



¹OPLEGBLAD PROJECT <PLAATS, KLANT, KORTE OMSCHRIJVING PROJECT>V22

Rubricering: <Dep.V/Stg.C/Stg.G/Stg.ZG/geen>
Datum <datum>
Kenmerk: <documentkenmerk(Filenet) en BPN (Defensie) i.v.t.>
Projectnummer: <projectnummer invullen>
Kenmerk gebouw/terrein: <gebouwnr. of objectcode/gebouwcode, terreindeel invullen>
Adres gebouw/terrein: <adres>
Stelselcategorie: <Kantoor/Specialty/Defensie/Overige bijzondere specialty>
Huurpand: <ja/nee>
Monument <ja/nee>

Projectresultaat: <korte en bondige beschrijving van het doel en het uiteindelijke eindresultaat van het project invullen>

Opgenomen in Integraal Prog: <ja of nee>
Opgenomen in getekende jaaropdracht: <ja, noem jaartal of nee>

Soort document: <vul in: projectbrief, projectopdracht of PID of combinatie>

Externe opdrachtgever: <bijv. de SPC, DGOO, Defensie e.d.>

Streefdatum projectopdracht gereed: <datum>
Streefdatum PID gereed: <datum>

Streefdatum project gereed/oplevering: <datum, voor ieder fasedocument opnieuw invullen>

Totaal geraamd projectbudget: <voor ieder fasedocument opnieuw invullen>
Totaal gevraagd startbudget: <bedrag>
Totaal gevraagd voorbereidingsbudget: <bedrag>

Uitvoering door markt of intern: <markt of intern>
Uitvoerende directie/afdeling vanaf PO: <VB of T&P>

Huidige IPV-er/directie: <naam huidige IPV-er>
Naam beoogde IPV-er vanaf PO <naam invullen>
Leden projectteam en hun rol:
Technisch manager <naam invullen>
Inkoopadviseur <naam invullen>
<rolnaam teamlid> <naam invullen>
<rolnaam teamlid> <naam invullen>
<rolnaam teamlid> <naam invullen>

¹ Sjabloon versie 22 – definitief d.d. 18 januari 2021

Akkoord RVB
naam en handtekening

Akkoord opdrachtgever
naam en handtekening

Datum

Datum

Toelichting voor Projectenberaad: <facultatief>

Meegestuurde bijlagen: <bijlage 1
bijlage 2, enz..>

verplichte bijlagen:

<bij projectopdracht en PID: formulier 'Raming
apparaatskosten (RAK)'>

<bij kantoren: de getekende startbrief van DG00>

<Overzicht investeringskosten zoals definitieve
investeringsraming/RVB-invest>

<((bijzondere) specialties): Berekening nieuwe
gebruiksvergoeding/complexprijs (MGI-berekening)>

<((bij PID's voor Defensie): Honorariumsjabloon Defensie>

INHOUDSOPGAVE

OPLEGBLAD PROJECT <PLAATS, KLANT, KORTE OMSCHRIJVING PROJECT>V 22	1
1 Projectdefinitie	4
1.1 Achtergrondinformatie en probleemstelling	4
1.2 Beoogde resultaten en projectafbakening, opdracht aan het Rijksvastgoedbedrijf	4
1.3 De externe opdrachtgever, gebruiker en eventuele andere belanghebbenden	4
2 Randvoorwaarden	4
2.1 Kaders en uitgangspunten	4
2.2 De gevoeligheid van het project (informatiebeveiliging/privacy/rubricering)	5
2.3 De bestuurlijke omgeving	5
2.4 Relatie met andere projecten en activiteiten	5
2.5 De vastgoedomgevingsanalyse	5
2.6 De vastgoedvisie	5
3 Scope	5
3.1 Algemene eisen en functionele eisen	5
3.2 Duurzaamheidseisen	6
3.3 Ontwerp- en technische eisen	6
4 Projectaanpak	6
5 Inkoopstrategie	6
6 Beheersafspraken (GOTIK)	6
6.1 Tijd	6
6.2 Kostenraming	7
6.3 Budget	7
6.4 Gebruiksvergoeding en facturering	8
6.5 Organisatie	9
6.6 Kwaliteit	9
6.7 Informatie en communicatie	9
6.8 Vastgoedinformatie (VGI)	9
6.8.1 Inventarisatie aanwezige vastgoedinformatie	9
6.8.2 Specificatie overdrachtsvoorwaarden vastgoedinformatie	10
6.9 Risico's	10
6.10 Veiligheid en gezondheid	10
6.11 Relatie tot diverse (overige) veiligheidsaspecten	10
7 Bijlage interne uren	12
8 Bijlage voor de reacties op de 48-uursronden	12

