



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

46329 | Raamovereenkomst Technische en Architectonische Adviesproducten 2025

Bijlage R01 Scope omschrijving

Datum 26 maart 2025

Colofon

Contactpersoon Michiel Buren-Meeuwisse

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten
Architectuur en Techniek
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag

Inhoudsopgave

1. Algemeen	1
2. Werkzaamheden / taken.....	1
3. Adviesproducten	1
4. Adviescoördinatie en -integratie	2
5. Definitie adviesproducten	2
6. Samenwerkingsvormen.....	5
7. Schematische weergave fasering en adviesproducten.....	6

1. Algemeen

Deze bijlage bevat een inhoudelijke omschrijving van de scope ten behoeve van de Raamovereenkomst Technische en Architectonische Adviesproducten (hierna: Raamovereenkomst), uitgedrukt in adviesproducten.

2. Werkzaamheden / taken

De Raamovereenkomst heeft betrekking op advies- en ingenieursdiensten ten behoeve van portefeuille- en assetmanagement, projectvoorbereiding, onderzoek- en ontwikkelopdrachten, beleids- en strategische advisering en overige werkzaamheden overeenkomstig de taakvelden zoals aangegeven in het DNR STB 2014 Taakverdelingsoverzicht ('kruisjeslijst'). Het resultaat van deze advies- en ingenieursdiensten is één of meerdere concrete technische en/of architectonische adviesproducten.

De gevraagde adviesproducten vallen binnen nagenoeg alle projectfasen zoals benoemd in paragraaf 1.5 van de DNR STB 2014, maar hoofdzakelijk binnen de fasen:

- 01 Initiatief Haalbaarheid (deelfasen Initiatieffase en Opdrachtfase)*;
- 02 Projectdefinitie (deelfasen Definitiefase en Uitvraagfase)*;
- 03 Structuurontwerp (SO).

* Het Rijksvastgoedbedrijf doorloopt de DNR STB-fasen *01 Initiatief Haalbaarheid* en *02 Projectdefinitie* met een tussentijds besluitvormingsmoment, daarmee ontstaan er per genoemde DNR STB-fase twee projectfasen.

3. Adviesproducten

Per Deelopdracht binnen de Raamovereenkomst worden één of meerdere adviesproducten of één of meerdere onderliggende deeladviesproducten uitgevraagd. Projectspectifieke context en nadere eisen aan deze (deel)adviesproducten worden door de Opdrachtgever per Deelopdracht gespecificeerd in een model Offerteaanvraag. Betreffende adviesproducten zijn hieronder (niet limitatief) opgesomd en op de navolgende pagina's inhoudelijk toegelicht.

nummer	product	projectfase
001	aanhuurscan; advies voor aanhuren vastgoed	verwerven
002	initiatiefdocument	initiatief
003	ambitie- en haalbaarheidsdocument	opdracht
004	functioneel en ruimtelijk programma van eisen	opdracht
005	definitiedocument	definitie
006	integraal programma van eisen	definitie
007	structuurontwerp t.b.v. haalbaarheidsstudie(s) / 3D-of 2D-tekening(en) / impressie(s)	definitie
008	raming investeringskosten (life cycle cost)	definitie
009	informatiedocument t.b.v. uitvraag	uitvraag
010	opdrachtformulering: (ontwerp)diensten / -product en proceseisen (UAV 2012)	uitvraag
011	opdrachtformulering: outputspecificatie / prestatie-eisen / leveren bijdrage aan Vraagspecificatie RVB (UAV-gc)	uitvraag
012	toetsplan architectuur en techniek	uitvraag
013	kwaliteitstoets ontwerp en realisatie (UAV 2012 / UAV-gc)	VO, DO, TO, UO
014	gebrekenanalyse exploitatiefase	gebruik / exploitatie
015	bijdrage aan (niet projectspectifieke) beleids- en/of adviesvraagstukken	n.v.t.

Figuur 3.1 niet-limitatieve opsomming adviesproducten Raamovereenkomst

4. Adviescoördinatie en -integratie

Multidisciplinaire (deel-)adviesproducten komen tot stand door adviescoördinatie en -integratie door de adviescoördinator / projectleider techniek van de Adviseur.

5. Definitie adviesproducten

Hieronder is toegelicht waar de adviesproducten zoals in figuur 3.1 genoemd inhoudelijke op toezien en welke doelstelling(en) de adviesproducten dienen.

