



Bijlage 1

Opdrachtomschrijving directievoering en toezicht

Project "Instandhouding Terminal Noord en Zuid" te Den Haag

Projectnummer: 31806 en 31808

Datum: 14 oktober 2024

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &

Projecten

Afdeling Projecten 1

Brinkstraat 4

9401 HZ Assen

Postbus 16169

2500 BD Den Haag

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon

M.A.D. Langedijk

M 06 15 24 82 81

Michel.Langedijk@

rijksoverheid.nl

Datum

14 oktober 2024

Aantal bijlagen

Zoals genoemd

1.1 BASISGEGEVENS

Projectnaam: Instandhouding Terminal Noord en Zuid tot 2030
Projectnummer: 31806 (Noord) en 31808 (Zuid)
Adres: Schedeldoekshaven 131 (Noord)
Schedeldoekshaven 101 (Zuid)
Plaats: Den Haag
Objectcode: 101630G01 (Noord) en 101629G01 (Zuid)

1.2 PROJECT

Inleiding

Voor de technische en functionele instandhouding van de kantoren Terminal Noord en Zuid te Den Haag tot 2030 moeten verschillende werkzaamheden worden uitgevoerd welke te verdelen zijn in de volgende onderdelen:

- Aanpassing werktuigbouwkunde installaties;
- Aanpassing elektrotechnische, brandveiligheids- en beveiligingsinstallaties;
- Plaatsen PV-panelen;
- Uitvoeren bouwkundige werkzaamheden.

Het betreft twee kantoorgebouwen (Terminal Noord en Terminal Zuid) welke zich bevinden op de adressen Schedeldoekshaven 101 en 131. De gebouwen zijn fysiek met elkaar verbonden en fungeren als één gebouw. Het bouwjaar is 1980 en betreft circa 23.000 m² BVO en heeft een energielabel A+. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd terwijl de gebruikers (min. BuZa en VWS/SZW) in het kantoor blijven. Daardoor dient er door de aannemer in nauwe samenwerking met het RVB en haar directievoerder en de beheerder FMH een integrale uitvoeringsplanning te worden opgesteld die zowel ruimte biedt aan de aannemer om haar werk uit te voeren als aan de gebruikers om het primaire proces uit te voeren. Uiteraard zijn er ook huisregels van kracht zoals bloktijden voor geluidsoverlast gevende werkzaamheden.

Deze memo omschrijft de aard en inhoud van de mogelijke opdracht voor de adviesdiensten directievoering en toezicht van bovengenoemd project. Daarbij dient gezegd te worden dat zowel kantoor Terminal Noord als Zuid een eigen adres, objectcode en RVB projectnummer heeft, doch als zusterprojecten samen als 1 project en werk wordt gezien en met 1 aannemer integraal wordt uitgevoerd.

Doel

Het doel van het project is het zo snel mogelijk renoveren c.q. vervangen van diverse technische installaties en uitvoeren aanvullende werkzaamheden teneinde de objecten tot 2030 te kunnen gebruiken. Daarbij zullen de gebruikers tijdens de uitvoering in de objecten blijven waarbij eventuele overlast zoveel mogelijk beperkt dient te worden en de veiligheid voor uitvoerenden, gebruikers en omgeving gegarandeerd. Na 2030 zullen de objecten als onderdeel van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie worden gesloopt en herbruikbare onderdelen worden geoogst.

Nadere beschrijving werkzaamheden

Van de klimaatinstallatie dienen 3 koelmachines vervangen te worden, de 4 luchtbehandelingskasten (LBK's) dienen groot onderhoud te krijgen, de centrale regelaars van het gebouwbeheersysteem (GBS) dienen vernieuwd te worden (inclusief optimalisatie van de regelstrategie en setpoints). Daarnaast dient een gedeelte van de naregelingen op de verdiepingen worden vervangen, en dient het balanceren en inregelen van het ventilatie, centrale verwarming (CV) en gekoeld water (GKW) systeem opnieuw uitgevoerd te worden. De mindervalide (MIVA) toiletten dienen opgewaardeerd te worden met alarmkoorden, warm water, spiegel en automatische deuren.

In de main equipment room (MER) en satellite equipment room (SER) ruimten dienen brandmelders aangebracht te worden, het cilinderslot verwijderd te worden, dient er een paslezer aangebracht te worden. Daarnaast dienen ze uitgebreid te worden met enkele 16A groepen en voorzien te worden van een redundante voeding, evenals het maken van wateroverlast signalering en het nalopen op juiste werking van de airco-units.

Van de elektrische installatie moet de aanwezige conventionele verlichting worden omgezet naar LED verlichting, de lichtschakelingen moeten worden aangepast, de onderverdeeldkasten voor de WTB installaties moeten worden vernieuwd, de MIVA toiletten dienen extra voedingen te krijgen en er dient een NEN 3140 inspectie plaats te vinden.