1 Projectdefinitie

1.1 **Achtergrondinformatie en probleemstelling**

1.2 **Beoogde resultaten en projectafbakening, opdracht aan het Rijksvastgoedbedrijf**

1.3 **De externe opdrachtgever, gebruiker en eventuele andere belanghebbenden**

2 Randvoorwaarden

2.1 **Kaders en uitgangspunten**

<Verplicht>

- Van toepassing is het uitvoeringskader Rijksvastgoedbedrijf (Handleiding voor de uitvoering) van 22 december 2016, versie na ICHF, ICBR en BOR.
- Het Rijksvastgoedbedrijf moet de uitvoering van werken, leveringen en diensten aanbesteden conform de laatste versie van de RAR². Net als alle rijksdiensten moet het Rijksvastgoedbedrijf de integriteit van mogelijke (onder-)aannemers onderzoeken. Bij twijfel moet het Rijksvastgoedbedrijf het bureau BIBOB vragen om advies. Dit kan leiden tot vertraging en hogere kosten.
- De berekening van de gebruiksvergoeding en/of de rechtstreekse facturering vindt plaats op basis van de werkelijk gemaakte kosten na oplevering van de werkzaamheden.

<Verwijder kaders die niet van toepassing zijn en de opmerkingen <tussen haakjes>>
<Aanvullende tekst voor de rijksportefeuille>

- Nota Tarieven Rijksvastgoedbedrijf 2021, kenmerk 1377528 van 9 november 2020, of een meer actuele versie indien beschikbaar.

<Aanvullende tekst voor de specialties>

- Ministerieel Besluit van 1 september 2016, kenmerk nr. 2016-0000561903, inzake vaststelling van het nieuwe rijkshuisvestingsstelsel voor specialties per 1 januari 2017 (Stcrt, 7 oktober 2016, nr. 52550).
- Per 1 april en per 1 oktober van ieder jaar wordt het rentepercentage, waartegen het Rijksvastgoedbedrijf bij het Ministerie van Financiën geld leent

² RAR: Regeling Aanbestedingsprocedures Rijksvastgoedbedrijf

opnieuw vastgesteld. Mocht dit rentepercentage wijzigen voordat u de opdracht verstrekt, dan zal de geoffreerde, indicatieve gebruiksvergoeding worden aangepast en het nieuwe rentepercentage daarin worden verwerkt.

<Aanvullende tekst voor de defensieportefeuille>

- Waar relevant kan verwezen worden naar het 'Opdrachtgevers- en opdrachtnemersconvenant tussen Defensie en het RVB en de aanvullingen hierop.

<Aanvullend tekst voor verwervingsopdrachten>

- 'Huurder wil de transparantie van huurdata in de vastgoedmarkt vergroten en heeft de verplichting de effectieve huurprijs van een eventuele huurtransactie vast te leggen in de huurovereenkomst en het recht deze te publiceren. Onder andere de gehuurde oppervlakte en de overeengekomen effectieve huurprijs worden gepubliceerd. Op basis van beleid en voornoemd kader dienen de eventuele incentives in de huurprijs verrekend te worden. De effectieve huurprijs wordt als volgt vastgesteld:
 - Bruto huurprijs in euro's (exclusief BTW-(compensatie³), minus incentives en exclusief kosten parkeren) = prijs per m² VVO (op basis van NEN2580 meetrapportage).'

