



BROCHURE 1

DBFMO: ontwerp, bouw, financiering, onderhoud en beheer in één hand.

Duurzame huisvesting voor een goede prijs

Het Rijk wil duurzame, flexibele en innovatieve rijkshuisvesting voor de beste prijs. Voor zulke huisvesting moet je voor en tijdens de aanbesteding goed nadenken over je behoeften als toekomstig gebruiker. De Rijksgebouwendienst (Rgd) is verantwoordelijk voor de rijkshuisvesting. Daarbij wordt onder meer gebruikgemaakt van DBFMO-contracten.

DBFMO

DBFMO staat voor Design, Build, Finance, Maintain en Operate. Een DBFMO-contract sluit je met een consortium van marktpartijen dat integraal verantwoordelijk wordt voor het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en de exploitatie van het rijkshuisvestingsproject. Dit stimuleert de marktpartijen in het consortium samen te kijken naar alles wat de gebruiker van zijn toekomstige huisvesting verwacht. Dat leidt tot innovatieve, duurzame en voordelige oplossingen. Het consortium levert alles: van het ontwerp van het gebouw tot en met de facilitaire diensten. Het wordt voor een lange periode verantwoordelijk voor het hele project. Houdt u er dus rekening mee dat ook de exploitatiefase anders is dan u gewend was. Meer gedetailleerde informatie over de exploitatiefase vindt u in brochure 6.

Een beter gebouw voor een betere prijs

Belangrijkste voordeel van DBFMO: de markt denkt mee en we betalen voor een integraal product. Zo krijgen we huisvesting die voldoet aan de afgesproken prestatie-eisen, die wordt geleverd op het afgesproken tijdstip en die voor langere tijd wordt beheerd, onderhouden en geëxploiteerd volgens duidelijke afspraken. DBFMO betekent meer kwaliteit voor hetzelfde geld of dezelfde kwaliteit voor minder geld. Levert het consortium wat in het contract is afgesproken? Dan betaalt het Rijk de afgesproken vergoeding. Blijft het op punten in gebreke? Dan wordt een afgesproken bedrag op de vergoeding ingehouden. De ervaringen zijn goed. De markt bedenkt slimme oplossingen, levert tijdig wat hij heeft beloofd en blijft binnen het afgesproken budget. En de nadelen? In de aanloopperiode moet je als toekomstig gebruiker tijd investeren in beslissingen die je in een traditioneel project pas neemt tijdens de bouw- of exploitatiefase. De aanloopkosten van DBFMO liggen hierdoor hoger. Maar traditioneel of DBFMO: die vragen moeten uiteindelijk toch beantwoord worden. En de extra aanloopkosten verdien je meer dan terug gedurende de looptijd van het contract.

Doel van deze brochure

Deze brochure laat u zien hoe DBFMO werkt in de praktijk. Wij voeren u mee langs het gerenoveerde gebouw van het ministerie van Financiën in Den Haag, de gezamenlijke nieuwbouw van de Dienst Uitvoering Onderwijs en de Belastingdienst in Groningen, en de nieuwbouw van de Belastingdienst in Doetinchem. Wilt u meer gedetailleerde informatie over DBFMO? Leest u dan ook de brochures 2 tot en met 5 van deze reeks.

DBFMO is integraliteit

De filosofie achter DBFMO: ontwerp, bouw, financiering, onderhoud en exploitatie vormen één geheel. Zet architect, bouwer, financier, onderhoudsbedrijf en cateraar daarom met elkaar om tafel. Laat ze samen tekenen, ontwerpen, engineeren en bouwen. En sluit een langjarig contract. Want een consortium dat niet alleen ontwerpt, maar ook 25 jaar lang verantwoordelijk wordt voor het beheer, komt met de slimste oplossingen. Dat leidt tot innovatie, duurzaamheid en een optimale gebruiks- en belevingswaarde. De verantwoordelijkheid verschuift van opdrachtgever naar markt. Zo bespaar je geld én krijg je het mooiste, duurzaamste, meest innovatieve en bruikbaarste gebouw.



DBFMO is inclusief financiering

In DBFMO-contracten wordt de bouw van het project gefinancierd door het private consortium. De opdrachtgever/ gebruiker betaalt het consortium een periodieke beschikbaarheidsvergoeding voor de prestaties die worden geleverd. Dat gebeurt alleen als het afgesproken kwaliteitsniveau is gehaald. De meeste risico's zijn contractueel overgedragen aan het private consortium.

