



Marktconsultatie vragenronde

20855 | Vernieuwbouw Paleis van Justitie te Den Haag

Toelichting

Op 24 juni 2026 heeft de kick-off van de marktconsultatie voor de vernieuwbouw van het Paleis van Justitie in Den Haag plaatsgevonden (zie verder slides van de kick-off bij de marktconsultatie stukken). De resultaten daarvan worden meegenomen in de overwegingen omtrent de verdere contractuitwerking. De belangrijkste vervolgvragen hebben op dit moment betrekking op het prijsmechanisme, op de uitwerking van het uitvoeringsgereed ontwerp (UO) en uitvoering en onderhoud.

Op de volgende pagina's staat een toelichting met bijbehorende vragen ([in blauwe tekst](#)) per thema. Verzoek is om de 14 vragen te beantwoorden in kolom C en D van bijgevoegde excel: "20855 Marktconsultatie vragenronde antwoordformulier".

Reacties ontvangen we graag uiterlijk op maandag 21 september 2026 via de berichtenmodule van de TenderNed omgeving "20855 | Marktconsultatie Vernieuwbouw Paleis van Justitie te Den Haag" met TenderNed kenmerk 593459.

We stellen uw reactie zeer op prijs.

Prijsmechanisme

In de tabel op de volgende pagina is de denkrichting voor het prijsmechanisme weergegeven. Het gehele werk wordt via één contract aanbesteed, met een dialoofase als onderdeel van de aanbesteding. De inschrijving bevat de prijzen voor fase A, B en C. In het contract zal een prijsbijstellingsmechanisme worden opgenomen. Voordat de uitvoering van elke hoofdfase start vindt de zogenoemde *verificatiefase* plaats, waarin de opdrachtnemer de opgave verder kan doorgronden en de vooraf bepaalde onderdelen van de prijs kunnen worden bijgesteld. Daarnaast zal een indexeringsregeling in het contract opgenomen worden.

Aan het prijsbijstellingsmechanisme ligt de aanname ten grondslag dat tijdens de aanbesteding moeilijk is in te schatten wat erbij komt kijken om de geluidsoverlast voor de gebruikers en de omgeving voldoende te beperken en beheersen. Hierbij is de verwachting dat dit gaat om twee aspecten: 1. hoeveel werkzaamheden moeten er buiten de gebruikstijden van het Paleis van Justitie plaatsvinden en welke en 2. hoeveel aanvullende geluidbeperkende maatregelen er nodig zijn.

Fase A	Fase B	Fase C
Directe bouwkosten - P1 III en IV - incl. A0 / tijdelijke voorzieningen	Directe bouwkosten - P1 II en P2 - incl. B0 / tijdelijke voorzieningen	Directe bouwkosten - P1 I - incl. C0 / tijdelijke voorzieningen
Faseringstoeslag - Werken buiten normale werktijden - Geluidreducerende maatregelen	Faseringstoeslag - Werken buiten normale werktijden - Geluidreducerende maatregelen	Faseringstoeslag - Werken buiten normale werktijden - Geluidreducerende maatregelen
Staart - ABK, AK, WR	Staart - ABK, AK, WR	Staart - ABK, AK, WR
- Bestaand Onderhoud - Nieuw		

Bij het lezen van de tabel is het behulpzaam om het figuur hierboven te raadplegen, waarin het werk in tien prijstegels is verdeeld. Deze elementen komen terug in de tabel op de volgende pagina, met uitzondering van de tegel "onderhoud". Onderhoud in relatie tot prijsvorming komt mogelijk later bij individuele gesprekken aan bod en uitkomsten hiervan worden na afloop in de rapportage van de marktconsultatie openbaar gedeeld.