2.2 **De gevoeligheid van het project (informatiebeveiliging/privacy/rubricering)**

2.3 **De bestuurlijke omgeving**

2.4 **Relatie met andere projecten en activiteiten**

2.5 **De vastgoedomgevingsanalyse**

2.6 **De vastgoedvisie**

3 **Scope**

3.1 **Algemene eisen en functionele eisen**

³ Btw-compensatie betreft de vergoeding voor Btw-schade over de stichtingskosten en onderhoud, die de verhuurder lijdt als er niet Btw-belast kan worden verhuurd. Let op: zorg dat het Btw-maatwerk in Oracle aangezet wordt als er afp gefactureerd wordt inclusief Btw.

3.2

Duurzaamheidseisen

Het Rijksvastgoedbedrijf legt jaarlijks verantwoording af over de portefeuilleverbeteringen en hoe deze bijdragen aan het bereiken van de duurzame kabinetsdoelen. Op basis van strategische afwegingen, zal ook dit project een bijdrage leveren aan de Kabinetsdoelen. Aanvullend op de wettelijke eisen en de eisen uit MVI (maatschappelijk verantwoord inkopen) gelden:

1. De routekaart <portefeuille kantorenstelsel / portefeuille ministerie van Defensie / portefeuille ministerie van Justitie en Veiligheid> met daarin de klantgroep-specifieke afspraken over duurzaamheidseisen en doelen in projecten;
2. De duurzaamheidsopgaven en bijbehorende ambities uit de (deel-)portefeuillestrategie zoals opgenomen (i.v.t.) in het ambitieweb en/of de complexvisie/assetplan en gebiedsvisie.<maak deze concreet waar van toepassing>
3. Eventuele aanvullende klant-/gebruikersdoelen. Het nagaan of er al duurzaamheidsinitiatieven lopen.

3.3

Ontwerp- en technische eisen

4

Projectaanpak

Na de bouwkundige oplevering van het project door de aannemer, vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering, stelt het Rijksvastgoedbedrijf een eindafrekening op.

5

Inkoopstrategie

6

Beheersafspraken (GOTIK)

6.1

Tijd

Wij voeren de werkzaamheden voor het inbouwpakket/de verbouwing/de nieuwbouw uit volgens de (indicatieve) planning hieronder:

Fasering (traditioneel)	Begindatum	Einddatum
Definitiestudie Formuleren projectspecificaties en opstellen PID	<doorlooptijd>	heden
Ontwerpfase Contracteren ontwerpers en tot stand brengen Definitief Ontwerp	<datum>	<datum>
Uitwerkings- en contracteringsfase Uitwerken tot bestek en tekeningen en contracteren uitvoerende partij(en)	<datum>	<datum>

Uitvoeringsfase uitvoeren project	<datum>	<datum>
Nazorgfase nazorg en overgang naar beheer	<datum>	<datum>

Fasering (geïntegreerd)	Begindatum	Einddatum
Definitiestudie Formuleren projectspecificaties en opstellen PID	<doorlooptijd>	heden
Contracteren Uitwerken contract- en aanbestedingsstukken en contracteren	<datum>	<datum>
Ontwerpfase Tot stand brengen Definitief Ontwerp	<datum>	<datum>
Uitvoeringsfase uitvoeren project	<datum>	<datum>
Nazorgfase nazorg en overgang naar beheer	<datum>	<datum>

<Geef aan welke onzekerheden in de planning zitten en/of gebruik weken/maanden/kwartalen voor de planning.>

6.2 Kostenraming

De geraamde investeringskosten (all in) zijn: <bedrag>

De geraamde huurkosten (all in, bij verwerving) zijn: <bedrag>

De gerealiseerde kosten tot aan de projectopdracht zijn geweest: <bedrag>

De gerealiseerde kosten tot aan het PID zijn geweest: <bedrag>

De investeringskosten, zoals hierboven genoemd, zijn op basis van de op dit moment beschikbare informatie tot stand gekomen. Er is derhalve sprake van een bandbreedte bij deze kosten, die afhankelijk is van de fase waarin het project zich bevindt en afneemt naarmate het project vordert.