Binnen het Camera Observatie Systeem dient 1 camera verplaatst te worden i.v.m. nieuwe tourniquet en 1 bijstellen i.v.m. verblinding door armatuur.

Er dient een programma van eisen (PVE) voor de brandmeldinstallatie (BMI) & ontruimingsalarminstallatie (OAI) te worden opgesteld. Daarnaast dient er herstel van brandwerende doorvoering plaats te vinden en dient er spiegelraadglas in brandscheidingen vervangen te worden.

Op nagenoeg alle daken moeten PV panelen worden aangebracht, en de onderliggende dakbedekking moet preventief worden vervangen. In de dakranden dienen noodspuwers te worden aangebracht.

Direct na de hoofdtoegang tot het kantoor dient de doorloopcapaciteit verdubbeld te worden door de bestaande loopdeur en tourniquet te verplaatsen en een aanvullende tourniquet bij te plaatsen.

Hardhouten plafonds dienen vervangen te worden door nieuwe akoestische plafonds, en onjuist aangebrachte of ontbrekende drukschotten dienen (juist) te worden aangebracht. In de parkeerkelder is sprake van wateroverlast wat verholpen dient te worden door injecteren, het afdichten van doorvoeren, het vervangen van dilatatievoegen en het toepassen van grotere goten. De gehele vloer van het parkeerdek dient gereinigd te worden. De hellingbaanverwarming bij de toegang tot de parkeerkelder dient geheel vervangen te worden. Bij de toegang tot de parkeerkelder dient het bestaande toegangscontrolesysteem (TCS) uitgebreid te worden met een parkeertelsysteem. De functie van de paslezers bij de slagboom en de functie van de slagboom zelf dient hersteld te worden en het bestaande VOL bord dient gekoppeld te worden met het systeem.

De kozijnen in de parkeerkelder dienen vrijgemaakt te worden van corrosie en alle buitendeuren en hun hang- en sluitwerk dient nagezien te worden en indien nodig aangepast. Er dient divers reinigings- en verfwerk te worden uitgevoerd aan buiten betonkolommen, de

aluminium onderdelen van de gevel en hekwerken en balustraden. Daarnaast dienen er diverse ontbrekende glaslatten en afdeklijsten van de aluminium gevel te worden aangebracht. Loszittende of ontbrekende stalen spijlen rondom dak installaties dienen onderzocht en hersteld te worden.

Voor een volledig overzicht van de werkzaamheden van de aannemer zie de werkomschrijving en nota's van inlichtingen in de bijlagen.

Uitgangspunten

- Contract Eenvoudig Werken (CEW) van de aannemer incl. bijlagen van 18 juli 2024;
- Werkomschrijving incl. bijlagen van de aannemer van 17 mei 2024;
- Nota van inlichtingen 1 van de aannemer van 1 oktober 2024;
- Nota van inlichtingen 2 van de aannemer 22 oktober 2024.

1.3 OPDRACHT

Algemeen

Binnen de scope van deze opdracht vallen alle werkzaamheden in het kader van de directievoering en toezicht om te komen tot de oplevering van de werkzaamheden zoals in §1.2 van dit document beschreven.

Van toepassing zijnde voorwaarden

- De Nieuwe Regeling (DNR) 2011, 1^e herziening juli 2013.
- Algemene Bepalingen van het Rijksvastgoedbedrijf voor opdrachten aan Architecten en Adviseurs (ABAA DNR 2011), versie 2020-1.

Op de genoemde algemene bepalingen zijn de volgende aanvullingen van toepassing:

- ABAA DNR
Alle tekenwerk dient te worden uitgevoerd conform de "RVB CAD Specificatie", laatste versie (te downloaden van <http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>).
- ABAA DNR
Prijs- en/of offerteaanvragen bij leveranciers, fabrikanten en aannemers ten behoeve van begrotingen zijn niet toegestaan, ook niet onder vermelding van 'vrijblijvend', tenzij de opdrachtgever per individueel geval schriftelijk toestemming heeft verleend.

VOG en geheimhoudingsverklaring

Personen betrokken bij de uitvoering van de opdracht moeten beschikken over een geldige Verklaring omtrent Gedrag. Voorts dient door de hiervoor bedoelde personen een ondertekende geheimhoudingsverklaring te worden aangeleverd conform bijlage Model geheimhoudingsverklaring d.d. 8 november 2021 (zie bijlage

Informatiebeveiliging

Door de opdrachtnemer moet een informatiebeveiligingsproces zijn of worden geïmplementeerd, zodanig dat analoge en digitale informatie niet beïnvloed kan worden of toegankelijk is voor onbevoegden. Tevens is de Algemene verordening gegevensbescherming van toepassing.

