



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Gebouwscan kantoren

ten behoeve van de  
diagnose fase bij  
Masterplan projecten

December  
2018

Uitgave: Rijksvastgoedbedrijf, afdeling Architectuur & Techniek, november 2018  
Contactpersoon: Marije den Hollander

# COLOFON

---

Adres:

Versie:

Datum:

Gemandateerd opdrachtgever (GO DGOO):

Integraal projectmanager (IPM DGOO):

Integraal projectverantwoordelijke (IPV RVB):

Concern Dienstverlener (CDV):

ICT Dienstverlener (IDV):

Assetmanager

Objectmanager

Technisch manager:

Adviseur bouwkunde:

Adviseur huisvesting:

Adviseur architectuur:

Adviseur elektrotechniek:

Adviseur werktuigbouwkunde:

Adviseur duurzaamheid:

Adviseur beveiliging:

Adviseur kosten:

Adviseur constructie:

Overige adviseur:



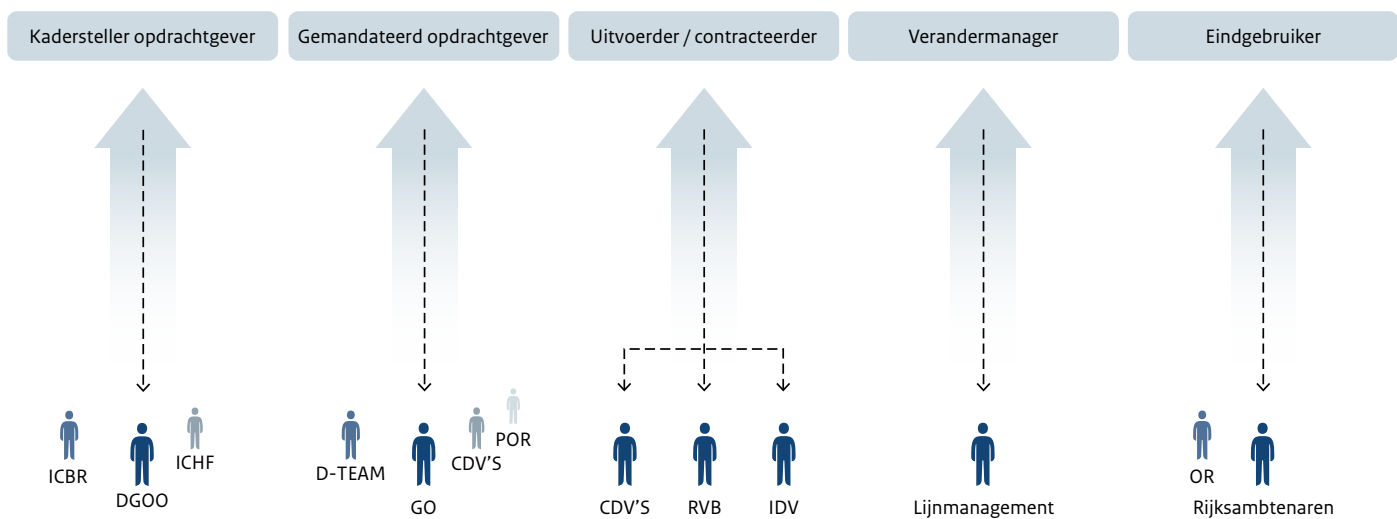
# Inleiding

Een Masterplan project wordt gestart met een diagnosefase. Het doel van de diagnosefase is een project te toetsen op haalbaarheid. De gebouwscan draagt bij aan de benodigde informatie voor een robuust en integraal advies voor de projectopdracht. De gebouwscan betreft een globale scan. Na het afronden van de diagnosefase, zal de definitiefase volgen en het project inhoudelijk verder gedefinieerd worden.