Tabel: prijsmechanisme gedurende aanbesteding en realisatiefases

Aanbestedingsfase (bij inschrijving)	Verificatiefase A (parallel aan A0)	Fase A	Verificatiefase B (parallel aan A en B0)	Fase B	Verificatiefase C (parallel aan B en C0)	Fase C
Voor fase A: vaste prijs directe kosten + eenheidsprijzen en prijsmechanisme variabele delen* + staart Voor fasen B en C: doelbedrag B en doelbedrag C Voor alle fasen: staartpercentages liggen na inschrijving vast Voor onderhoud: Inschrijfstaat met tarieven functietypen*** transitievergoeding en vergoeding vaststellingsfase (conditiemeting)	Voorafgaand aan uitvoering fase A: Herijking van het variabele deel* van fase A op basis van de oorspronkelijke inschrijving en verificatie of dit, gelet op de verdere doorgronding en eventuele wijzigingen**, nog passend is.	Uitvoering van de werkzaamheden conform de vaste prijs bij inschrijving (eventueel met bijgesteld variabel deel). Aanpassing van de prijs vindt alleen plaats bij vooraf gedefinieerde omstandigheden.	Voorafgaand aan uitvoering fase B: Herijking van het doelbedrag op basis van de oorspronkelijke inschrijving en verificatie of dit, gelet op de verdere doorgronding, de inzichten uit fase A en eventuele wijzigingen, nog passend is.	Uitvoering van de werkzaamheden conform het (eventueel herijkte) doelbedrag. Aanpassing van de prijs vindt alleen plaats bij vooraf gedefinieerde omstandigheden.	Voorafgaand aan uitvoering fase C: Herijking van het doelbedrag op basis van de oorspronkelijke inschrijving en verificatie of dit, gelet op de verdere doorgronding, de inzichten uit fase A en B en eventuele wijzigingen, nog passend is.	Uitvoering van de werkzaamheden conform het (eventueel herijkte) doelbedrag. Aanpassing van de prijs vindt alleen plaats bij vooraf gedefinieerde omstandigheden.

* Onder het variabele deel valt bijvoorbeeld de faserings toeslag: de hoeveelheid avondwerk en geluidreducerende voorzieningen.

** Mogelijke aanpassing van de prijs op basis van bijvoorbeeld onjuistheden in het contract (inclusief informatie en ontwerp) en onderzoek in het gebouw.

*** De functietypen conform documenten van de werkgroep "Transparantie in begroten" van Techniek Nederland, zoals gebruikt in o.a. OEK-contracten.



De volgende vragen over het prijsmechanisme worden aan u voorgelegd:

1. In hoeverre herkent u zich in de aanname dat het voor u als gegadigde onzeker is hoeveel er overdag gewerkt kan worden en hoeveel aanvullende geluidreducerende maatregelen er nodig zijn en dat hiervoor een prijsbijstellingmechanisme nodig is? (schaal: 1 is helemaal niet mee eens; 5 is volledig mee eens). Hierbij ontvangen we graag een toelichting over waar u onzekerheden ziet en hoe hier volgens u het best mee omgegaan kan worden.
2. In hoeverre is het mogelijk om de prijs van elke fase tijdens de aanbesteding te bepalen? (schaal: 1 is onmogelijk; 5 is volledig mogelijk) Hierbij ontvangen we graag een toelichting over in hoeverre dit per fase te bepalen is. Welke onderdelen zijn relatief eenvoudig of juist relatief moeilijk te beprijzen, en waarom?
3. In hoeverre is het mogelijk om tijdens de aanbesteding een betrouwbaar doelbedrag voor fase B en fase C te bepalen? (schaal: 1 is onmogelijk; 5 is volledig mogelijk). Hierbij ontvangen we graag een toelichting.
4. Welke omstandigheden zouden er volgens u toe kunnen leiden dat in de verificatie fasen van B en C een doelbedrag aangepast moet worden (grijze kolommen)?
5. Zijn er omstandigheden die om tussentijdse aanpassing van de prijs kunnen vragen tijdens de uitvoering van A, B en C (blauwe kolommen), wetende dat in de verificatie fase reeds een prijsbijstelling heeft plaatsgevonden? Zo ja, welke omstandigheden?
6. Hoe zouden "vooraf gedefinieerde omstandigheden" voor tussentijdse prijsaanpassing volgens u het best objectief en toetsbaar kunnen worden vastgelegd, zodat discussie hierover tijdens de uitvoering zoveel mogelijk wordt beperkt?
7. Hoeveel tijd en capaciteit acht u nodig in elke verificatie fase om tot een betrouwbare herijking van de prijs of het doelbedrag te komen?
8. Ziet u mogelijkheden om een ander of aanvullend mechanisme (zoals een winst- en verliesdelingsregeling: 'pain/gain-share') in te bouwen dat enerzijds voorkomt dat de opdrachtnemer te grote financiële risico's loopt en anderzijds voorkomt dat de kosten van het project voor opdrachtgever onvoorspelbaar worden en/of uit de hand lopen? Zo ja, licht toe hoe u dit zou vormgeven.
9. Hoe zou u de indexeringsregeling het liefst vormgegeven zien — welke index(en), op welke onderdelen van de prijs (bijvoorbeeld loon en materiaal), en met welke frequentie?
10. Wat zou u ons verder mee willen geven over prijsvorming/ prijsmechanisme?