001 Aanhuurscan

Uitvoeren aanhuurscan (vergelijkbaar met een Technical Due Diligence) op basis van het RVB-modeldocument Aanhuurscan, advies over de mate waarin een te verwerven complex, gebouw of grond voldoet aan de wensen en eisen van de eigenaar en gebruiker, de huisvestingscapaciteit en (technische) risico's die beheerst moeten worden. Het doel van de aanhuurscan is het achterhalen van de actuele staat van het te verwerven complex, gebouw of grond doormiddel van de beschikbare documenten, bureauwerkzaamheden en een locatiebezoek. Het adviesproduct moet binnen een dynamische vastgoedmarkt snel inzichtelijk en beschikbaar zijn om mee te laten wegen in de onderhandelingen en levert inzicht in de eerste aandachtspunten van het (inhuizings-)project na verwerving.

002 Initiatiefdocument

Het (model) Initiatiefdocument bevat een heldere formulering van de klantvraag en doet verslag van relevante aspecten en resultaten van een uitgevoerde vraag-, portefeuille- en vastgoedinformatieanalyse, budgetcheck en eventueel uitgevoerde scenariostudie. Het Initiatiefdocument bevat ook advies inzake het (laten) aanvullen van vastgoedinformatie en het uitvoeren van vooronderzoeken in de navolgende Opdrachtfase. Doelstelling van het Initiatiefdocument is het borgen dat alle informatie actueel en volledig is en de vereiste diepgang heeft om -direct of later- de Opdrachtfase te kunnen starten.

De advieswerkzaamheden die nodig zijn om te komen tot het Initiatiefdocument kunnen ook als deelproduct of als bijdrage daaraan worden uitgevraagd. Dit betreft dan o.a.:

- Aanvullen vastgoedinformatie zoals bouwkundig revisietekenwerk, meetstaat cf. NEN2580, integraal plan brandveiligheid (IPB), uitgangspuntendocument constructietechniek (UPD), beveiligingsscan, bouwkundige en/of installatietechnische conditiemetingen en keuringen, asbestinventarisatie(s), inventarisatie ondergrondse infrastructuur, waterhuishoudingsplan, opname kwaliteit integrale toegankelijkheid, RI&E V&G gebruiksfase, (bureau)studie archeologie, cultuurhistorische waardestelling, bomeninventarisatie;
- Vooronderzoeken in het kader van de Routekaart verduurzamen vastgoed, zoals een advies energietransitie inclusief een impactanalyse netcongestie, materiaalpotentiescan, natuurwaardenpotentiescan en/of;
- Andere deelproducten volgend uit advieswerkzaamheden zoals benoemd in de DNR STB 2014 Taakverdelingsoverzicht, fase Initiatief Haalbaarheid.

Met het Initiatiefdocument wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een Assetplan of de Projectbrief (PB), op basis waarvan de interne organisatie (portefeuille- / assetmanager, stuurgroep c.q. interne opdrachtgever, gebruiker, RVB) (project)besluiten neemt.

003 Ambitie- en haalbaarheidsdocument

Het (model) Ambitie- en haalbaarheidsdocument is een nadere uitwerking van het adviesproduct *002 Initiatiefdocument* en doet verslag van relevante aspecten en resultaten van de ambitie- en scopeanalyse, de haalbaarheidsstudie en de ontwikkeling van het ruimtelijk en functioneel PvE. Doelstelling is het borgen dat de interne organisatie voldoende informatie over de haalbaarheid van het voorgenomen project heeft voor een gewogen besluit om over te gaan naar de Definitiefase.

De advieswerkzaamheden die nodig zijn om te komen tot het Ambitie- en haalbaarheidsdocument kunnen ook als deelproduct of als bijdrage daaraan worden uitgevraagd. Dit betreft o.a.:

- Inventariseren en adviseren t.a.v. ambities, uitgedrukt in de vier kernwaarden van het Rijksvastgoedbedrijf;
- Planologisch haalbaarheidsonderzoek, zoals inventariseren, toetsen en adviseren inzake ruimtelijke randvoorwaarden, analyseren en adviseren milieueffecten voorgenomen ontwikkeling;
- Bijdrage aan opstellen/herziening van planologische kaders, onderzoeken en adviseren milieueffecten voorgenomen ontwikkeling;
- Vooronderzoeken in het kader van de Routekaart verduurzamen vastgoed, zoals een energiepotentiescan en klimaatrisicoscan, nadere onderzoeken / herijken eerdere onderzoeken advies energietransitie, materiaalpotentiescan, natuurwaardenpotentiescan;
- Analyse van de opgave in relatie tot de beschikbare ruimte, gebouw en omgeving en een integraal haalbaarheidsadvies ten aanzien van de ruimtelijk functionele, technische en architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit;
- Opstellen van een Gebiedsvisie c.q. advies voor een integrale gebiedsgerichte benadering van de locatie en/of;
- Andere deelproducten volgend uit advieswerkzaamheden zoals benoemd in de DNR STB 2014 Taakverdelingsoverzicht, fase Initiatief Haalbaarheid.