De gebouwscan richt zich niet alleen op het gebouw. De ervaringen van de gebruiker(s) in de huidige situatie is een belangrijke bron van informatie. Ook de omgeving waar het gebouw zich bevindt, wordt in beeld gebracht om duurzaamheidskansen in brede zin te verkennen.

Het projectteam is bekend met de maatschappelijke ambities van het RVB zoals ook verwoord in het regionaal ontwikkelplan. In de ophanden zijnde Rijksvastgoedportefeuillestrategie wordt dit verder uitgewerkt. In deze fase wordt afgetast hoe er invulling gegeven kan worden aan thema's zoals circulariteit, energieneutraliteit en de maatschappelijke belangen in de omgeving. Voor een overzicht van de actuele uitvoeringskaders wordt verwezen naar het Rijksportaal.

De RVB is de trekker en penvoerder van de gebouwscan. De concern dienstverlener (CDV), ICT dienstverlener (IDV) en gemandateerd opdrachtgever (GO) leveren de input aan. De integraal projectverantwoordelijke (IPV) van het RVB is opdrachtgever voor het uitvoeren van de gebouwscan. De IPV bepaalt in afstemming met de GO de omvang en inhoud van de gebouwscan. Parallel aan het uitvoeren van de gebouwscan voert de CDV een organisatiescan uit.



betrokken partijen en hun rol

# Handleiding

De gebouwscan bestaat uit een aantal stappen. Gestart wordt met het bepalen van de diepgang en werkwijze van de scan en het verzamelen van de kerngegevens. De assetmanager is verantwoordelijk voor het aanleveren van het merendeel van deze gegevens.

De ambities en uitgangspunten komen daarna al snel aan bod. Actuele speerpunten zoals energieneutraliteit en de omgeving worden besproken. Vastgesteld wordt hoe hier in het project invulling aan gegeven wordt. De portefeuille manager doet een uitspraak over de objectvisie en de rol die het pand in het Masterplan en de omgeving heeft.

De volgende stap is een risico –en kansen analyse. Voor de panden die al in de voorraad zitten, wordt aan de CDV gevraagd om te reflecteren op het huidige functioneren van het pand en een knelpuntenanalyse uit te voeren. Hiermee worden de huidige gebruikerservaringen in beeld gebracht. De assetmanager, objectmanger en IDV vervullen hierin ook een rol.

Als de bovenstaande gegevens in beeld zijn, gaat het technische team aan de slag met een quickscan. De quickscan richt zich niet alleen op de huidige technische staat van het object. Het geeft ook een doorkijkje naar de mogelijkheden voor verdichting (meer werkplekken), de effecten van de FWR kaderstelling en nieuw te realiseren specifieke voorzieningen (specials). Hoeveel FWR werkplekken kunnen er gerealiseerd worden? Wordt er voldaan aan de vergadernormering? Is het aantal toiletten dan nog wel toereikend en is het pand nog wel vluchtveilig? Vragen de gebruikers om extra beveiligingsmaatregelen? Op hoofdlijnen worden de technische -en functioneel ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht. De resultaten van de quickscan worden beknopt weergegeven. De ingevulde quickscans zijn terug te vinden als bijlage.

Vervolgens worden op hoofdlijnen de ingrepen en een indicatie van de bouwkosten bepaald. Tot slot volgt de conclusie en worden de aandachtspunten voor de definitiefase meegegeven.



# Stappen

1. Bepalen diepgang en werkwijze gebouwscan
2. Inventarisatie kerngegevens
3. Vaststellen uitgangspunten en ambities
4. In beeld brengen risico's en kansen
5. Verkenning huidige gebruikerservaringen
6. Resultaten Quickscan
7. Ingrepen en kosten op hoofdlijnen
8. Conclusie
9. Aandachtspunten

Bijlage 1: functionele -en ruimtelijke quickscan

Bijlage 2: technische quickscan

# DIEPGANG EN WERKWIJZE

# 1. Bepalen diepgang en werkwijze gebouwscan

Diepgang:

-----

Werkwijze:

-----

# INVENTARISATIE

## 2. Inventarisatie kerngegevens

### *Functioneel – en ruimtelijk*

- BRT tekenwerk
- Meetstaat
- Indelingsplattegronden met werkplekken (CDV)
- Specifieke ruimten gemarkeerd op plattegronden (CDV)
- Vlekkenplan met gebruikers (CDV)
- Omgevingstekening 1:2000
- Kadastrale gegevens

### *Aspectprogramma's*

- Aanvullende brandscan rapportage
- Asbest rapportage
- V&G dossier

### *Onderhoud*

- MUP/BOEI/MOIP
- Uitdraai storingen/klachten



## *Techniek*

- Revisiegegevens
- Recente onderzoeken en rapportages (bv FCIB)

## *Energielabel*

- Label certificaat

## *Omgevingsfactoren*

- Locatie
- Bereikbaarheid
- Huidig aantal parkeerplaatsen
- Huidig aantal fietsenstallingsplekken

## *Functioneel- en ruimtelijk*

- Huidig aantal werkplekken (FWTE)
- Huidig aantal vergaderstoelen

## *Overig*

- Gemeentelijke parkeernorm
- NEN8021

## *Ruimtelijk Beleid*

- Vigerend bestemmingsplan
- Toekomstambitie (gemeentelijk/provinciaal)

# AMBITIES

### 3. Vaststellen ambities

*Toelichting ambities actuele speerpunten*

Omgeving: .....

Energieneutraliteit: .....

Circulariteit: .....

Smartbuildings: .....

# UITGANGSPUNTEN

## 3.1 Vaststellen uitgangspunten

Welke categorie betreft het nu?

CAT 1

CAT 2

CAT 3

Wat is de vastgoedvisie (P&P)?

Afstoot  
zeker

Afstoot  
verwacht

Flexibel kort  
(0-5 jaar)

Flexibel lang  
(5-12 jaar)

Stategisch  
(20-30 jaar)

Welke categorie gaat het pand worden?

.....

Wie zijn de beoogde gebruikers?

.....

Hoeveel fte's moeten er gehuisvest worden?

.....

Hoeveel FWTE zijn er nodig?

.....

Welke specifieke ruimten zijn er nodig?

.....

Is de NKRB van toepassing?

Ja

Nee

Welke vergadernorm is richtinggevend?

Bestuurlijk geografisch centraal

Centraal overig

Overig / lokaal

# RISICO'S EN KANSEN

## 4. In beeld brengen risico's en kansen

Risico's

---

Kansen \*

---

# GEBRUIKERSERVARINGEN

## 5. Huidige gebruikerservaringen

*Knelpunten analyse (input CDV, IDV en objectmanager e.d.)\**

- -----
- -----
- -----
- -----
- -----

\* Dit raakt ook facilitaire thema's, klachten en storingen

# QUICKSCAN

## 6. Resultaten quickscan

Hieronder volgen op de hoofdlijnen de resultaten van de quickscan. Zie de bijlagen voor een nadere uitwerking van de onderdelen.

### *Functioneel -en ruimtelijk*

- Inpassingsstudie (werkplekken en specials)
- 

- FWR aspecten
-

## *Technisch*

- Brandveiligheid
- 

- Constructie
- 

- Beveiliging
- 

- Asbest
-

- Duurzaamheid
- 

- Bouwkundig
- 

- Ict en elektrotechniek
- 

- Klimaattechniek
-

# Ingrepen en kosten



# CONCLUSIE

## 8. Conclusie

Hieronder volgen op hoofdlijnen de belangrijkste conclusies:

---

# AANDACHTSPUNTEN

## 9. Aandachtspunten

Hieronder volgen op hoofdlijnen de belangrijkste aandachtspunten voor de definitiefase:

---

# BIJLAGE EEN

# Bijlage 1: Functionele -en Ruimtelijke Quickscan

## *Werkplekken huidige situatie*

- CAT 1: Hoeveel bureau werkplekken zijn er (CDV)? .....
- CAT 2&3: Hoeveel FWTE zijn er (CDV)? .....

