



Rijksvastgoedbedrijf  
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties*

Raamovereenkomst adviesdiensten  
Walterboscomplex en Quintax

Bijlage 1: Scope omschrijving

Versie 0.5

Datum 9 september 2021

Status Definitief

## 1 Algemeen

Deze bijlage bij de Raamovereenkomst vormt de werkbeschrijving ten behoeve van de Raamovereenkomst technische en architectonische adviesproducten. De werkbeschrijving beschrijft wat zal worden uitgevraagd en gecontracteerd binnen de Raamovereenkomst.

Deze Raamovereenkomst heeft betrekking op advies - en ingenieursdiensten zoals studies, onderzoek- en ontwikkelopdrachten, beleids- en strategische advisering, ontwerpwerkzaamheden, toezicht en begeleiding en overige werkzaamheden door de Opdrachtnemer ten behoeve van Opdrachtgever voor de taakvelden en vakgebieden zoals aangegeven in DNR STB 2014 Taakverdelingsoverzicht ('kruisjeslijst'), deze is onderdeel van bijlage 4

Het resultaat is een concreet product, zoals een Ambitiedocument, Haalbaarheidstoets, Diagnoserapport kantoren, Programma van Eisen (ruimtelijk-, functioneel en/of technisch programma van eisen), Vraag specificaties, Voorontwerp, Definitiefontwerp, Technisch ontwerp, uitvoeringsgereed ontwerp of Kwaliteitstoets en (Lead)audit producten als toetsplan t.b.v. systeem-, proces- of producttoets.

## 2 Werkzaamheden/taken

In de diverse fases van een project dient het Rijksvastgoedbedrijf aan haar klanten bepaalde producten te overleggen. Bij het realiseren van deze producten vraagt het Rijksvastgoedbedrijf de markt deze op te stellen en uit te werken tot kwalitatief hoogwaardige stukken waarop (beleids-)beslissingen kunnen worden genomen. Tevens wordt gevraagd om voor projecten de ontwerpwerkzaamheden uit te voeren, van voorontwerp tot en met de nazorg.

Werkzaamheden worden uitgevoerd conform DNR 2013 en ABAA DNR 2013 met bijbehorende ingevulde STB Rgd standaardtaakverdelingsoverzicht "kruisjeslijst" (bijlage 4).

Naast de hiervoor genoemde werkzaamheden verricht de Opdrachtnemer eveneens de volgende werkzaamheden:

- Integraal ontwerp.  
Het maken van een samenhangende ontwerp, waarbij de uitwerking van alle disciplines op elkaar aansluit. In de fase documenten dienen de adviezen met betrekking tot o.a. brandveiligheid, bouwfysica, duurzaamheid en beveiliging te worden verwerkt. Onder een integraal ontwerp wordt in ieder geval verstaan dat het Ontwerp met alle disciplines is afgestemd en als geheel kan worden gezien.
- Globale toetsing uitgangspunten EPN.  
Het laten zien op welke wijze er rekening is gehouden met de uitgangspunten voor de Energie Prestatie Norm (EPN).
- Ramingen van de bouwkosten.  
Het begroten van de bouwkosten.
- Samenwerkingsproces.  
In het samenwerkingsproces tussen de diverse adviseurs, die direct betrokken zijn met ontwerp en uitvoering, speelt de opdrachtnemer een coördinerende rol. En geeft leiding aan het ontwerpteam. Het aansturen van het overall proces, controle en goedkeuring, risicoanalyse, financieel management en planning voor het totaalproces wordt door of namens de opdrachtgever gedaan evenals het coördineren en filteren van de gebruikerswensen.  
Het Ontwerpteam en het Planteam zijn de samenwerkingsverbanden om te komen tot integrale voorstellen voor (deel)oplossingen ten behoeve van het Ontwerp van het gebouw, de inrichting en het terrein. Voor een goede

samenwerking wordt deelname aan teambuildingsbijeenkomsten, risicomanagement, raakvlakkenmanagement e.d. verwacht;