Met het Ambitie / haalbaarheidsdocument wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de Projectopdracht (PO), op basis waarvan de interne organisatie (stuurgroep c.q. interne opdrachtgever, gebruiker, RVB) tot een volgende projectfase kan besluiten.

004 Functioneel en ruimtelijk programma van eisen (PvE)

Het Functioneel en ruimtelijk PvE omschrijft de ruimtelijke en functionele scope van de opgave en het programma van eisen van de gebruiker, gestructureerd volgens het standaard format van de RVB, al dan niet aangevuld of aangescherpt naar aanleiding van de scopeanalyse en haalbaarheidsstudie.

005 Definitiedocument

Het (model) Definitiedocument is een nadere uitwerking van het adviesproduct *003 Ambitie- en haalbaarheidsdocument* en doet verslag van relevante aspecten en resultaten van de scopeanalyse, uitgedrukt in architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke en technische projectkaders, middels ontwerpend onderzoek integraal op haalbaarheid getoetst, en de ontwikkeling van het integraal programma van eisen. Doelstelling is het borgen dat de interne organisatie voldoende informatie heeft over de integrale haalbaarheid van het project voor een gewogen besluit om over te gaan naar de Uitvraagfase.

De advieswerkzaamheden die nodig zijn om te komen tot het Definitiedocument kunnen ook als deelproduct of als bijdrage daaraan worden uitgevraagd. Dit betreft o.a.:

- Bepalen maatregelen duurzaamheid op basis van uitgevoerde onderzoeken in het kader van de Routekaart verduurzamen vastgoed;
- Inventariseren en adviseren aspecten veiligheid en gezondheid, risico-inventarisatie en -evaluatie (model) RI&E V&G Definitiefase door veiligheidskundige c.q. V&G-coördinator ontwerp;
- Bijdrage aan opstellen/herziening van planologische kaders, onderzoeken en adviseren milieueffecten voorgenomen ontwikkeling en/of;
- Andere deelproducten volgend uit advieswerkzaamheden zoals benoemd in de DNR STB 2014 Taakverdelingsoverzicht, fase Projectdefinitie.

Met het Definitiedocument wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het projectinitiatiedocument (PID), op basis waarvan de interne organisatie (stuurgroep c.q. interne opdrachtgever, gebruiker, RVB) tot een volgende projectfase kan besluiten en het projectbudget beschikbaar kan stellen.

006 Integraal programma van eisen (PvE)

Het Integraal programma van eisen (PvE) is ten behoeve van ontwerp en uitvoering door aan te besteden marktpartijen en bevat de volledige scope en het eisenkader voor de te realiseren huisvestingsopgave. Ofwel een verdere aanscherping van het adviesproduct *004 Ruimtelijk en functioneel programma van eisen (PvE)* naar aanleiding van de in eerdere projectfasen doorlopen scopeanalyse en haalbaarheidsstudies en risico-gestuurd doorontwikkeld naar een volledig eisenkader in de structuur van het standaardmodel van de RVB (Rijksbouwgid, RVB Vraagspecificatie in Relatics). Hierbij geldt het motto: functioneel waar het kan, directief waar het moet. Het Integraal PvE bevat de doelen en KSF'en, de functionele behoefte, de ruimtestructuur, de voorzieningen en alle bijbehorende inhoudelijke eisen. Of grofweg: alles behalve de diensten, proceseisen en monitoring. Middels de Vraagspecificatie in Relatics wordt voorbereid op een geïntegreerd contract (UAV-gc), maar ook voor een traditioneel contract (UAV) kan de RVB Vraagspecificatie in Relatics toegepast worden.

007 Structuurontwerp t.b.v. haalbaarheidsstudies / 3D- of 2D-tekeningen / impressies

Het Structuurontwerp (SO), 3D- of 2D-tekeningen en/of impressies dienen als middel ten behoeve van ontwerpend haalbaarheidsonderzoek.