DBFMO = prestaties

DBFMO-PROJECT: RENOVATIE MINISTERIE VAN FINANCIËN

Metamorfose van een betonbunker

In 1975 werd aan de Lange Voorhout een betonbunker neergezet. Het ministerie van Financiën nam er zijn intrek. De medewerkers waren aanvankelijk tevreden. Maar na een aantal jaar kwamen de klachten. De klimaatinstallatie was verouderd, onderdelen waren niet meer te krijgen en moesten met de hand worden nagemaakt. In warme zomers werd de vierde etage een sauna. In strenge winters vloog de warmte weg door de enkelglasramen. De inrichting was verouderd en weinig flexibel. Het ministerie wilde een nieuw werkconcept. Kortom: het gebouw moest worden aangepast aan de eisen van deze tijd.

Sloop en nieuwbouw, nieuwbouw op een andere plek in Den Haag, renovatie; alle opties werden bekeken. In 2001 werd besloten tot renovatie en DBFMO. Via een Europese aanbesteding werd een consortium geselecteerd, bestaande uit een bouwer, financier, ontwerper, installateur en exploitant. Dit consortium werd integraal verantwoordelijk voor het eindresultaat, de risico's en het risicomanagement.

Het consortium kreeg via functiegerichte uitvraag voorafgaand aan de bouw een richtprijs en de outputspecificaties. Denk daarbij aan aantallen (flexibele) werkplekken

aan klimaateisen in het gebouw. Maar ook aan budgetbewaking, planning en financiering. Bij de gunning keek de Rgd naar prijs én kwaliteit. Tijdens het hele proces was de Rgd er als opdrachtgever. Want bij goed opdrachtgeverschap hoort dat je de markt meeneemt in nieuwe ontwikkelingen; dat je partijen helpt hierin mee te groeien.

Meerwaarde

Wat was de meerwaarde van DBFMO? Neem het bedrijfsrestaurant in het oude gebouw. Het was gevestigd aan de kant van de Amerikaanse ambassade. Maar de expeditie zat aan de andere kant. Niet handig. Want de catering moest elke dag met al het eten door het gebouw om het restaurant te bevoorraden. Het consortium besloot in het nieuwe gebouw het restaurant onder te brengen naast de expeditie. De logistieke lijnen zijn nu kort en je hebt minder fte's nodig voor de catering.

Ander voorbeeld: een van de binnentuinen werd overkapt en daarmee onderdeel van het gebouw. Er is nog voldoende groen, midden op het dak van een groot vergadercentrum. En in de binnengevel zijn plantenbakken opgehangen, tot twee verdiepingen hoog. De andere binnentuin, die vroeger alleen toegankelijk was voor medewerkers van het ministerie, is nu entreehof geworden. Het publiek kan er vrij in- en uitlopen. Neem ook de vloerbedekking in het gebouw: prachtige natuursteen in plaats van een

simpele kantoorvloerbedekking. In onderhoud is dat goedkoper en duurzamer. Bij DBFMO kun je dus uitkomen op een hogere kwaliteit aan materialen. Dankzij de levenscyclusbenadering ben je over de totale looptijd van het contract goedkoper uit.

DBFMO-PROJECT: DIENST UITVOERING ONDERWIJS EN BELASTINGDIENST GRONINGEN

De Dienst Uitvoering Onderwijs en de Belastingdienst in Groningen waren gehuisvest in verouderde kantoren. Open werkplekken ontbraken, er was onvoldoende vergaderruimte, het gebouw paste niet bij het nieuwe werken van de rijksoverheid. Renovatie was te duur en de Belastingdienst wilde zijn kantoren in Noord-Nederland samenvoegen. Daarom besloot men de verschillende overheidsdiensten samen te brengen in nieuwbouw. Facilitaire diensten als receptie, schoonmaak en restaurant konden dan worden gedeeld. Zo wordt geld bespaard.