## *Ondersteunende voorzieningen huidige situatie (ReF\*)*

- Voldoet het centrale vergadergebied aan de normering? .....
- Zo nee, hoeveel vierkante meter komt tekort? .....
- Voldoet het restauratieve gebied aan de normering? .....
- Zo nee, hoeveel vierkante meter komt tekort? .....

## *Specifieke voorzieningen*

- Welke specifieke voorzieningen (specials) zijn er? .....
- Ten koste van hoeveel m<sup>2</sup> en FWTE gaat dit? .....

## *Werkplekken nieuwe situatie (ReF\*)*

- Hoeveel FWTE kunnen er in de nieuwe situatie gerealiseerd worden? .....
- Indien er aanvullende specifieke ruimten nodig zijn: ten koste van hoeveel FWTE gaat dit? .....

\* ReF is een expertmodel waarmee op eenduidige wijze de normatieve ruimtebehoefte van een Rijkskantoor kan worden bepaald. Let op: dit betreft een theoretische capaciteitsbenadering en moet in de praktijk getoetst worden.

# BIJLAGE TWEE

# Bijlage 2: Technische Quickscan

# QUICKSCAN VEILIGHEID

# Quickscan Veiligheid

## Brandveiligheid

Aanvullende brandscan opname aanwezig?	Ja	
	Nee	<i>alsnog opname laten doen</i>

## Opvang -en doorstroomcapaciteit

Komen er meer mensen dan in de huidige situatie?	Ja	<i>check op hoofdlijnen</i>
		<ul style="list-style-type: none"><li>• Aantal trappenhuizen:</li><li>• Breedte trap en toe te wijzen personen:</li><li>• Doorgangsbreedte deuren en aantal toe te wijzen personen:</li><li>• Aantal (sub)brandcompartimenten:</li><li>• Opvangcapaciteit in naastgelegen (sub) brandcompartiment aanwezig?</li></ul>
	Nee	<i>in deze fase geen actie</i>

## Asbest

Is het pand van voor 1994?	Ja	<i>check maatregelen asbestrapportage</i>
	Nee	<i>geen actie</i>

## Constructie

Zijn er specifieke ruimten en installatieruimten die om hogere vloerbelasting vragen?	Ja	<i>check toereikendheid huidige vloerbelasting</i>
	Nee	<i>geen actie</i>



## Beveiliging

Vragen de gebruikers om extra beveiligingsmaatregelen?

Ja

*namelijk:*

Nee

Is bekend wat de weerstandklasse van de gevel is?

Ja

*indicatie kosten*

Nee

*check of dit snel in beeld te brengen is, zo nee met aannames werken*

Zijn er (overige) kostenverhogende beveiligingsfactoren?

Ja

Nee

Is er een natuurlijk vervangingsmoment voor de beveiligingsinstallaties?

Ja

Nee

# QUICKSCAN DUURZAAMHEID

# Quickscan Duurzaamheid

Zijn er mogelijkheden in de omgeving om het pand te verduurzamen  
(bv oppervlakte water, grote oppervlaktes voor zonnepanelen e.d)

Ja  
Nee

Toelichting:

---

Is het afgifte systeem geschikt voor lage temperatuurverwarming?

Ja  
Nee  
Niet bekend

Is er nog vrije ruimte in de techniekruimten?

Ja  
Nee  
Niet bekend

Zijn er koudebruggen aanwezig?

Ja  
Nee  
Niet bekend



Wat is de hoeveelheid vrij beschikbaar dakoppervlak (ivm potentie voor plaatsen PV)?