UO-uitwerking

Het RVB geeft de uitvoerende partij het Technisch ontwerp (TO) bestekuitwerking (in combinatie met werkomschrijvingen voor de tussenfasen) als uitgangspunt van het project. De beoogde uitwerking hiervan tot UO-niveau voor de onderdelen architectuur, bouwkunde en constructie behoort tot de scope van het ontwerpteam "Consortium PvJ" (verder CPvJ). Voor de uitwerking tot UO-niveau voor het onderdeel installaties (E-, W-, T-, AV/ICT) ligt de beoogde opdracht bij de uitvoerende partij. Het RVB verwacht dat hierin de expertise van de uitvoerende partij toegevoegde waarde biedt. Het RVB zal het ontwerpteam CPvJ waar nodig consulteren bij het toetsen van de UO-uitwerking.

Samengevat: CPvJ treedt in deze fase op als ontwerp- en kwaliteitsadviseur van RVB en de directievoerder en toezichhouders. De aannemer is verantwoordelijk voor werkvoorbereiding, detailengineering, uitvoeringsmethode, interne kwaliteitsborging en realisatie.

De keuze om een werkomschrijving te hanteren voor de tussenfasen (inclusief tijdelijke maatregelen) komt voort uit de verwachting dat vanuit de uitvoerende partijen hiervoor inzichten op o.a. maakbaarheid en bouwbaarheid meegenomen kunnen worden en een optimale uitwerking ontstaat. Werkmethoden en oplossingen kunnen gekozen worden die het meest passend zijn voor de aannemer. De uitwerking van de tussenfasen tot UO-niveau ligt daarmee bij de uitvoerende partij.

11. In hoeverre is de beoogde aanpak waarbij de UO-uitwerking onderverdeeld wordt tussen ontwerpteam en uitvoerende partij werkbaar voor u? (schaal: 1 is onmogelijk; 5 is volledig mogelijk). Hierbij ontvangen we graag een toelichting.
12. Geef op basis van uw antwoord op vraag 11 aan hoe de verantwoordelijkheid tijdens het UO proportioneel is vast te leggen?

Het opstellen van het UO gebeurt per bouwfase. Bij het opstellen van het UO van fases B, en C wordt de ervaring uit fase A meegenomen. Tijdens de verificatiefase zal gezamenlijk een aanpak worden bepaald in de manier waarop nieuwe oplossingen en inzichten in de volgende fasen kunnen worden meegenomen. Voorstellen voor optimalisaties die bijdragen aan het verhogen van de kwaliteit zullen zowel worden meegenomen gewaardeerd in de aanbesteding, als tijdens de momenten waarop wordt overgegaan naar de volgende fase(s).

13. In hoeverre biedt de beoogde aanpak in relatie tot technische ontwikkelingen, nieuwe oplossingen en innovaties voor het UO per fase voldoende flexibiliteit voor uitvoerende partijen? (schaal: 1 is onmogelijk; 5 is volledig mogelijk). Hierbij ontvangen we graag een toelichting.

Uitvoering en onderhoud

Bestaande (bouw)technische elementen in de gebouwdelen die in de betreffende fase nog niet worden verbouwd (bijvoorbeeld in fase A: de bouwdelen die vallen binnen de uitvoering van fase B of C) dienen functioneel in stand te worden gehouden. Oftewel uitvoeren van functioneel en wettelijk noodzakelijk onderhoud. Voor onvoorziene of vooruitlopende vervangingen aan deze elementen wordt gezamenlijk een afweging gemaakt voor het juiste uitgangspunt passend bij de situatie. Her te gebruiken assets dienen in de vernieuwde situatie (eventueel na noodzakelijke revisie) een functioneel kwaliteitsniveau te hebben vergelijkbaar met nieuwbouw. Esthetisch geldt 'zo goed als nieuw' als uitgangspunt.

Afhankelijk van de optredende wijziging dient vooraf helder te zijn hoe deze verrekend/ verwerkt wordt. Vooraf wordt een lijst opgesteld waarin onderscheid wordt gemaakt tussen zaken waar het uitgangspunt onzeker is, en zaken waar het uitgangspunt vaststaat. Op basis van deze lijst worden afspraken gemaakt hoe om te gaan met onvoorziene zaken. Bij het opstellen van de planning wordt gevraagd rekening te houden met onvoorziene situaties.

14. In hoeverre worden hiermee onvoorziene situaties ten aanzien van het raakvlakmanagement tussen onderhoud- en beheer en realisatie voldoende afgedekt? (schaal: 1 is helemaal niet mee eens; 5 is volledig mee eens). Hierbij ontvangen we graag een toelichting.