

## Vernieuwing Rijnstraat 8

7-8-2017



## Case Rijnstraat 8

- **Project algemeen**
- **Totstandkoming keuze DBFMO**
- **Verkrijgen van duurzaamheid in het project**
- **Het kantoorconcept**
- **Stellingen**



## Projectkenmerken

### Kenmerken

- **Adres:** Rijnstraat 8, Den Haag
- **Functie:** kantoor
- **Gebruikers:** ministeries van Buitenlandse Zaken (BZ) en Infrastructuur en Waterstaat (IenW), hoofdkantoor en loket Immigratie- en naturalisatiedienst (IND), het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) en de Dienst Terugkeer & Vertrek (DT&V)
- **Bouwjaar:** 1992
- **Architect:** Jan Hoogstad
- **Bruto vloeroppervlak (bvo):** 80.000 m<sup>2</sup> (exclusief parkeerruimte)
- **Opdrachtgever:** ministerie van BZK, Programmadirectie Opdrachtgeverschap Rijkskantoren, DG00
- **Opdrachtnemer:** PoortCentraal: BAM, ISS en O.M.A.
- **Contract:** [PPS](#)
- **ingebruikname:** 2017
- **NCW €267 miljoen bij aanbesteding**

# Renovatie met nieuwbouw

Sloop



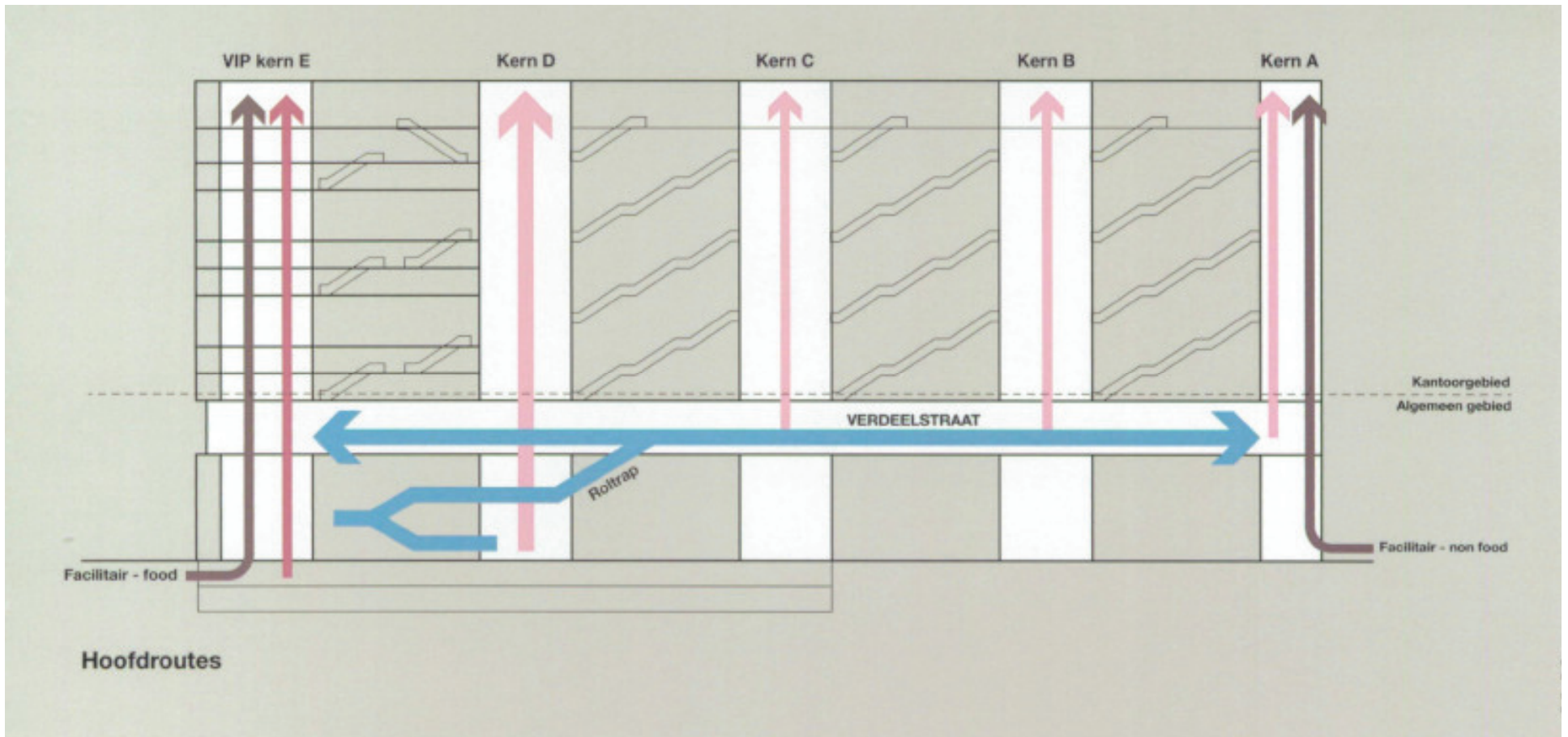


04-11-2015

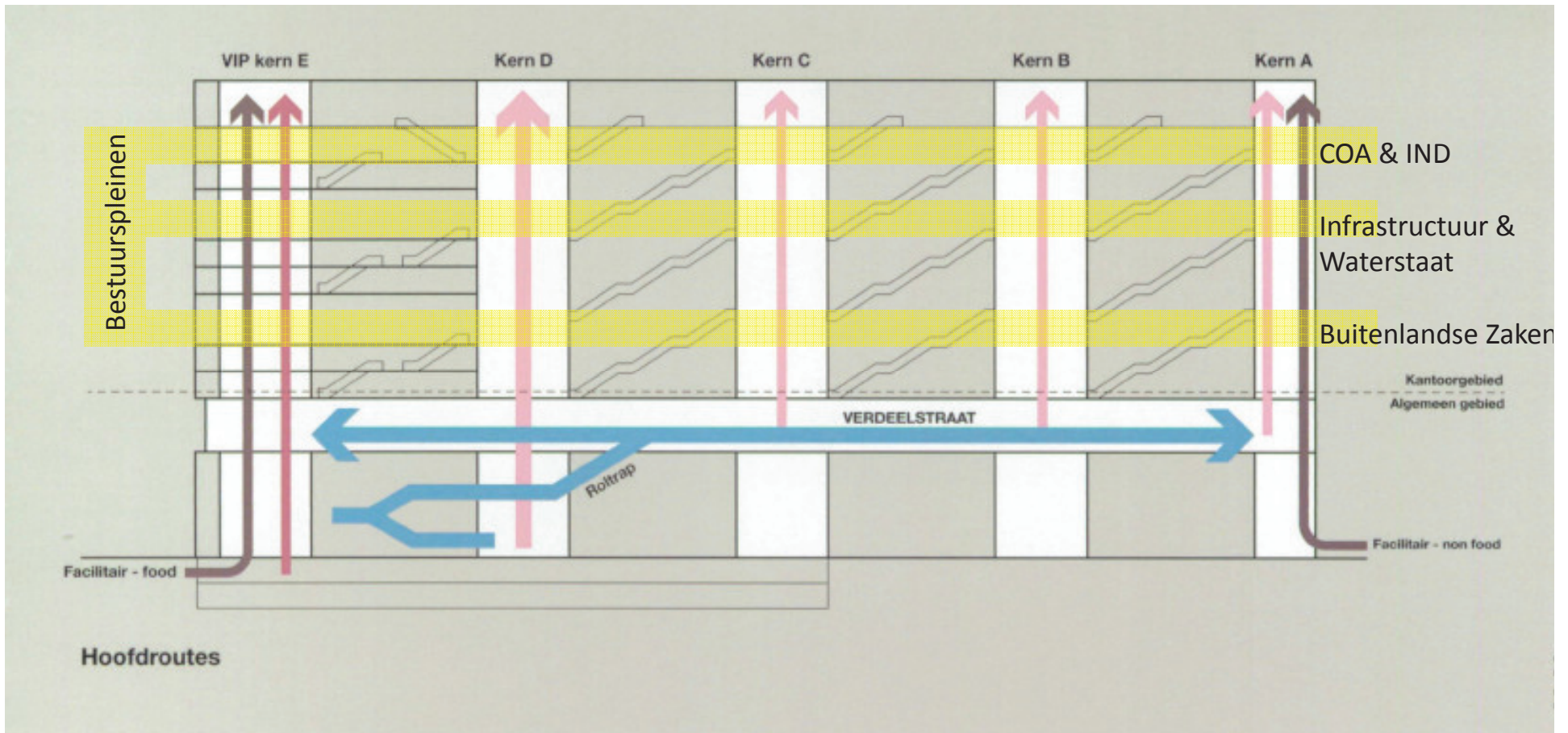


04-11-2015











## DBFMO

- Integraal (alle disciplines)
- Betalen voor beschikbaarheid en prestaties tijdens de Exploitatiefase;
- Indien verminderde beschikbaarheid ontvangt de Staat een korting;
- Projectfinanciering (invloed van financiers);
- Met eenmalige betaling bij Voltooing van gebouw drukt de financieringslast;
- Wijzigingen (marktconformiteit, m.n. uren, OPEX en LCC)
- Life cycle (optimalisatie over alle levensduurfasen)



## Life Cycle Cost

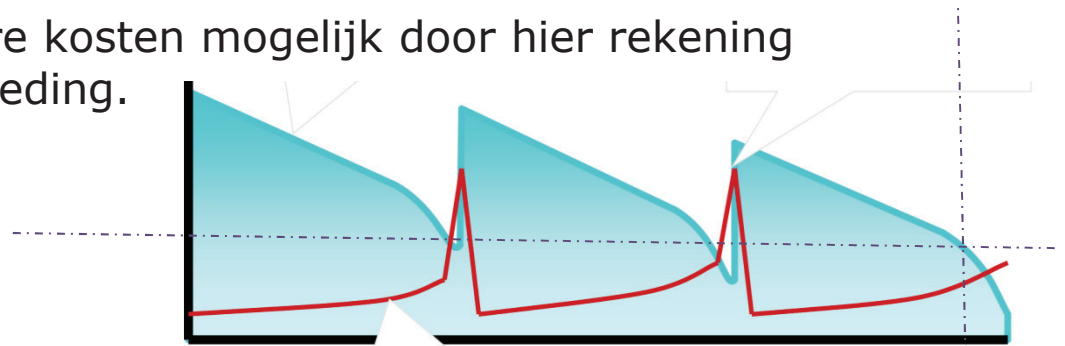
LCC zijn kosten voor onderhoud en vervanging van onderdelen tijdens de contractperiode;

LCC verwerkt in Bruto Beschikbaarheidsvergoeding (BBV);

Bij wijzigingen LCC inzichtelijk (overeenstemming over);

Verschil tussen geplande vervanging en daadwerkelijke vervanging voor opdrachtnemer (winst/verlies);

LCC maakt betere kwaliteit en lagere kosten mogelijk door hier rekening mee te houden in ontwerp en aanbidding.





## Totstandkoming keuze DBFMO



## Wanneer kiezen voor DBFMO?

- Bij projecten met een **investeringsom > 25 mln. euro** wordt standaard een PPC uitgevoerd
  - **PPC = Public Private Comparator**
- De PPC vergelijkt de niet-geïntegreerde variant met de DBFMO-variant
- Wanneer de DBFMO-variant naar verwachting (financieel en kwalitatief) **meerwaarde** biedt, is dat de meest doelmatige vorm



