



# Maatwerk in nieuwbouw, verbouw en restauratie

Huisvestingsprojecten Rijksgebouwendienst

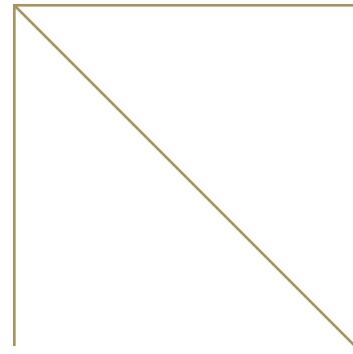




# Maatwerk in nieuwbouw, verbouw en restauratie

Huisvestingsprojecten Rijksgebouwendienst





**Organisaties zijn in ontwikkeling. Of er nu sprake is van groei of krimp, altijd probeert u ervoor te zorgen dat uw medewerkers hun werk efficiënt en effectief kunnen uitvoeren.**

**Uw huisvesting speelt daarin een belangrijke rol. De Rijksgebouwendienst kan u daarbij helpen. Soms biedt een verbouwing een oplossing, maar in andere gevallen kan het nodig zijn te verhuizen naar een nieuwe locatie.**

#### **Een goede start**

Het veranderen van een organisatie op papier gaat heel wat sneller dan de invoering ervan in de praktijk. Ook al bieden de moderne communicatietechnieken oplossingen die vijftien jaar geleden door velen voor onmogelijk werden gehouden, de ervaring leert dat fysieke grenzen voor grote barrières kunnen zorgen in het efficiënter en effectiever maken van organisaties. Wie werkt met wie? Wie zijn de sleutelfiguren? Welke fysieke routing is gewenst? Hoeveel overleg is er in een organisatie? Hoeveel tijd is een werkplek werkelijk bezet? Wat levert een grotere flexibiliteit in het kantoorconcept op?

Dit soort vragen kan grote gevolgen hebben voor uw ruimtes. Bij huisvesting draait het niet alleen om de vierkante meters. Daarom is een goede start van een proces beslissend voor een kostenbesparende, snelle en succesvolle realisatie van uw plannen. Want hoeveel ruimte heeft u eigenlijk nodig? Volstaat een verbouwing van uw pand of is het misschien toch verstandiger te zoeken naar (ruimte in) een ander pand op een nieuwe locatie?

Bij de meeste beslissingen over huisvesting speelt de langere termijn een rol. Het zijn vaak strategische keuzes die voldoende flexibel moeten zijn om uw toekomstige ruimtebehoefte op een passende wijze te kunnen opvangen.

#### **De oplossing**

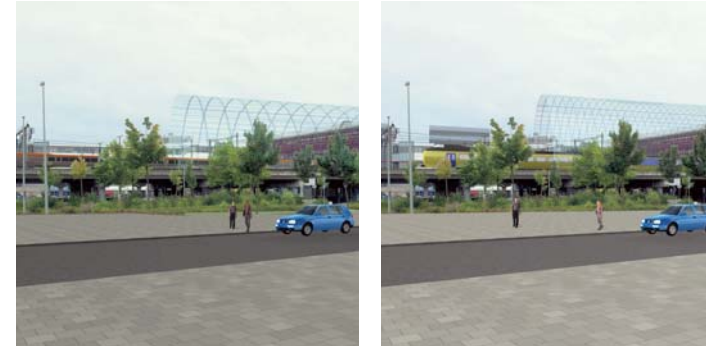
Een goed advies begint bij de analyse van uw organisatie en uw bestaande huisvesting. Sluit deze goed aan op uw wensen en op die van uw medewerkers? De Rijksgebouwendienst kan u helpen bij het vinden van de oplossing. Daarbij gaan we uit van uw organisatiedoelstellingen. Zo komen we tot een strategisch advies dat u helpt uw doelstellingen op de langere termijn te halen. Ook voor het lenigen van uw eerste nood zijn vaak flexibele oplossingen te vinden. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld tijdelijk gebruik te maken van ruimte in een zogenoemd hotelkantoor.



#### **Strategisch advies**

In de aanloop naar een beslissing over uw huisvesting kunnen strategische vragen aan de orde komen. De kennis over uw organisatie en huisvesting stelt de Rijksgebouwendienst in staat passende strategische huisvestingsadviezen te geven bij reorganisaties, inkrimping en uitbreiding van uw personeel. Wij ondersteunen u bij uw besluitvorming over huisvesting, waarbij we kijken hoe de huisvesting uw primaire proces het beste ondersteunt. De Rijksgebouwendienst biedt concrete producten aan zoals een sturingsmodel voor de realisatie van uw huisvestingsbeleid op lange termijn. Scenarioplanning en analyses van uw portefeuille geven u inzicht in de mogelijkheden voor de toekomst.