Het (varianten) Structuurontwerp (SO) maakt integraal onderdeel uit van het adviesproduct *005 Definitiedocument* maar wordt binnen de Raamovereenkomst als zelfstandig adviesproduct benoemd.

008 Raming bouwkosten (life cycle costs)

Een raming van de bouwkosten en indien gewenst de exploitatiekosten zoals life cycle costs (LCC). De structuur en diepgang van de raming is cf. de NEN 2634 en afhankelijk van de projectfase waarin deze wordt opgesteld.

009 Informatiedocument t.b.v. uitvraag

Het (model) Informatiedocument wordt -indien nuttig of nodig geacht- in de Uitvraagfase opgesteld om marktpartijen bij aanbesteding van het project een compact overall beeld van de opgave en de context van het project te bieden. Als basis voor het Informatiedocument kan het adviesproduct *005 Definitiedocument* gebruikt worden, echter dan exclusief alle vertrouwelijke, intern gerichte gegevens.

010 Opdrachtformulering: (ontwerp)diensten / -product en proceseisen (UAV)

Het leveren van (een bijdrage aan) de ontwerp-opgave middels de ABAA DNR, selectie- en gunningscriteria, Nota('s) van Inlichtingen en/of andere daarmee samenhangende deelproducten volgens uit advieswerkzaamheden zoals benoemd in de DNR STB 2014 Taakverdelingsoverzicht.

011 Opdrachtformulering: outputspecificatie / prestatie-eisen / leveren bijdrage aan Vraagspecificatie RVB (UAV-gc)

Het leveren van (een bijdrage aan) de RVB Vraagspecificatie op basis van de UAV-gc in het model RVB Vraagspecificatie in Relatics, selectie- en gunningscriteria, Nota('s) van Inlichtingen en/of andere daarmee samenhangende deelproducten volgens uit advieswerkzaamheden zoals benoemd in de DNR STB 2014 Taakverdelingsoverzicht.

012 Toetsplan architectuur en techniek (UAV / UAV-gc)

Het leveren van (een bijdrage aan) het toetsplan als onderdeel van het contractbeheersplan van het RVB. In dit toetsplan is de toetsstrategie voor een specifiek project (contract) beschreven. Het toetsplan beschrijft een mix van systeem,- proces- en product toetsen, waarin is opgenomen wie, wanneer, wat, op welke wijze toetst.

013 Kwaliteitstoets ontwerp en realisatie (UAV / UAV-gc)

Het leveren van (een bijdrage aan) de kwalitatieve beoordeling van het ontwerp en realisatie, cf. het kwalitatief gunningsadvies en op basis van het adviesproduct *012 Toetsplan techniek en architectuur*, zowel bij contracten op basis van de UAV als de UAV-gc mogelijk.

014 Gebrekenanalyse exploitatiefase

Een (mono- of multidisciplinaire) analyse en advies over optredende gebreken voortkomend uit de exploitatiefase, zoals een storingsanalyse uit een specifiek gebouwbeheersysteem of onderzoek naar een opgetreden onbalans in een WKO-installatie.

015 Bijdrage aan (niet projectspecifieke) beleids- en/of adviesvraagstukken

Een (mono- of multidisciplinaire) analyse en advies ten aanzien van diverse beleids- en/of adviesvraagstukken.

6. Samenwerkingsvormen

In onderstaand schema is inzichtelijk gemaakt welke samenwerkingsvormen er (op hoofdlijnen) in de organisatie bij een Deelopdracht voorzien zijn. De samenwerkingsvorm volgt uit de beschikbaarheid van interne capaciteit of vanwege voorziene projectrisico's.

		laag risico				hoog risico			
									
		1: volledig ROK		2: hybride team		3: inkoop deelproducten		4: volledig RVB	
uitvraag (deel-) adviesproducten		TM'er RVB		TM'er RVB		TM'er RVB		n.v.t.	
adviescoördinatie en -integratie		TM'er ROK-partner		TM'er RVB / TM'er ROK-partner		TM'er RVB		TM'er RVB	
adviesteam		ROK-partner plus evt. derden		RVB / ROK-partner plus evt. derden		RVB / ROK-partner plus evt. derden		RVB	
kwaliteitsborging		ROK-partner		RVB / ROK-partner		RVB / ROK-partner		RVB	
risicogestuurde proces- en/of producttoets		RVB-toetsteam toetst producten ROK-partner		RVB-toetsteam toetst (deel-) producten ROK-partner		RVB-toetsteam toetst (deel-) producten ROK-partner		n.v.t.	

7. Schematische weergave fasering en adviesproducten