# PPC

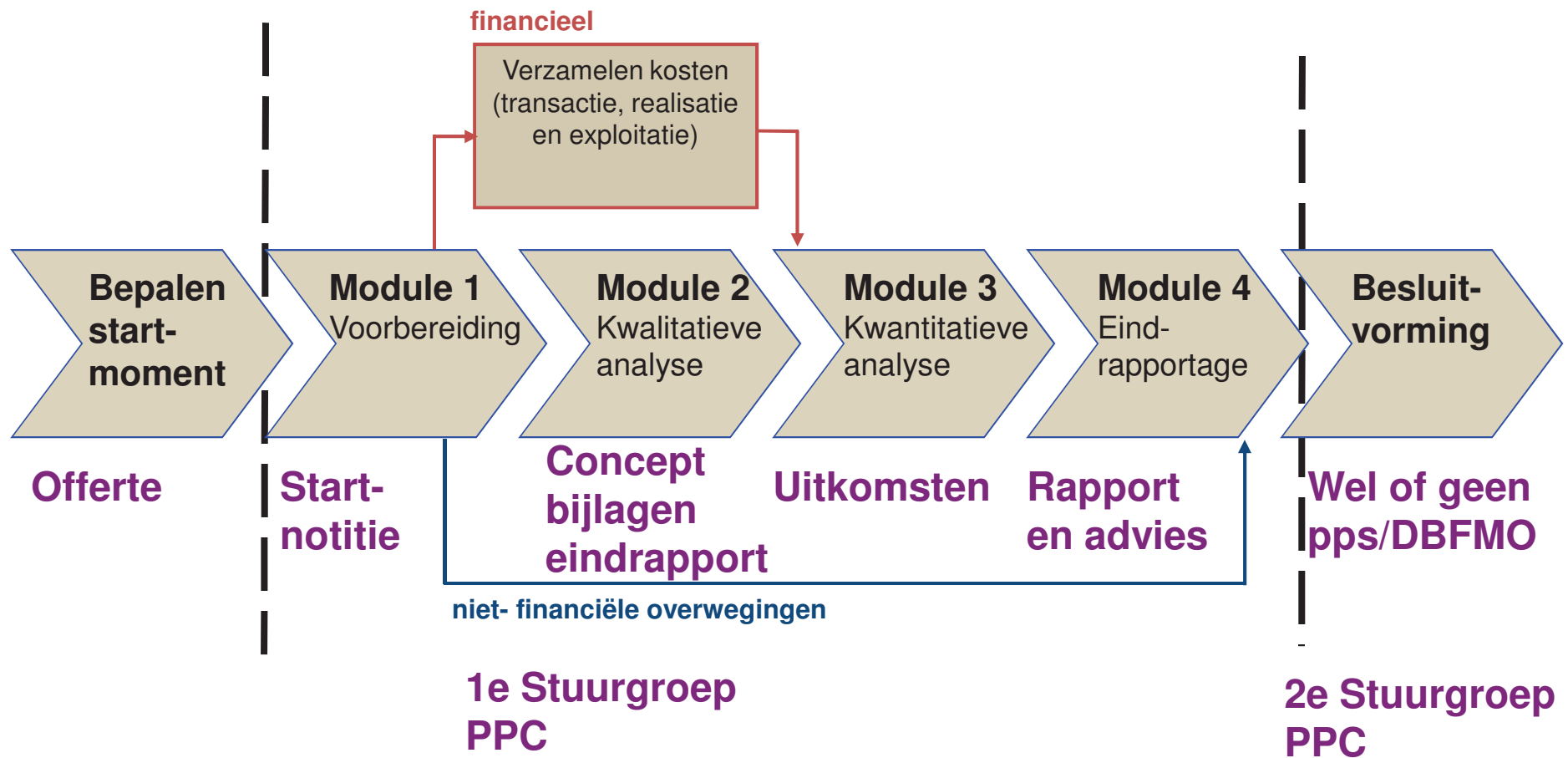
		Ontwikkeling en realisatie			Exploitatie		
		Initiatief tot definitie (PvE)	Ontwerp (D)	Bouw (B)	Onderhoud gebouw- en installaties (M)	Facilitaire diensten (O)	Monitoring en supervisie
	"Traditioneel"	■	■	■	■	■	■
<b>DB</b>	Design & Build	■	■ DB overeenkomst		■	■	■
<b>DBF</b>	Design, Build & Finance	■	■ DBF overeenkomst		■	■	■
<b>DBM</b>	Design, Build & Maintain	■	■ DBM overeenkomst		■	■	■
<b>DBFM</b>	Design, Build, Finance & Maintain	■	■ DBFM overeenkomst		■	■	■
<b>DBFMO</b>	Design, Build, Finance, Maintain & Operate	■	■ DBFMO overeenkomst				■