- **Afstemming met gebruiker.**  
In het ontwerpproces wordt met name van de Opdrachtnemer een rol gevraagd in het keuzeproces van de gebruiker.
- **Ontwerpcoördinatie**  
Zorg dragen voor het inzichtelijk maken en houden van de raakvlakken tussen de verschillende disciplines. Hiertoe input krijgen van de Derden-adviseurs, en bewaken van het proces en kwaliteit, alsmede de rapportage daarover.  
Zorg dragen voor interdisciplinaire ontwerpoplossingen die 'best for project' zijn.
- **Taakstellend budget.**  
Inzichtelijk maken dat het integraal ontwerp past binnen de kaders van het Taakstellend budget dat per Nadere overeenkomst zal worden vastgesteld en het periodiek rapporteren hierover aan de Opdrachtgever. Integraal bewaken van het Taakstellend budget op basis van input door de Opdrachtnemer zelf en door de Derden-adviseurs. Het fungeren als aanspreekpunt hiervoor voor de Opdrachtgever.  
Het voor de Opdrachtgever beoordelen en inzichtelijk maken van de financiële voor- en nadelen c.q. kostenconsequenties van ontwerpvoorstellen;  
Het inzichtelijk maken van de risico's van kostenoverschrijding op investeringskostenniveau;  
De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor een tijdige signalering van de financiële consequenties van de ontwerpvoorstellen van het ontwerpteam en eventuele dreigende overschrijdingen van het Taakstellend budget.
- **Veiligheid & Gezondheid (V&G).**  
De Opdrachtnemer zal optreden als V&G-coördinator ontwerpfase. Hiertoe zal hij zorgdragen voor een geïntegreerd veiligheid- en gezondheidsplan in de ontwerpfase waarin keuzeafwegingen zijn opgenomen;
- **Planning.**  
De Opdrachtnemer onderzoekt of de planning kan worden geoptimaliseerd en zal, indien dat het geval is, ter zake aanbevelingen aan de Opdrachtgever doen. Tevens levert de Opdrachtnemer een gedetailleerde planning voor de uitvoeringsfase van de projecten
- **Risico's, (financiële) voor- en nadelen van ontwerpvoorstellen.**  
Het aanspreekpunt zijn voor de Opdrachtgever aangaande de beheersing van de ontwerprisico's. Het leiden van een integraal proces voor risicomanagement, organiseren van risicosessies, verwerken van de input van de Derden-adviseurs in een integraal risicodossier, actueel houden van het dossier en rapporteren daarover.  
Het samen met de Derden-adviseurs voor de Opdrachtgever inzichtelijk maken van risico's van kostenoverschrijding, en de (financiële) voor- en nadelen c.q. consequenties van ontwerpvoorstellen.
- **Vergunningen**  
Overleg met diverse gemeentelijke diensten, ten behoeve van de inbedding van het gebouw en de terreinen in de omgeving;  
Coördineren van het indienen van de voor de gemeente en andere instanties benodigde stukken. De Opdrachtnemer vervaardigt voor de voor de aanvraag voor de omgevingsvergunning de benodigde stukken en het doen laten vervaardigen door de Derden-adviseurs van de bijbehorende documenten.

Ten einde tot een voor de Opdrachtgever bevredigend eindresultaat te komen, wordt van de Opdrachtnemer verwacht dat, voor nader in overleg met de Opdrachtgever te bepalen onderdelen, meerdere varianten worden onderzocht, en de voor- en nadelen daarvan inzichtelijk worden gemaakt.

### **3 Vakgebieden**

De multidisciplinaire werkzaamheden hebben hoofdzakelijk betrekking op de in de Standaardtaakbeschrijving omschreven thema's zoals: Architectuur, Bouwkunde, Bouwfysica, Contractmanagement, Constructie, Directievoering en Toezicht, Duurzaamheid, Elektrotechniek installaties E (ICT), Werktuigbouw installaties W, Veiligheid en gezondheid, Brandveiligheid, Geotechniek, Beveiliging, Bouwkosten, Huisvesting / interieur, Landschap/ buitenruimte, Ontwerpleiderschap /-coördinatie Transporttechniek en Planning.

De gevraagde werkzaamheden vallen in de fasering STB 2014:

- 01 Initiatief/haalbaarheid
  - 02 Projectdefinitie
  - 03 Structuurontwerp (SO)
  - 04 Voorontwerp (VO)
  - 05 Definitief Ontwerp (DO)
  - 06 Technisch Ontwerp
  - 07 Prijs- en contractvorming
  - 08 Uitvoering – Uitvoeringsgereed Ontwerp
  - 09 Uitvoering – Directievoering
  - 10 Gebruik/exploitatie
- Projectmanagement over alle fasen heen.

Per Nadere overeenkomst kan één product of een palet aan producten uitgevraagd worden.

De eisen aan deze producten zullen bij de Nadere overeenkomsten nader worden gespecificeerd. De Nadere overeenkomsten worden waar nodig onderbouwd met de kruisjeslijst uit de STB 2014, bijgevoegd als bijlage.

## 4 Overzicht producten

Hieronder is een niet limitatieve opsomming gegeven. De opsomming geeft wel de meest voorkomende producten die zullen worden uitgevraagd. In hoofdstuk 5 worden de producten gedefinieerd.