6.3 Budget

Tabel 1 - Voorbereidingsbudget en kasritme van het voorbereidingsbudget - € * 1.000								
Geharmoniseerde financieringsbronnen	totaal	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 en verder
1. RVB Leenfaciliteit (ook vervangingsinvesteringen > €100.000)	0	0	0	0	0	0	0	0
2. RVB Niet-activeerbare kosten kantoren	0	0	0	0	0	0	0	0
3. RVB Projectkosten planmatig onderhoud beschermen (POB)	0	0	0	0	0	0	0	0
4. RVB Projectkosten input	0	0	0	0	0	0	0	0
5. RVB Te factureren	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Voorzieningen en resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabel 1 - Voorbereidingsbudget en kasritme van het voorbereidingsbudget - € * 1.000								
Geharmoniseerde financieringsbronnen	totaal	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 en verder
7. RVB Te verrekenen subsidie	0	0	0	0	0	0	0	0
8. RVB Te factureren honorarium Defensie	0	0	0	0	0	0	0	0
9. RVB Te factureren programmagelden Defensie	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabel 2 – uitvoeringsbudget en kasritme van het uitvoeringsbudget - € 1.000								
Geharmoniseerde financieringsbronnen	totaal	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 en verder
1. RVB Leenfaciliteit (ook vervangingsinvesteringen > €100.000)	0	0	0	0	0	0	0	0
2. RVB Niet-activeerbare kosten kantoren	0	0	0	0	0	0	0	0
3. RVB Projectkosten planmatig onderhoud beschermen (POB)	0	0	0	0	0	0	0	0
4. RVB Projectkosten input	0	0	0	0	0	0	0	0
5. RVB Te factureren	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Voorzieningen en resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0
7. RVB Te verrekenen subsidie	0	0	0	0	0	0	0	0
8. RVB Te factureren honorarium Defensie	0	0	0	0	0	0	0	0
9. RVB Te factureren programmagelden Defensie	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0	0	0	0	0

6.4 Gebruiksvergoeding en facturering

Voor de rijksportefeuille vindt de afrekening plaats door middel van aanpassing van de gebruiksvergoeding en/of directe afrekening op basis van werkelijk gemaakte kosten. Voor de defensieportefeuille worden de werkelijk gemaakte kosten alleen afgerekend indien het project geen doorgang vindt.

	<opleveringsjaar>	<1 ^e jaar na het opleveringsjaar>
direct afrekenen (voorheen afp)	<€ >	

Indicatieve verhoging van de gebruiksvergoeding in het jaar van oplevering.	<€ >	-
Indicatieve verhoging van de gebruiksvergoeding per jaar van het 1 ^e jaar <u>na</u> oplevering.	-	<€ >
De gehanteerde rente voor de leenfaciliteit is:	-	< %>

<Als de tabel van toepassing is, voeg dan één van beide zinnen toe.>

- Deze investering wordt in de standaardtermijnen afgeschreven.
- Voor deze investering wordt ervoor gekozen onderstaande termijnen te hanteren <voeg toe en leg uit>.