■ aparte overeenkomsten of eigen personeel

■ Geïntegreerde overeenkomst



## Proces PPC





## Inventarisatie niet-financiële overwegingen

1. Stel dat er **wel** een duidelijke meerwaarde (rond de 10 %) voor pps is:  
**Wat zouden dan overwegingen zijn om toch niet voor pps te kiezen?**
2. Stel dat er **geen** meerwaarde, mogelijk zelfs minderwaarde, is voor pps:  
**Wat zouden dan overwegingen zijn om toch wel voor pps te kiezen?**

*[Het betreft overwegingen ten behoeve van leden van stuurgroep!]*





## Voorbeelden niet-financiële overwegingen\*

### 'Tegen' pps:

- PPS voorbereiding duurt enkele maanden langer
- Twijfel tav marktinteresse i.v.m. monument deel of bestaand deel
- Beschikbaarheid capaciteit en ervaring om eisen en grip voor complex project in outputspecs op te stellen
- 'flexibiliteit' vertaald in contractvoorwaarden en afhankelijkheid consortium

### 'Voor' pps:

- Zekerheid beschikbaarheidsdatum huisvesting (hardheid planning)
- Dealflow aan PPS
- Disciplinerende werking procedure
- Door betalingssysteem betere sturingsmogelijkheden in exploitatie
- Stimuleren ketenintegratie

\*) voorbeelden uit verschillende PPC-projectgroepen



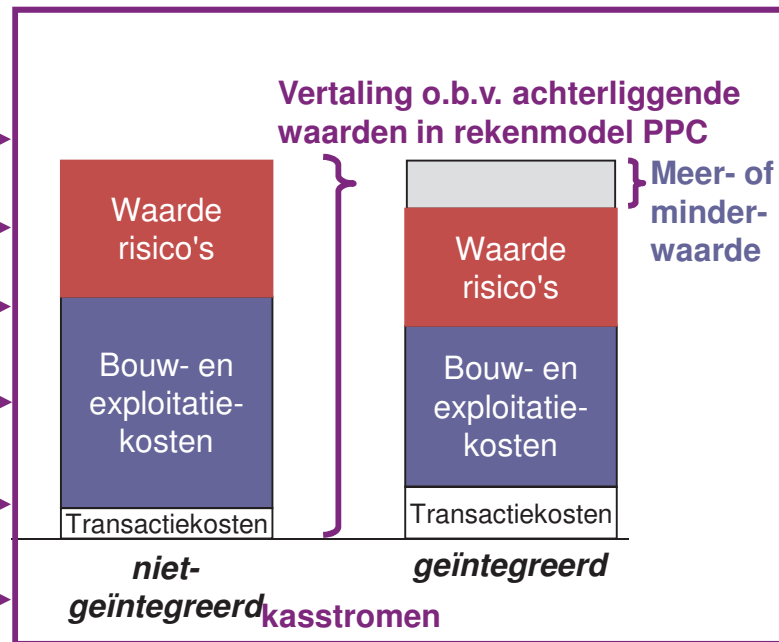
# Input en visualisatie financieel deel PPC

Input van 'ons' project

Resultaat voor 'ons' project

## Rekenmodel PPC

- Omvang kosten transactie, realisatie en exploitatie
- Indexeringen
- Planning
- Risicovrije disconteringsvoet
- Risicoprofiel
- Verschillenprofiel



- Netto Contante Waarden niet-geïntegreerd en DBFMO

Een gevoeligheidsanalyse geeft inzicht in belangrijkste effecten van een aanpassing op de score op onderdelen van de verschillenanalyse

Module 2

Module 3



## Eindrapportage Rijnstraat

### Conclusie PPC traject:

Beschouwingsperiode 25 jaar

financiële meerwaarde die ligt tussen de 8,7% en 13,7% voor de DBFMO-variant

Aandachtspunten:

Optimalisatie scope bespreken met marktpartijen,

FHM uitdrukkelijk betrekken bij uitwerking eisen facilitaire dienstverlening en monitoring

**→ uitvoering in DBFMO**



# Duurzaamheid in de Rijnstraat



## Route map

VRM, Duurzaamheid hoog in het vaandel	2008
– Nieuw kabinet: zelfde beleid, geen € voor Duurzaamheid	
Masterplan	2009
– VRM + V&W	
– Rijkskantoor	
Herschikking ministeries	
– I&M	
Masterplan	
– BuZa	
– Justitie: vreemdelingenketen (deels)	
– Afstoot panden	
Stuurgroepbesluit DBFMO	2010



## Gooi naar duurzaamheid

Sturen op kwaliteit (Stedenbouw Architectuur Gebruikswaarde Duurzaamheid)

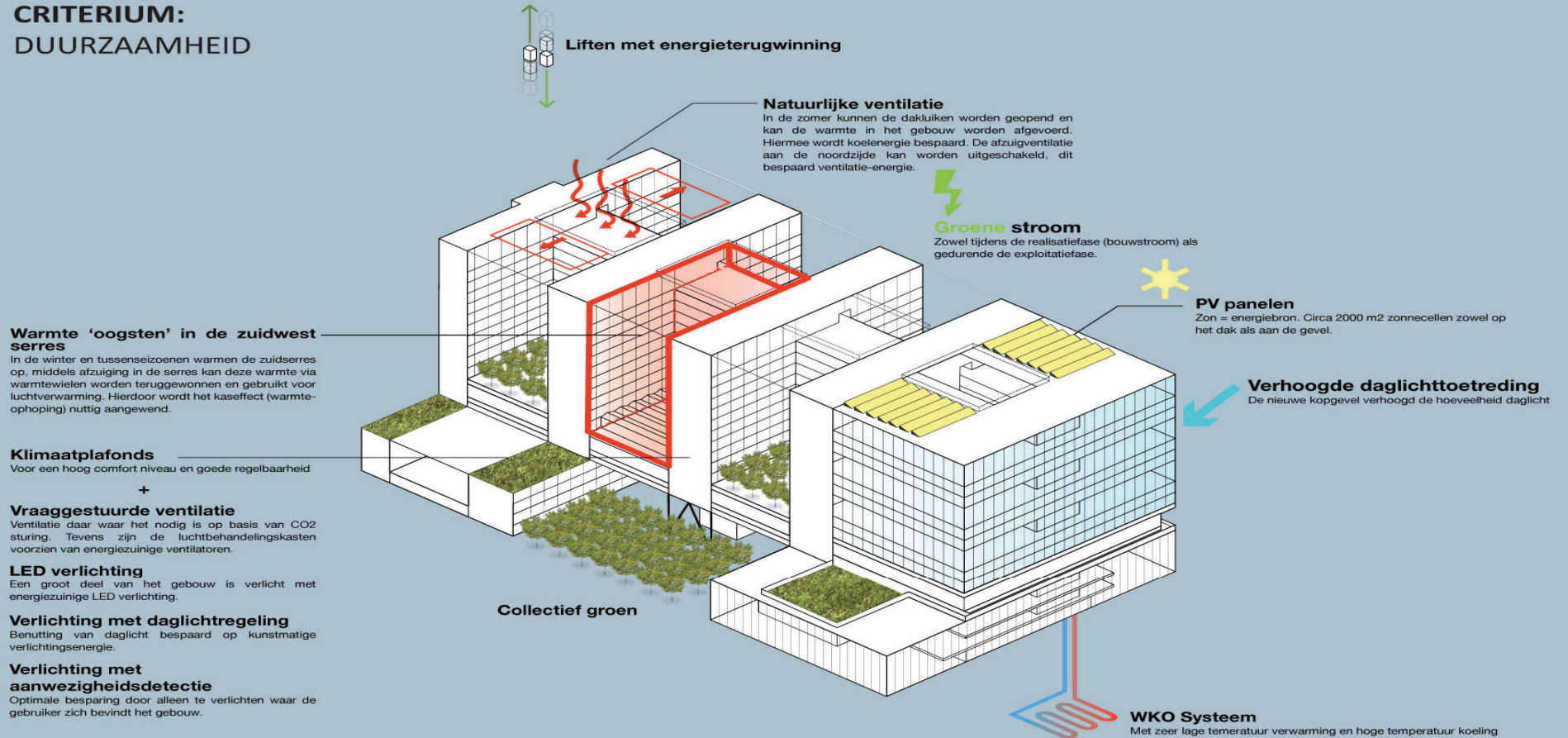
Schrijvers Output = beoordelaars Inschrijving