ID	Type product
001	Aanvullen vastgoedinformatie
002	Input business case/ scenariostudie
003	Gebouwscan t.b.v. Diagnoserapport
004	Haalbaarheidstoets; techniek en architectuur
005	Ambitiedocument; techniek en architectuur
006	Definitiedocument; techniek en architectuur
007	Functioneel, ruimtelijk & logistiek programma van eisen (FRL -PvE)
008	Raming investeringskosten (life cycle cost)
009	Schetsontwerp t.b.v. haalbaarheidsstudies. (3D) Tekeningen impressie
010	Marktvraag; Outputspecificatie / prestatie-eisen / Leveren bijdrage aan Vraagspecificatie
011	Voorontwerp
012	Definitief Ontwerp
013	Marktvraag; Outputspecificatie / prestatie-eisen / Technisch Ontwerp
014	Marktvraag, Prijs- en contractvorming
015	Directievoering en toezicht, Contractmanagement
016	Kwaliteitstoets ontwerp en realisatie
017	Advisering bij contractwijziging
018	Gebrekenanalyse exploitatiefase
019	Nazorg

Op de volgende pagina is schematisch de positie van de adviesproducten in relatie tot de projectfasen van het Rijksvastgoedbedrijf weergegeven.

N

	INITIATIEF	OPDRACHT	DEFINITIE	ONTWERP	REALISATIE	NAZORG	INSTANDHOUDEN
--	------------	----------	-----------	---------	------------	--------	---------------

Indicatie werklast 5%

## 10 Gebruik/exploitatie

## 5 Definitie producten

### 001 Aanvullen vastgoedinformatie

De beschikbare vastgoedinformatie toetsen, of deze op orde (volledig, actueel en van voldoende kwaliteit) is om een project op te starten/uit te voeren en wordt een advies gegeven over de scope en kwaliteit bij het laten aanvullen van vastgoedinformatie. Opdracht kan worden uitgebreid met het aanvullen van de ontbrekende gegevens beschreven in het advies.

### 002 Input business case scenario studie

In een business case worden mogelijke oplossingsrichtingen verkend voor een probleem/situatie en een analyse gemaakt van de voor- en nadelen van elk om tot een afgewogen besluit te komen op gebied van kosten en technische kwaliteit. Dit is gericht op vastgoed.

### 003 Gebouwscan t.b.v. diagnoserapport

Analyse van de opgave in relatie tot de beschikbare ruimte, gebouw en omgeving. Een integraal advies over de ruimtelijk functionele, technische en architectonische kwaliteit, die nodig zijn om in de diagnosefase de haalbaarheid van project in het betreffende gebouw, te toetsen.

Een project wordt gestart met een diagnosefase. Hiervoor schrijft het Rijksvastgoedbedrijf een diagnoserapport. Het doel van de diagnosefase is een project te toetsen op haalbaarheid.

De gebouwscan is onderdeel van het diagnoserapport en draagt bij aan de benodigde informatie voor een robuust en integraal advies voor de projectopdracht. De gebouwscan betreft een globale scan.

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. Na het afronden van de diagnosefase, zal de definitiefase volgen en het project inhoudelijk verder gedefinieerd worden.

Voor de gebouwscan wordt een Rijksvastgoedbedrijf format gebruikt.

### 004 Haalbaarheidstoets architectuur en techniek

Met deze toets wordt op hoofdlijnen onderzocht of de beoogde resultaten en doelen in relatie tot alle projectkaders technisch en architectonisch haalbaar zijn op een specifieke locatie. De toetsing bevat mogelijke wijzen waarop de huisvestingsopgave te realiseren is en de onderlinge afweging om te komen tot besluitvorming over het best passende scenario. Dit scenario zal vastgelegd worden en formeel aangeboden ter besluitvorming binnen het Rijksvastgoedbedrijf.

### 005 Ambitiedocument; techniek en architectuur

Elk project start met het formuleren van ambities die vastgelegd worden, waar nodig in een separaat 'ambitiedocument'. De ambities geven primair input aan de omschrijving van de doelen van het project.

Ambities zijn een abstracte beschrijving van subjectieve doelen zoals bijvoorbeeld beleving, uitstraling, imago of karakter, die nader uitgewerkt moeten worden in meer concrete doelen, uitgangspunten en eisen (en mogelijk ook referenties). Alle inhoudelijke documenten die in een project worden opgesteld zoals een programma van eisen, een beeldkwaliteitsplan, een marktvraag, gunningcriteria, zijn gebaseerd op deze ambities.

### 006 Definitiedocument; techniek en architectuur

In het definitiedocument wordt op heldere en volledige wijze de uitgangspunten en uitkomsten van het onderzoek in de definitiefase en het daarbij behorende advies weergegeven.