Planning, vergaderschema en tijdsbesteding

Voor de planning, het vergaderschema en de tijdsbesteding gelden de volgende uitgangspunten.

Planning en doorlooptijd

- Uitvoeringsfase: week 12 2025 t/m week 23 2026 = 59 werkweken
(65 kalenderweken - 4 weken bouwvak - 2 weken kerst)
- Nazorgfase: week 24 2026 t/m week 30 2026 = 7 werkweken

Vergaderschema

- Bouwvergadering: 1 x per 4 weken op locatie
- Werkvergadering: 1 x per 2 weken op locatie
- Afstemoverleggen: 1 x per 4 weken op locatie

Toezihtschema

- bouwtoezicht: minimaal 2 dagen per week op locatie

Risicosessie (zie ook risicomangement)

- risicosessies met OG: uitgaande van minimaal 2 sessies van een dagdeel
- Overige risicosessies: naar eigen inschatting

Tijdsbesteding

Werkzaamheden	Toeziht	Directie
Bouwvergadering bijwonen (16 stuks a 2 uur)	32	32
Bouwvergadering voorbereiden (agenda, ingekomen stukken etc)		16
Bouwvergadering notuleren en verzenden	32	32
Werkvergadering bijwonen (31 stuks a 1,5 uur)	47	
Afstemoverleg bijwonen (16 stuks a 2 uur)	32	32
Aansturing en afstemming bouwteamleden	59	236
Houden risicosessies en bijhouden risicodossier	59	118
Controleren en bewaken planning	59	118
Behandelen MM-werk	118	118
Toeziht uitvoering en rapporteren en afstemmen	354	
Opstellen en verstrekken weekrapporten	59	
Maken vooropnamelijsten en opschonen (8x)	32	8
Houden van beproeving en testen (8x)	8	
Houden van oplevering en opstellen PvO met restpuntenlijst (8x)	32	24
Narooien restpunten (8x)	16	8
Komen tot eindrekening met MM-werk en facturen	4	8
Coördinatie en controle van revisiegegevens	32	32
Coördinatie en controle van garantieverklaringen - onderhouds- en bedieningsvoorschriften	8	8
Totaal uren uitvoering – gefaseerde opleveringen - nazorg	983	790

Afstemming

De directievoerder en toezichthouder zullen periodiek afstemming hebben met de facilitaire dienstverlener FM Haaglanden (FMH) welke als gebouwbeheerder functioneert en de contacten verzorgt richting de gebruikers. Tevens verzorgt FMH de verplaatsing van de losse inrichting en kantoorautomatisering. Van een beschrijving van de werkzaamheden van FMH en de raakvlakken, afhankelijkheden en samenwerking met de directievoerder en toezichthouder wordt verwezen naar §2.1 van de werksomschrijving. Daar waar in §2.1 de tekst "RVB PL" staat, dient dit te worden gelezen als "directievoerder" en behoort dus tot de directievoerder zijn taken.

Risicomanagement

De directievoerder en toezichthouder dienen geïntegreerd risicomanagement (risicoanalyse en risicobeheersing) uit te voeren conform §1.7 'Risicomanagement'.

1.4 WERKZAAMHEDEN

De werkzaamheden die binnen deze opdracht door de adviseur(s) moeten worden uitgevoerd zijn al die activiteiten vereist om te komen tot het behalen van het doel en de oplevering van de werkzaamheden zoals in §1.2 van dit document beschreven.

Directievoering en toezicht

De bouwdirectie, zijnde de directievoerder en toezichthouder, heeft toezicht op de uitvoering van het werk en de naleving van de overeenkomst tussen de opdrachtgever RVB en de aannemer, door onder andere:

- het vertegenwoordigen van de opdrachtgever;
- het voorzitten en notuleren van bouwvergaderingen;
- het deelnemen aan de werkvergaderingen (notulen door aannemer);
- het houden van en deelnemen aan risicosessies;
- het bevorderen van de samenwerking tussen de aannemer en overige betrokken partijen;
- het controleren en advisering van meer- en minderwerk en bijhouden overzicht;
- het controleren en advisering van termijnbetalingen d.m.v. een prestatieverklaring;
- het bewaken van de voortgang en de planning;
- het controleren van de kwaliteit van het werk
- het bewaken van de veiligheid op en rondom de bouwplaats
- het bewaken van het door de aannemer opstellen van een V&G plan uitvoering conform V&G plan ontwerp incl. RIE
- het opstellen van wekrapporten n.a.v. het houden van toezicht;
- het verzorgen van de vooroplevering en deelnemen aan beproevingen;
- het verzorgen van de oplevering en narooien van de restpunten;
- het bewaken van het tijdig en volledig door de aannemer aanleveren van de revisietekeningen en -documenten (waaronder garantieverklaringen, onderhouds- en bedieningsvoorschriften);
- het inhoudelijke controleren van revisietekeningen en -documenten evenals of de structuur, de visualisatie en de opslagmethodiek van de digitale tekeningbestanden voldoen aan het gestelde in de "RVB CAD Specificatie".