### Duurzaamheid als gunningcriterium behouden

- Naast de minimale eisen daag je de markt hierop uit
- Consortium kan kwaliteitspunten scoren voor Duurzaamheid op Energie, Materiaal, Milieulast tijdens exploitatie
- Duurzaamheid heeft 20% van de te behalen kwaliteitspunten



## CRITERIUM: DUURZAAMHEID





## Nu een aandachtstrekker





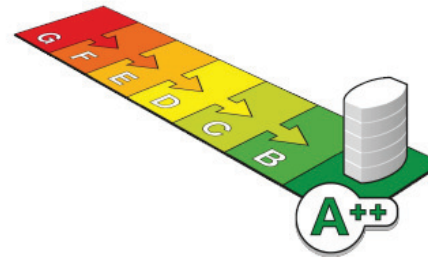


# En een mooi resultaat

## Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



# A++

(zie toelichting in bijlage)

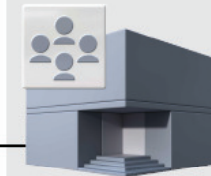
## Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk

bijeenkomstfunctie overig (zie de bijlage voor de samenstelling)

<b>Gebruiksoppervlakte</b> 68288 m <sup>2</sup>	<b>Naam adviseur</b> M. Nijland-Huinen	<b>Adviesbedrijf</b> DGMR Bouw B.V.
<b>Opnamedatum</b> 19-07-2017	<b>Examennummer</b> EPA-UN.45415	<b>Inschrijffnummer</b> K58793/04
<b>Energie label geldig tot</b> 19-07-2027	<b>Handtekening</b> 	<b>KvK-nummer</b> 09142407
<b>Afmeldnummer</b> 335677182		



**Straat (zie bijlage)**  
Rijnstraat  
**Nummer/toevoeging**  
8  
**Postcode**  
2515 XP  
**Plaats**  
's-Gravenhage  
**Volgnummer gebouw**



Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?  Nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief de apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).

# 309,2 MJ/m<sup>2</sup>

(megajoules)

# 19,6 kg/m<sup>2</sup>

(CO<sub>2</sub>-emissie)

31,5 kWh/m<sup>2</sup> (electriciteit)  
0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (gas)  
0,019 GJ/m<sup>2</sup> (warmte)



Duurzaamheid in de uitvraag was vooruitstrevend. Hoe zou u het vandaag de dag uitvragen?

En hoe past dit in de business case van de opdrachtnemer?

