



Rijksgebouwendienst
*Ministerie van Binnenlandse Zaken
en koninkrijksrelaties*

Ambitiedocument rijkskantoor de Knoop

Ambitiedocument rijkskantoor de Knoop

Versie 1.1, mei 2013

1. Van vooraankondiging, via oplevering in 2017 naar enthousiast gebruik tot 2037

Eind 2017 opent in Utrecht het nieuwe rijkskantoor, met werknaam de Knoop¹, zijn deuren. De Rijksgebouwendienst² (Rgd) is eigenaar van het gebouw en zorgt voor de realisatie van integrale huisvesting door een private partij. De Belastingdienst/Centrum voor Facilitaire Dienstverlening (B/CFD) is gedelegeerd opdrachtgever vanuit het directoraat-generaal Bedrijfsvoering en Organisatie Rijk (DGOBR/ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties).

Met dit ambitiedocument informeert de Rgd, in nauwe samenwerking met B/CFD, private partijen over de ambities voor dit rijkskantoor, als vooraankondiging van het voorgenomen werk. Op basis van een Europese aanbesteding³ sluit de Rgd een Design, Build, Finance, Maintain, Operate (DBFMO) overeenkomst met een geschikte private partij.

B/CFD is naast gedelegeerd opdrachtgever en toekomstig bewoner van het rijkskantoor, één van de vier facilitaire conserndienstverleners (CDV) en één van de 19 inkoop uitvoeringscentra (IUC) van de Rijksoverheid. De komende jaren verandert de bedrijfsvoering van de Rijksoverheid verder. De veranderingen zijn er op gericht een optimaal bedrijfsvoeringsresultaat voor het rijk te behalen. Van de private partij verwachten we dat deze optimaal aansluit op de functies van B/CFD als CDV en IUC en de bedrijfsvoeringsdoelstelling van de Rijksoverheid respecteert.

Dit ambitiedocument heeft twee bijlages. Bijlage 0, "Het Nieuwe Rijkskantoor / Efficiënt en Aantrekkelijk", beschrijft op basis van de nota 'vernieuwing Rijksdienst' en het afgeleide uitvoeringsprogramma compacte Rijksdienst, de doelen en kaders voor alle rijkskantoren; dus ook voor het rijkskantoor de Knoop. De bijlage 1, "Ruimtelijke kwaliteit", is een uitwerking van deze doelen in ruimtelijke ambities en een beschrijving van de locatiespecifieke aspecten van de opgave.

De functionele uitwerking van het rijkskantoor zoals beschreven in bijlages 3-6 van bijlage 0, "Het Nieuwe Rijkskantoor / Efficiënt en Aantrekkelijk" (hierna: HNR) zullen voor rijkskantoor de Knoop worden gepreciseerd en vastgelegd in de specificaties die in de dialoofase worden verstrekt.

¹ Voorheen Lt.gen. Knoopkazerne. Vernoemd naar Willem Jan Knoop (Deventer, 2 mei 1811 – 's-Gravenhage, 24 januari 1894). Een Nederlandse luitenant-generaal, militair historicus en politicus.

² De Rijksgebouwendienst (Rgd), het Rijksvastgoed en ontwikkelbedrijf (RVOB), de directie Rijksvastgoed (DRV) en de Dienst Vastgoed Defensie (DVD) gaan in 2014 op in het Rijksvastgoedbedrijf (RVB).

³ Het gaat om een Europese aanbesteding met voorselectie op basis van een procedure met een concurrentiegerichte dialoog.

2. Beoogd programma

Kantoorgebied en algemeen gebied

Het kantoorgebied van het nieuwe rijkskantoor heeft een bruto vloeroppervlak (BVO) van ongeveer 22.500 m². Er zijn zo'n 1070 rijkswerkplekken. Het kantoor is geopend van 7.00-20.00 uur en op aanvraag ruimer. Er werken minimaal 1.700 rijksambtenaren. Dit is gebaseerd op 1070 werkplekken, met een flexfactor in het gebruik van 1,4 fte per werkplek en een parttimefactor van 1,1. De kwaliteit en het ruimtegebruik voor de werkplekken volgen het beleid van de fysieke werkomgeving rijk (FWR). Het totale rijkskantoor heeft een bruto vloeroppervlak van circa 30.000 m² BVO.

In het algemeen gebied bevindt zich een vergadercentrum dat toegankelijk is voor alle rijksambtenaren. Dit centrum is ook buiten de genoemde kantooruren geopend. Het beslaat circa 6.000 m² BVO. Voor dit centrum gelden – vanwege de lokale behoefte aan grotere vergaderruimtes – van HNR afwijkende normen. Bij dit centrum zijn ook nog 75 gastwerkplekken gesitueerd. Er komen circa 200 parkeerplaatsen voor auto's en motoren en een stalling voor circa 500 (brom)fietsen⁴.

⁴ De (brom)fietsen staan droog en beschut tegen weer en wind. Auto's parkeren deels buiten.

