervanging overige installaties naast ventilatie (verwarming, koeling, verlichting, internet, brandmelding, inbraakbeveiliging etc.);
- Verhelpen van achterstallig onderhoud exterieur en interieur (gevel, dak, vloer-, wand- en plafondbewerking).

Monumentale status:

- Het gebouwencomplex bestaat uit een 13-tal veelal rijksmonumentale panden uit verschillende bouwperiodes vanaf de 15^e eeuw, voornamelijk gebouwd als woonhuizen.

Binnenstedelijke locatie:

- Voor het Transcomplex geldt dezelfde problematiek rondom de binnenstedelijke locatie als bij het Academiegebouw.