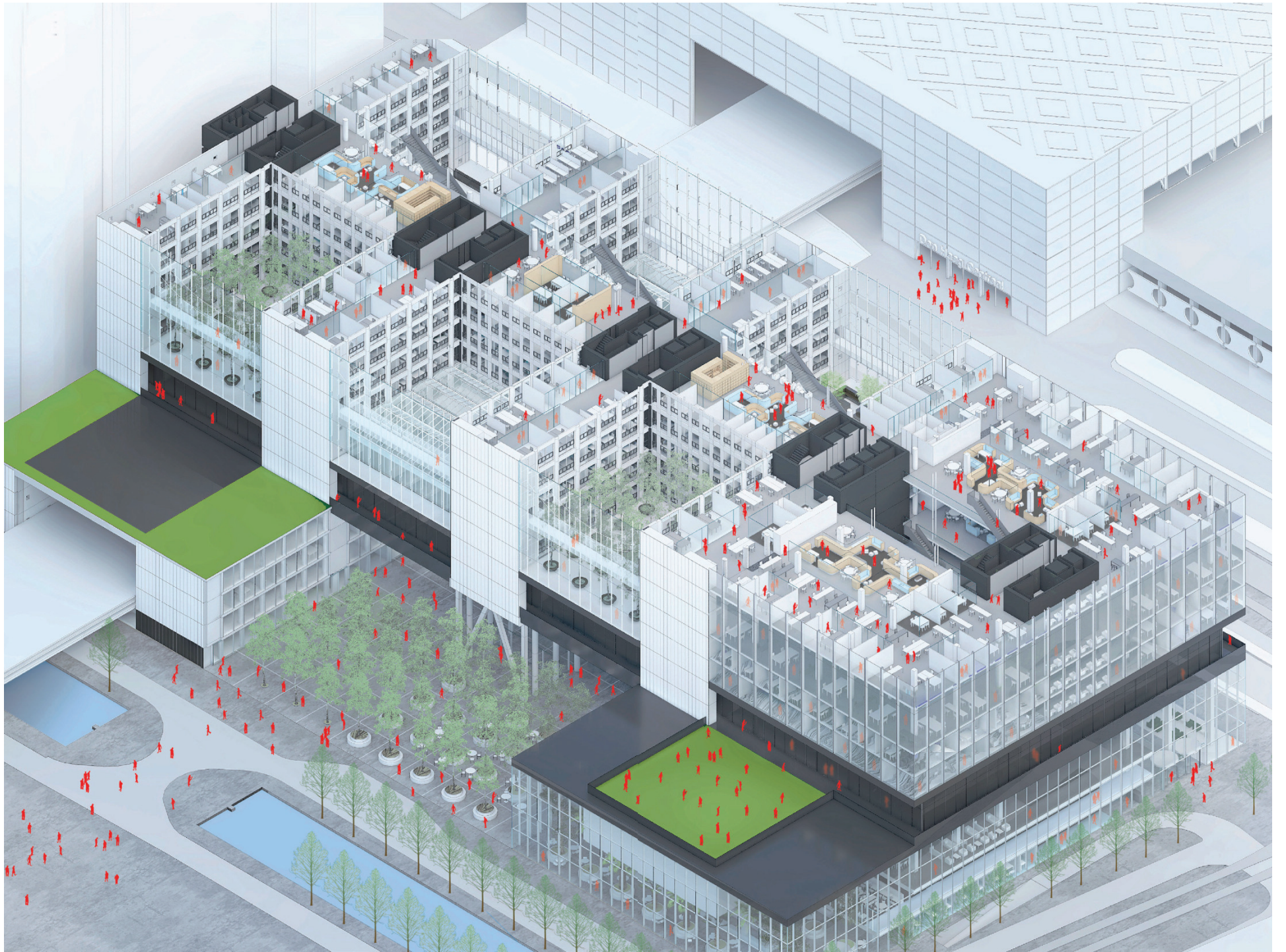


# Kantoorconcept



## Principe flexibel rijkskantoor

- Werkpleknormering is 0,7 werkplek per FTE
- Rijnstraat heeft 4400 werkplekken
- Werkplekmix van:
  - $\frac{3}{4}$  bureauwerkplekken
  - $\frac{1}{4}$  ontmoetingsruimte





AXONOMETRIE ONTMOETINGSGBIED IN MIDDENRIF



## Kantorenstelsel

- Gebruikers betalen per M2;
- M2 prijs is voor beschikbaar gebouw dat het voldoet aan het primaire proces van de gebruiker.
- Wensen betaalt de gebruiker zelf
- Opzegtermijn van 1 jaar;
- Vergaderzalen, ontmoetingsruimtes en transportruimtes worden gedeeld naar verhouding tussen de gebruikers.

Facilitaire diensten worden betaald per werkplek aan conerndienstverlener



# Stellingen





In hoeverre is de **F**- component belangrijk?