Ja  
Nee  
Niet bekend

Toelichting: (aantal m<sup>2</sup>, wat staat er op het dak, wat moet worden verplaatst)

---

Is er nog vrije ruimte in de verdeelkasten (ivm mogelijk bijplaatsen warmtepomp)?

Ja  
Nee  
Niet bekend

Is er LED verlichting aanwezig?

Ja  
Nee

# QUICKSCAN BOUWKUNDIG

# Quickscan Bouwkundig

Wat is de kwaliteit van de schil/gevel/beglazing/ dak ?

---

Wat is de kwaliteit van het inbouwpakket?

---

Is hergebruik van het inbouwpakket mogelijk (flexibel en demontabel, afwerkingsniveau, akoestische waarde)?

Ja  
Nee

Is er een verdiepingshoogte van 2.60 ?

Ja  
Nee

Is er een stramienmaat van 1.80?

Ja  
Nee

Wat is de mate van de (constructieve) flexibiliteit van het gebouw (ongunstige kernpositie, veel kolommen, schuine gevels, monumentale status)

Gunstig  
Ongunstig



Is het aantal toiletten toereikend t.a.v. het aantal medewerkers (vuistregel 1 op 15/20)?

Ja

Nee

Is het aantal liften toereikend t.a.v. het aantal medewerkers (vuistregel 1 lift op 250 medewerkers) ?

Ja

Nee

Zijn er voldoende parkeerplekken conform gemeentelijke parkeernorm?

Ja

Nee

Zijn er voldoende fietsenstallingsplekken conform norm (1/4)

Ja

Nee

Is de fietsenstalling afsluitbaar en overdekt?

Ja

Nee

### *Toegankelijkheid:*

Is er een ITS keurmerk?

Ja

Nee

Check op toegankelijkheid van essentiële elementen:

Ja

- parkeren
- entree
- receptiebalie/rijksbalie
- MIVA toilet
- MIVA douche
- omvang lift

Nee

Toelichting:

---

# QUICKSCAN ELEKTROTECHNIEK

# Quickscan Elektrotechniek

Is er op dit moment een natuurlijk vervangingsmoment van de installaties?

Ja

Nee

Toelichting:

---

Aan de hand van de BOEI-inspectie bepalen of er voor de installaties een natuurlijk vervangingsmoment in de nabije toekomst ligt (<3 jaar).

Indien er geen BOEI-inspectie aanwezig is bepalen op basis van theoretische levensduur, zie onderstaande tabel als leidraad.

Verdeelinrichtingen	circa 25 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Noodstroomaggregaat	circa 25 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Verlichtingsarmaturen	circa 20 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Noodverlichtingsarmaturen	circa 15 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Telefooninstallatie	circa 20 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
DATA installatie	circa 15 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Bliksembeveiligingsinstallatie	circa 25 jaar	Ja	Nee	Niet bekend



Brandmeld-/ontruiming installatie	circa 15 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Inbraakbeveiliging	circa 15 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Toegangscontrole	circa 15 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Zonweringsinstallatie	circa 15 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Liftinstallatie	circa 25 jaar	Ja	Nee	Niet bekend

Zijn er momenteel veel klachten over elektrische installaties en/of beveiligingsinstallaties (navraag objectmanager)?

---

Zijn er voorzieningen voor elektrische auto's?

---

Zijn er voorzieningen voor elektrische fietsen?

---



Is de elektrische installatie conform de NEN1010 en NEN3140 uitgevoerd (NEN3140 inspectierapport aanwezig?)

Ja

Nee

Niet bekend

Is de infrastructuur (leidingen, bekabeling, kabelgoot, ladderbaan) aangebracht conform de MUS?

Ja

Nee

Niet bekend

Is er lichtafhankelijke regeling en/of aanwezigheidsdetectie aanwezig op de verlichtingsinstallatie (volledig of alleen raamzijde?)

Ja

Nee

Niet bekend

Welke type data bekabeling is toegepast? (CAT5 / CAT5E / CAT 6 / CAT6A?)