3. Dominante thema's

Het HNR beschrijft wat en hoe een rijkskantoor in de basis moet zijn. De hierna volgende thema's geven de bijzonderheden en accenten weer die daarenboven voor het rijkskantoor de Knoop gelden.

Duurzaam partnerschap en gastheerschap

De ontwikkeling en de bedrijfsvoering van het rijkskantoor de Knoop stellen hoge, mogelijk zelfs nieuwe, eisen aan de wijze waarop opdrachtgever en private partij met elkaar omgaan. Deze gelden niet alleen straks maar ook nu. De eisen zijn niet alleen op de "inhoud" maar ook op de "relatie" gericht. Die relatie is langdurig en vast; de inhoud is tijdelijk en aan verandering onderhevig. Als de relatie goed is, blijkt de inhoud meestal geen onoverkomelijke obstakels te kennen; andersom is dat niet het geval. Naast een merkbare klik zoekt de opdrachtgever daarom naar een partner met de volgende kerncompetenties en trefwoorden:

proactief, flexibel, innovatief in duurzaamheid, trots op hoge gebruikerstevredenheid, aansprekend en aanspreekbaar, belofte (van de top) maakt schuld (op alle niveaus), co-creatie, synergie, meerwaarde, ketenintegratie⁵, zoekend naar belangen in plaats van innemen van standpunten (liever mediation ter voorkoming van een rechterlijke uitspraak), operational excellence⁶, klantgericht ondernemerschap⁷, creatief, respect en vertrouwen.

Om hiervoor een goede basis te leggen, formuleert de private partij, in samenwerking met B/CFD, een besturings- en organisatievisie voor rijkskantoor de Knoop.

Flexibiliteit

Permanente veranderingen in de bedrijfsvoering van de rijksoverheid stellen extra hoge eisen aan de flexibiliteit van het gebouw, de inrichting, de dienstverlening en de private partij. Denk hierbij aan de organisaties van de verschillende rijksonderdelen die gebruik kunnen maken van het rijkskantoor de Knoop en aanpassingen van de werkplekmix en activiteitenprofielen.

5 Bedrijven die vergaande vormen van ketenintegratie toepassen, boeken betere resultaten op hun projecten. Bij ketenintegratie werken meerdere partijen uit de huisvestingskolom samen met als doel om beter, sneller en goedkoper te presteren en zo faalkosten terug te dringen.

6 Het doel van de dienstverlening is faciliteren van het primaire proces zonder hinder. Integrale dienstverlening met een vanzelfsprekende kwaliteit die eenvoudig te verkrijgen is en naadloos aansluit op de behoeften van de gebruikers.

7 Het optimaal realiseren en exploiteren van de huisvesting vraagt om klantgericht ondernemerschap van zowel private partij als opdrachtgever. De private partij toont creativiteit, enthousiasme, gezond verstand, signaleert kansen voor verbetering van bestaande en nieuwe producten en diensten, handelt hiernaar en durft risico's te nemen. Een goed voorbeeld is "horeca denken" versus "catering denken". Niet alleen vraaggericht sturen maar ook aanbodgericht. De opdrachtnemer handelt vanuit een houding van gastheerschap en stelt zichzelf continu de vraag:

* hoe maak ik het zo aantrekkelijk dat de gebruikers en bezoekers van het rijkskantoor maximaal gebruik gaan maken van de aangeboden diensten en producten? * hoe kunnen we elkaar helpen? * is alles nog naar wens?

Gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde

De huisvestingsopgave vraagt om een grondige herontwikkeling en uitbreiding van de bestaande bebouwing en de directe omgeving. Het bestaande gebouw is ontworpen door de Dienst Gebouwen Werken en Terreinen (DGW&T) van het ministerie van Defensie, tegenwoordig Dienst Vastgoed Defensie (DVD) en is rond 1989 in gebruik genomen. Het heeft geen toegekende bouwhistorische waarde.

De Rijksoverheid werkt aan een rechtvaardige, ondernemende en duurzame samenleving. Voor de rijkshuisvesting vertaalt dit zich in ambities voor het vergroten en verbeteren van efficiency, flexibiliteit, innovatiekracht, samenwerking, duurzaamheid, uitstraling en medewerkerstevredenheid. De kwaliteit van het rijkskantoor de Knoop is afhankelijk van de mate waarin het gebouw of de ruimte bijdraagt aan het samenhangende geheel van gebruikswaarde (waarbij logistiek, zoning en werkomgeving een belangrijke rol spelen), belevingswaarde (met verbondenheid met de stad, buitenruimte, imago en architectonische waarde als kernbegrippen) en toekomstwaarde (waarin duurzaamheid, flexibiliteit, toekomstbestendigheid naar voren komen). Dit zijn gezamenlijke ambities van de Rijksoverheid, de gemeente Utrecht, de gebruikers en de opdrachtgever. De toegevoegde waarde moet op drie vlakken aantoonbaar zijn:

- voor de Rijksoverheid: efficiënte en effectieve ondersteuning van werkprocessen in een aantrekkelijke werkomgeving;
- voor de ambtenaar: bindende en boeiende huisvesting;
- voor de stad: goede inbedding in een levendige, centrumstedelijke omgeving.