Ook adviseert de Rijksgebouwendienst welke werkomgeving past bij uw type organisatie. Bijvoorbeeld een cellenkantoor, open ruimtes of een combinatie van verschillende concepten. Wij begeleiden u bij de introductie van nieuwe werkplekconcepten.



### Het programma van eisen

Na de eerste verkennende fase vertaalt u uw wens in een duidelijke vraag: het programma van eisen. In dit programma verwoordt u uw ideeën in een concreet pakket van functionele voorwaarden waaraan uw nieuwe of aangepaste huisvesting moet voldoen. Hoeveel vertrekken heeft u nodig en hoe groot moeten deze zijn? Zijn er speciale ruimtes nodig? Wat voor eisen stellen de werkprocessen aan de huisvesting, bijvoorbeeld op logistiek gebied? Welke uitstraling moet het gebouw hebben? Wanneer wilt u de beschikking hebben over de nieuwe ruimte? Ook zaken als parkeergelegenheid en de gewenste locatie zijn deel van een Programma van Eisen. Het Programma van Eisen is de basis voor de verdere werkzaamheden. De Rijksgebouwendienst kan u adviseren en ondersteunen bij het opstellen van dit cruciale document.

### De huisvestingsanalyse

Als u uw programma van eisen heeft vastgesteld, stelt de Rijksgebouwendienst op basis hiervan een meer gedetailleerd ruimtelijk en technisch programma van eisen op. Dat is een verdere, meer technische vertaling van uw wens. Vervolgens gaan we met u op zoek naar de beste oplossing. Onze adviseurs kennen de markt en onderzoeken de mogelijkheden om uw wensen voor een locatie en de benodigde ruimte te realiseren. Op basis van deze huisvestingsanalyse kunt u een keuze maken.



### Locatiestudies

De Rijksgebouwendienst verricht in de definitiefase studies naar stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden. De eenvoudige vorm is de massastudie. Daarbij wordt een locatie onderzocht op mogelijke bouwtypes, volume en toegankelijkheid. In meer complexe situaties voert de Rijksgebouwendienst een 'ontwerpend onderzoek' uit naar de mogelijkheden van een heel gebied. Zo'n onderzoek gaat verder dan alleen de beoogde bouwlocatie.

Ook aanpassingen van een bestaand gebouw, waaronder beschermde monumenten worden onderzocht. De Rijksgebouwendienst heeft veel ervaring met het herontwikkelen van verouderde binnenstedelijke gebieden en stedelijke randzones. Daar hoort ook de afstemming met andere partijen zoals gemeentes en projectontwikkelaars bij.



#### De realisatie in overzichtelijke fasen

Heeft u uw keuze bepaald, dan begint de realisatie van het project. De Rijksgebouwendienst werkt in acht heldere fasen. Eerst is er de **initiatiefase** waarin de vraag wordt bepaald. Dan volgt de definitiefase waarin de vraag nauwkeurig wordt gespecificeerd. Vervolgens wordt het **ontwerp in twee fasen** gemaakt: eerst een voorlopig en daarna een definitief ontwerp. Als het ontwerp gereed is, volgt de **bestekfase**. Op basis van het bestek kan de **aanbestedingsfase** beginnen. Daarna volgen nog de **uitvoerings- en nazorgfase**. De Rijksgebouwendienst coördineert het project inclusief alle contacten met architecten, adviseurs, aannemers, projectontwikkelaars, gemeentes en andere (overheids)organisaties. Ook vergunningen zijn verbonden aan de voorbereiding en uitvoering van een bouwproject.

De Rijksgebouwendienst verzorgt de aanvraag van gebouwgebonden vergunningen en levert u gegevens aan voor de milieu-beheer- en gebruiksvergunningen, die u zelf moet aanvragen. In iedere fase houden wij u goed op de hoogte van de voortgang van het project.

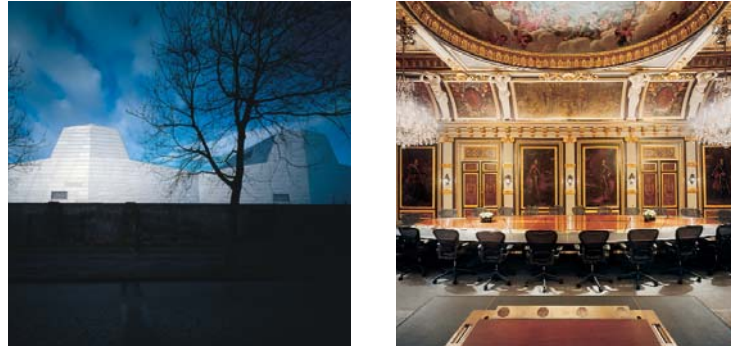
#### Het ontwerp en de voorbereiding

In de ontwerpfase zoeken wij met u naar de juiste architect, die uw programma van eisen een driedimensionale vorm gaat geven. De Rijksgebouwendienst heeft eigen architecten, maar de dienst kan ook een selectieprocedure beginnen voor een andere ontwerper. De gekozen architect maakt een **voorlopig** ontwerp, dat u ter toetsing wordt aangeboden. Als u akkoord gaat met dit ontwerp, wordt het uitgewerkt in het **definitieve** ontwerp, waarin alle details nauwkeurig zijn opgenomen. Ook dit ontwerp wordt aan u voorgelegd.