1.5 COMMUNICATIE

Ondanks het feit dat alle communicatie tussen de bouwdirectie en het RVB formeel via de projectmanager en technisch manager loopt, wordt van de bouwdirectie verwacht indien dit nodig blijkt ook rechtstreeks de betreffende interne RVB-adviseur(s), assetmanager, objectmanager of portefeuillemanager rechtstreeks te informeren over de voortgang van het project, knelpunten, ontwerp- en systeemkeuzes, te nemen besluiten etc., zodat deze in de gelegenheid gesteld wordt de uitvoering te volgen en waar nodig proactief te kunnen handelen.

1.6 KWALITEITMANAGEMENT

In aansluiting op Artikel 2 lid 3i van De Nieuwe Regeling (DNR) 2011 is de adviseur (zie definitie 'adviseur' in Artikel 1 van DNR) verplicht zijn werkzaamheden onder kwaliteitsborging conform NEN-EN ISO 9001 uit te voeren, in lijn met het eigen NEN-EN ISO 9001 certificaat (indien de adviseur in bezit is van een gecertificeerd kwaliteitsmanagementsysteem).

1.7 RISICOMANAGEMENT

De adviseur (zie definitie 'adviseur' in Artikel 1 van DNR) dient geïntegreerd risicomanagement (risicoanalyse en risicobeheersing) uit te voeren gedurende de uitvoering van het werk. Doelstelling is het beheersen van risico's door bewust om te gaan met keuzes in de uitvoering.

Activiteiten

- Inventariseren en analyseren van risico's:
 - dat het gerealiseerde niet voldoet aan een eis en/ of ontwerp;
 - die verbonden zijn aan raakvlakken;
 - die verbonden zijn aan aspecten;
 - die verbonden zijn aan de uitvoering van het werk of activiteiten hierbinnen;
 - die door de opdrachtgever zijn geïdentificeerd.
- Opzetten en toepassen van een systeem voor het kwantificeren van risico's:
 - één kansklasse-indeling voor de kansen, tussen 0 en 100%;
 - kwantitatieve classificatie voor het gevolg voor het aspect/de aspecten:
 - o veiligheid & gezondheid;
 - o verstoring (primair) bedrijfsproces;
 - o productkwaliteit, tijd en geld;
 - het aantal en de indeling voor de kans- en gevolklassen zodanig ingericht dat het mogelijk is onderscheidenheid tussen risico's in kaart te brengen.
- Vaststellen, realiseren en evalueren van beheersmaatregelen:
 - voor elk geïdentificeerd risico beheersmaatregelen vaststellen;
 - aantonen dat de beheersmaatregelen genomen en effectief gebleken zijn.
- Opstellen en bijhouden van een risicoregister:
 - een risicoregister aanleggen conform onderstaande omschrijving;
 - het risicoregister actueel te houden;
 - de kwantificering van de (rest)risico's in het risicoregister aanpassen als de opdrachtgever hierom verzoekt.

Risicoregister

Het risicoregister bevat per geïnventariseerd risico:

- eenduidige verwijzing naar de eis waarop het risico betrekking heeft;
- eenduidige beschrijving van het risico (de ongewenste gebeurtenis);
- eenduidige omschrijving van oorzaak;
- eenduidige omschrijving van gevolg, uitgedrukt in de betreffende beheersaspecten (veiligheid & gezondheid, continuïteit bedrijfsproces, kwaliteit, tijd, geld);
- inschatting in kans en gevolklassen van het initieel risico en het restrisico;
- onderdeel waarop het risico betrekking heeft;
- risico-eigenaar (en risico verantwoordelijke);
- eenduidige omschrijving van de beheersmaatregelen;
- de actiehouders van de beheersmaatregelen;
- verwijzing naar het plan of document waar de beheersmaatregel wordt uitgewerkt;
- status van de beheersmaatregel(en).

1.8 BIJLAGEN

1. Contract Eenvoudig Werken (CEW) van de aannemer incl. bijlagen van 18 juli 2024;
2. Werkomschrijving incl. bijlagen van de aannemer van 17 mei 2024;
3. Nota van inlichtingen 1 van de aannemer van 1 oktober 2024;
4. Nota van inlichtingen 2 van de aannemer van 22 oktober 2024;
5. Model geheimhoudingsverklaring van 8 november 2021.