Dienstverlening

De private partij levert samen met B/CFD de diensten en middelen met een *optimaal bedrijfsvoeringsresultaat voor het rijk* als belangrijk doel.

Duurzaamheid

Voor het rijkskantoor de Knoop ligt de focus op het reduceren van energieverbruik, de toepassing van duurzame en weinig milieubelastende materialen en 100% duurzaam inkopen, conform het vigerend rijksbeleid. Er dient geanticipeerd te worden op de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot energieneutraliteit 2018 (EU-wetgeving/ EPBD 2020). De opdrachtgever wil zoveel mogelijk een energieneutraal gebouw – of nog beter – een energieleverend gebouw. Door verwachte aanpassingen in regelgeving met het oog op EPBD⁸ dienen alle nieuwe overheidsgebouwen in 2019 energieneutraal te zijn; met het rijkskantoor De Knoop wil de opdrachtgever hierop vooruitlopen, bijvoorbeeld door toepassing van een gebiedsgericht energieconcept.

8 Het energielabel EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) komt voort uit de Europese richtlijn voor energieprestatie van gebouwen. De EPBD verplicht alle EU-landen tot concrete activiteiten om de energieprestatie van gebouwen in Europa te verbeteren.

4. Gunningscriteria

Het HNR en de dominante thema's leveren samengevat de volgende gunningscriteria op voor de beoordeling van de aanbieders van het rijkskantoor de Knoop: *duurzaam partnerschap, gastheerschap, gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde en prijs.*

5. Planning

De vervolprocedure met alle data onder voorbehoud ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Aankondiging:	oktober 2013
Start selectie:	december 2013
Dialogo:	februari - september 2014
Inschrijving:	september 2014
Gunning:	februari 2015
Beschikbaarheid:	december 2017

6. BIM

De Rijksgebouwendienst hanteert een BIM Norm⁹. Deze is te vinden op: <http://www.rgd.nl/onderwerpen/diensten/bouwwerk-informatie-modellen-bim>.

⁹ Het centrale idee achter het building information model of bouwwerk informatie model (BIM) is een driedimensionaal gebouwmodel waarin alle gegevens voor het ontwerp-, bouw- en beheerproces zijn geïntegreerd. Eén model waarmee alle betrokken partijen werken. De opdrachtnemer wordt gevraagd al tijdens de uitwerkings- en realisatiefase, vanaf het aanvangscertificaat, BIM-informatie beschikbaar te stellen. Met het oog op ketenintegratie is het de ambitie om marktpartijen aan te sporen het BIM in een zo vroeg mogelijk stadium in te zetten.

7. Referentiedocumenten en –websites

Voor het opstellen van het ambitiedocument is broninformatie gebruikt uit diverse documenten en rapporten. Deze stukken vormen een richtinggevend rijkshuisvestingkader dat de Rijksoverheid gebruikt voor intern beleid.

Kaderstelling voor kantoren

Factsheet Fysieke Werkomgeving Rijk. De FWR is opgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties; DGOBR/FHIR. FHIR staat voor Directie Faciliteiten, Huisvesting en Inkoopbeleid Rijk en valt onder de minister van Wonen en Rijksdienst.

Onderzoeksrapporten

'Onderzoeksrapportage Kaderstelling Fysieke Werkomgeving Rijk - Corporate Standard Fysieke Werkomgeving Rijk 2011'. Het onderzoeksrapport is samengesteld door Centre for People and Buildings (CfPB).

"Een gebouw voor rijksambtenaren", rapportage van de studie naar de ontwikkeling van specificaties voor de ruimtelijke inrichting van rijkskantoren: een basismix. Opgesteld door Centre for People and Buildings (CfPB).

Op diverse websites is over de locatie, het rijkskantoor, het huisvestingskader, de betrokken organisaties, etc. informatie te vinden:

- <http://www.rgd.nl>
- <http://www.belastingdienst.nl>
- <http://www.rijksbouwmeester.nl>
- <http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk>
- <http://www.cu2030.nl/knoopkazerne>
- www.cfbp.nl
- www.pianoo.nl
- <http://www.sbr.nl/producten/infobladen/eisen-volgens-epbd-energy-performance-building-directive>

8. Disclaimer

De tekst van dit ambitiedocument is leidend. De referentiebeelden in de bijlage zijn bedoeld om de beschreven ambities te verduidelijken. Beelden zonder tekst zijn louter sfeergevend. De beelden en referentieprojecten geven nadrukkelijk geen voorkeur aan voor de uitkomst van het aanbestedingstraject.

Dit ambitiedocument beschrijft de context en is informatief van aard. De teksten zijn zorgvuldig opgesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

9. Bijlagen

0. Het Nieuwe Rijkskantoor: Efficiënt en Aantrekkelijk (Versie 3.1);
1. Ruimtelijke kwaliteit.