Nadat het definitieve ontwerp is goedgekeurd kunnen het bestek en de bestektekeningen worden gemaakt. Daarna kan het project worden aanbesteed. Als de aannemer bekend is, kan de uitvoering beginnen.

Kostenbeheersing is een onlosmakelijk onderdeel van het bouwproject. De Rijksgebouwendienst houdt de kosten in de gaten en toetst die aan uw budget.

De uitvoeringsfase eindigt met de oplevering van het project. Ook in die fase bewaakt de Rijksgebouwendienst de kwaliteit van de werkzaamheden. De oplevering wordt getoetst aan het bestek en de bestektekeningen. Vervolgens draagt de Rijksgebouwendienst het gebouw aan u over.



### De informatievoorziening

Als gebruiker van een pand van de Rijksgebouwendienst zult u gebaat zijn bij een goede informatievoorziening voor, tijdens en na het project. U kunt deels zelf bepalen in welke mate u betrokken en geïnformeerd wilt worden. U kunt er bijvoorbeeld voor kiezen om op directieniveau met de verantwoordelijken van de Rijksgebouwendienst de voortgang van het project te toetsen op onder meer tijdpad, budget en/of de afgesproken huurprijs en kwaliteit. U ontvangt hierover regelmatig rapportages. Zo blijft u op de hoogte van het verloop van uw huisvestingsproject.

### De duur van het project

De planning en de bepaling van de gewenste en realiseerbare opleverdatum is onderwerp van overleg tussen u en de experts van de Rijksgebouwendienst. U wordt geïnformeerd over de duur van een project en de oplevertijd. Als vuistregel geldt: de voorbereiding voor de bouw en de uitvoering nemen evenveel tijd in beslag. Vrijwel elk (groter) bouwproject is uniek en de duur van de voorbereiding en bouw is afhankelijk van specifieke factoren.

### Een uniforme nota

De Rijksgebouwendienst berekent voor al haar diensten een op kosten gebaseerde prijs zonder winstmarge. Deze kosten kunnen op drie manieren worden verrekend:

- via de huurovereenkomst (de gebruiksvergoeding),
- door een betaling ineens (a fonds perdu),
- verrekening van advieskosten op uurbasis.

### Een uniforme huurprijsmethode

Alle huurders betalen huren die zijn opgesteld volgens een uniforme rekenmethode die de Rijksgebouwendienst hanteert voor al haar gebouwen. Anders dan bij het in rekening brengen van een kale huurprijs, zoals vaak op de vrije markt gebeurt, krijgt u zo inzicht in de totale kosten en wordt u niet verrast door bijkomende kosten die geen deel uitmaken van de kale huur. De huur wordt op jaarbasis verrekend in betalings-termijnen. Naarmate de huurprijs hoger is, bevat een jaar meer betalingstermijnen. Over het algemeen werkt de Rijksgebouwendienst met één, twee of vier betalingstermijnen per jaar.

### Meer informatie

Deze brochure geeft in hoofdlijnen de diensten weer die de Rijksgebouwendienst levert op het gebied van huisvestingsprojecten. Natuurlijk zijn er vele varianten mogelijk. Ook zijn er voorwaarden verbonden aan de facetten van onze serviceverlening. Voor uw specifieke vragen en wensen kunt u contact opnemen met het Frontoffice. Uw accountmanager zal u graag informatie geven.

Voor deskundige adviezen en begeleiding gedurende de verschillende fasen van uw huisvestingsproject, zult u contact hebben met onze experts, bijvoorbeeld architecten en projectleiders. Voor informatie over wat de Rijksgebouwendienst voor u kan betekenen, kunt u ook terecht bij de **Rgd-Infofoon** op **0800-899 11 03**.

Of kijk op onze website [www.vrom.nl/rijksgebouwendienst](http://www.vrom.nl/rijksgebouwendienst). Ons postadres is Rgd-Infofoon, Interne Postcode 460, Postbus 20952, 2500 EZ Den Haag.

De Rijksgebouwendienst heeft vestigingen in Groningen, Arnhem, Haarlem, Den Haag, Schiedam en Eindhoven. Deskundigheid is dus altijd dichtbij.

### Fotografie

- Joep Jacobs: omslag, p. 02, 06
- Teo Krijgsman: p. 08
- On-site: p. 05
- Architectenburo De Ruiter: p. 04 (boven)
- Studio Herman Hertzberger: p. 04 (onder)



**Ministerie van VROM →**

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

**Nederland is klein. Denk groot.**