6.5 **Organisatie**

Assetmanager:
 Portefeuillemanager:
 <(overige) teamleden>
 Benodigde inzet:

6.6 **Kwaliteit**

6.7 **Informatie en communicatie**

6.8 **Vastgoedinformatie (VGI)**

6.8.1 *Inventarisatie aanwezige vastgoedinformatie*

Het ontbreken van vastgoedinformatie kan een projectrisico zijn, daarom zal de projectverantwoordelijke (ipv-er) in de projectopdrachtfase inventariseren of de aanwezige vastgoedinformatie voldoende op orde is om het project te starten. Indien nodig zal hij beheersmaatregelen formuleren voor het project, die zijn afgestemd met de beoogd projectverantwoordelijke (ipv-er) die de PID-fase van het project uitvoert. De projectverantwoordelijke van de PID-fase zal zo nodig de gebreken laten herstellen.

< Selecteer één van onderstaande opties na uitvoeren van de inventarisatie van de aanwezige vastgoedbeheerinformatie: >

- Op basis van de inventarisatie van de aanwezige vastgoedinformatie is vastgesteld dat er geen projectrisico is op dit punt.
- Op basis van de inventarisatie van de aanwezige vastgoedinformatie is vastgesteld dat er een projectrisico bestaat omdat de vastgoedbeheerinformatie niet op orde is. De risico's met bijbehorende beheersmaatregelen zijn opgenomen in paragraaf 6.9.

6.8.2 Specificatie overdrachtsvoorwaarden vastgoedinformatie

Als gevolg van het project kan er vastgoedinformatie wijzigen die tijdens of na afloop van het project moet worden overgedragen aan de sectie Vastgoedinformatie & administratie (VGI&A).

<VGI&A bepaalt of het project overdrachtswaardig is. De ipv-er gebruikt hiervoor de volgende link: VERZOEK VGI-PARAGRAAF PID. Je ontvangt de uitkomst per e-mail.>

<Plaats de voorgestelde tekst uit de ontvangen e-mail in deze paragraaf>

6.9 Risico's

Risico	Kans	Omvang	Schade bij optreden <small>(tijd, geld, politiek bestuurlijk, media, gezondheid, letsel e.d.)</small>	Beheersmaatregel

6.10 Veiligheid en gezondheid

Veiligheid en gezondheid

Uitgangspunt voor het proces Veiligheid en Gezondheid in de bouw is de 'Handleiding stappenplan V&G voor projecten RVB'.

Omgevingsveiligheid

In de 'Handleiding stappenplan V&G voor projecten RVB' is 'omgevingsveiligheid' als integraal onderdeel opgenomen in het proces.

RI&E

Voor dit project is een RI&E definitiefase opgesteld <(zie bijlage....)>

6.11 Relatie tot diverse (overige) veiligheidsaspecten

Voor de risico's gerelateerd aan het naleven van wet- en regelgeving is het verplicht deskundigen in te schakelen die adviseren over te nemen maatregelen. Dit is vooral aan de orde voor risico's aangaande de verschillende veiligheidsaspecten (asbest, brand, constructie, et cetera) en monumenten.

Voor veiligheid op de bouwplaats en voor omgevingsveiligheid moet een RI&E-definitiefase worden opgesteld zoals in § 6.10 is aangegeven.

Technisch manager	Naam afdeling A&T:	
Aspecten <klik op de aspecten voor toelichting op Rijksportaal>	Van toepassing	Naam interne adviseur
<u>Asbest</u>	Ja / Nee	
<u>Brandveiligheid</u>	Ja / Nee	
<u>Veilig werken op hoogte (valbeveiliging)</u>	Ja / Nee	
<u>Waterveiligheid (o.a. legionella)</u>	Ja / Nee	
<u>Constructieve veiligheid</u>	Ja / Nee	
<u>Explosieveiligheid</u>	Ja / Nee	
<u>Elektrische veiligheid</u>	Ja / Nee	
(Milieu)gevaarlijke stoffen en stralingsveiligheid (o.a. Chroom6)	Ja / Nee	
<u>Bedrijfsdeuren en transporttechniek</u>	Ja / Nee	
<u>Verkeersveiligheid</u>	Ja / Nee	

7 Bijlage interne uren

8 Bijlage voor de reacties op de 48-uursronden