Bij instemming met het project dient het definitiedocument tevens als uitgangspunt voor de inkoop van externe adviesdiensten Product 012 en zal als referentiekader voor de toetsing opgevoerd worden in de contractstukken.

Het Definitiedocument is een opsomming van de vastgestelde projectkaders met een rapportage van de verschillende onderzoeken naar de realiseerbaarheid ervan.

Het Definitiedocument bestaat uit:

1. Overzicht van nevendoelen die relevant zijn voor de technische prestaties (als uitwerking van de project-hoofddoelen);
2. Overzicht van noodzakelijke Ruimtelijke, technische en functionele eisen, technische prestaties, nader gedifferentieerd in categorieën/disciplines, (alleen nog) functioneel omschreven;
3. Omschrijving van technische kwaliteit per ruimtetype eisen functioneel omschreven (geen technische eisen) detailniveau afgestemd op het kunnen maken van een kostenraming;
4. Ruimtelijke studies, gebouwscan, definitieraming en een risicoanalyse.

### **007 Functioneel, ruimtelijk, logistiek en technisch programma van eisen**

Het functioneel, ruimtelijk, logistiek en technisch programma van eisen beschrijft alle eisen vanuit de gebruiker, die nodig zijn voor een succesvol gebruik en functioneren van de huisvesting en is onderdeel van het integraal programma van eisen.

### **008 Raming**

Een raming van de kosten voor investering (bouwkosten en bijkomende kosten zoals grond, vergunningen en belastingen, met een marge voor afdekking van de risico's) en indien gewenst de exploitatiekosten zoals life cycle costs (LCC).

### **009 Schetsontwerp t.b.v. haalbaarheidsstudies. (3D) Tekeningen impressie**

In het schetsontwerp worden o.a. verschillende schetsen gemaakt om de wensen visueel te maken en de mogelijkheden en onmogelijkheden van het bouwproject te verkennen.

### **010 Marktvraag, Vraag specificatie**

Bij product 010 levert de opdrachtnemer input voor het schrijven van een vraagspecificatie op basis van de UAV-GC. Het Rijksvastgoedbedrijf beschikt over een gestandaardiseerd model en werkt hiervoor in relaties. De adviseur zal in dit traject samenwerken met de intern adviseur (technisch manager) van het Rijksvastgoedbedrijf.

### **011 Voorontwerp**

Het doel van deze fase is:

- Het ontwikkelen van een globale voorstelling van het werk (verbouwing, vervangingsonderhoud, enz.), zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten.

### **012 Definitief ontwerp**

Het doel van deze fase is:

- Het ontwikkelen van een gedetailleerde voorstelling van het werk (verbouwing, vervangingsonderhoud, enz.), zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties.

### **013 Marktvraag, Technisch Ontwerp**

Een marktvraag beschrijft alle functionele -, prestatie-, proces-, en juridische eisen die nodig zijn om een groot onderhouds- en vervangingsprojecten in de markt te zetten.



#### **014 Marktvraag, Prijs- en contractvorming**

Het doel van deze fase is:

- Het selecteren en contracteren van een 'aanbiedende partij' voor de uitvoering van het project, afhankelijk van de contractvorm al dan niet inclusief ontwerp, financiering, onderhoud en/of exploitatie.

#### **015 Directievoering en toezicht, contractmanagement**

Het doel van deze fase is:

- Het namens de opdrachtgever begeleiden van en toezien op de uitvoering van het werk.

#### **016 Kwaliteitstoets ontwerp en realisatie**

Adviesrapportage met de kwalitatieve beoordeling van het ontwerp en realisatie, cf. het kwalitatief gunningsadvies.

#### **017 Advisering bij contractwijziging**

Vanuit een nieuwbouw/aanpassingsproject of tijdens het instandhouden van vastgoed kan vanuit de gebruiker/opdrachtgever, opdrachtnemer of vanuit het projectteam initiatief genomen worden voor het aanpassen van contractstukken.

De raamcontractant wordt gevraagd een bijdrage te leveren aan dit proces door vanuit technisch/architectonisch/kostentechnisch oogpunt het verzoek te beoordelen, een bijdrage te leveren aan het opstellen van het voorstel tot wijziging (VTW) richting de betreffende opdrachtnemer en uiteindelijk de uitvraag aan te passen.

#### **018 Gebrekenanalyse exploitatiefase**

Analyse en advies over optredende gebreken voortkomend uit de exploitatiefase.

Voorbeelden;

- Een storingsanalyse uit het gebouwbeheersysteem;
- WKO's in onbalans onderzoek en oplossingsrichting;
- Gebreken in de brandveiligheid etc;
- Up to date as built packet.

#### **019 Nazorg**

Na de oplevering tot de overdracht in beheer het begeleiden en toezien op het afronden van de restpunten.