CAT5

CAT5E

CAT6

CAT6A

# QUICKSCAN KLIMAATTECHNIEK

# Quickscan Klimaattechniek

Is er op dit moment een natuurlijk vervangingsmoment van de installaties? Ja  
Nee

Aan de hand van de BOEI-inspectie bepalen of er voor de installaties een natuurlijk vervangingsmoment in de nabije toekomst ligt (<3 jaar).

Indien er geen BOEI-inspectie aanwezig is bepalen op basis van theoretische levensduur, zie onderstaande tabel als leidraad.

Ketels	circa 20 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Warmtepompen	circa 15 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Platenwisselaar	circa 20 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Bodemopslagsystemen	circa 30 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Koelmachines tot 80kW	circa 15 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Koelmachines boven 80kW	circa 20 jaar	Ja	Nee	Niet bekend



drukverhoging	circa 15 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Luchtbehandelingskasten	circa 20 jaar	Ja	Nee	Niet bekend
Regelinstallaties	circa 13 jaar	Ja	Nee	Niet bekend

Zijn er momenteel veel klachten over het binnenklimaat (navraag objectmanager)?

---

### *Wat is de prestatie van de huidige installatie?*

Is er een ventilatie debiet van  $5\text{m}^3/\text{h}$  per  $\text{m}^2$  aanwezig in de kantoren? Ja  
Nee  
 Cat: 1&2 panden=  $36\text{m}^3/\text{h}$  per persoon Niet bekend

Is er een ventilatie debiet van  $5\text{m}^3/\text{h}$  per  $\text{m}^2$  aanwezig in de kantoren? Ja  
Nee  
 Cat. 3 of vervangen totale klimaatinstallatie =  $45\text{m}^3/\text{h}$  per persoon Niet bekend



Is er voldoende capaciteit (ventilatie, koeling en verwarming) aanwezig in het gebouw om andere kantoorconcepten te realiseren?

Ja

Nee

Niet bekend

Voldoet het pand aan de 150 GTO bij vrijelijk te openen ramen (NEN 5060, 2008: waarbij 5% onder/overschrijdingskans bestaat)?\*

Ja

Nee

Niet bekend

Voldoet het pand aan de 10-30 GTO bij niet vrijelijk te openen ramen (NEN 5060, 2008: waarbij 5% onder/overschrijdingskans bestaat)?\*

Ja

Nee

Niet bekend

Is er een individuele temperatuurregeling van max  $\pm 2,0K$  aanwezig in de zomer en de winter?

Ja

Nee

Niet bekend

Is het pand indeelbaar op 1.80 en regelbaar op 3.60?

Ja

Nee

Niet bekend

Is het pand uitgevoerd zonder recirculatie?

Ja

Nee

Niet bekend

\* Denk hierbij ook aan de strengere eisen t.o.v. de "oude" eisen zoals, klimaatjaar en buitenconditie (30°C en 14gr/kg vocht)



Is er een totale renovatie noodzakelijk?	Ja
	Nee
	Niet bekend
Is er gedeeltelijke renovatie noodzakelijk, zoals: Vervanging van de installatie op de verdiepingen? Zo ja, aangeven hoeveel bvo dit bedraagt	Ja
	Nee
	Niet bekend
Gedeeltelijke aanpassingen/uitbreiding van de installatie op de verdiepingen (bv. extra "techniekzone" in de middenzone)? Zo ja, aangeven hoeveel bvo dit bedraagt	Ja
	Nee
	Niet bekend
Vervanging van de regeltechniek?	Ja
	Nee
	Niet bekend
Vervanging van de centrale warmteopwekking?	Ja
	Nee
	Niet bekend
Vervanging van de centrale luchtbehandeling?	Ja
	Nee
	Niet bekend
Vervanging van de centrale koudeopwekking?	Ja
	Nee
	Niet bekend