De aanbesteding startte in 2006, het contract werd gesloten in 2008, eind van dat jaar startte de bouw en in 2011 werd het gebouw conform planning opgeleverd. Het consortium moest alle zeilen bijzetten om deze planning te halen. Want door sneeuw en vorst kwam de bouw in de

winter van 2009-2010 stil te liggen. Omdat het consortium geen boete vanwege te late beschikbaarheidsstelling wilde riskeren, pakte men de gevel in met doek. Men blies er warme lucht in en hervatte de bouw. Aansluitend draaide men langere tijd extra diensten om de achterstand in te lopen. Dit zonder dat de kosten voor de opdrachtgever opliepen. Er wordt immers slechts betaald voor de beschikbaarheid.

Gunningscriteria

Consortia zullen in hun aanbesteding sowieso moeten voldoen aan de outputspecificaties (zie kader op deze pagina). Daarnaast is sprake van gunningscriteria: aspecten van het project die van groot belang zijn voor de opdrachtgever en waarmee het consortium extra punten kan scoren. De Rgd nam in de gunningscriteria voor dit DBFMO-traject hoge eisen op ten aanzien van duurzaamheid, innovatie en creativiteit. De gunningscriteria zijn een geschikt instrument om extra ambities van de gebruiker te verwoorden. Dat zie je terug in het gebouw. Op de gevel zijn vinnen aangebracht die de architectonische waarde verhogen en de zoninval reguleren. Hierdoor is minder koeling nodig en kon helderder glas worden toegepast, zodat het licht minder vaak aan hoeft. Voordeel: lager energieverbruik, meer werkcomfort. Andere innovatieve oplossingen die het consortium toepaste:

- integratie van installaties in de vloeren, waardoor verdiepingen minder hoog hoefden te worden;
- betonkernactivering: door de vloerconstructie loopt water. Hierdoor blijft de temperatuur in het gebouw constant;
- warmte- en koude-opslag in de grond. Gebruik hiervan als koeling in de zomer en verwarming in de winter;
- minder noodzaak tot kunstmatige ventilatie, dankzij een hogedrukventilatiesysteem met aan- en afvoer van frisse lucht via de centrale hoofdschacht en gevelroosters;
- een positionering van liften en trappen en een gevelindeling die het mogelijk maken om het gebouw na de contracttermijn van twintig jaar gemakkelijk een andere functie te geven.

Levenscyclusbenadering

DBFMO-projecten beslaan de hele levenscyclus van een gebouw. Ook onderhoud en exploitatie worden in het contract meegenomen. De facilitaire dienstverlener van het consortium dacht daarom vanaf de start van het project mee over zaken als looproutes en de inrichting van het restaurant. Dit leidde tot de aanschaf van duurder, maar slijtvastere materialen. Met belangrijke voordelen: de uitstraling van het gebouw werd er beter door, gebruikers hadden minder last van vervangingswerkzaamheden en het milieu werd er minder door belast. Rijk en consortium waren blij met een mooier en beter gebouw en een betere prijs-kwaliteitsverhouding.

DBFMO-project Nieuwbouw Belastingdienst Doetinchem

De huisvesting van Belastingdienst Oost in Winterswijk en Doetinchem voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd en men wilde fuseren. Men besloot daarop tot gezamenlijke, geconcentreerde huisvesting (nieuwbouw) in Doetinchem. De markt werd gevraagd om deze huisvesting te ontwikkelen, te realiseren, te beheren en na afloop van het DBFMO-contract eigenaar te blijven. De financiering kwam uit de markt, kennis en kunde van de markt werden optimaal toegepast, de meeste risico's kwamen terecht bij de markt. Zoals het hoort bij DBFMO, stelde de opdrachtgever (Rgd samen met Belastingdienst) outputspecificaties op, waarna de markt de oplossingen bedacht.

Stok achter de deur

Stok achter de deur voor de opdrachtnemer om aan alle outputspecificaties van een DBFMO-contract te voldoen, is een betaling per kwartaal voor de verleende diensten. Als gebouw en dienstverlening niet voldoen aan de outputspecificaties, wordt gekort op deze beschikbaarheidsvergoeding. Stel dat in een vergaderruimte de verwarming niet werkt, er geen koffie wordt geserveerd, of dat de ventilatie onvoldoende is, dan moet het probleem binnen een daarvoor afgesproken herstelperiode worden verholpen. Wordt deze periode overschreden, dan moet de opdrachtnemer een tevoren afgesproken

DBFMO stelt prestatie-eisen

In een DBFMO-contract wordt de markt niet afgerekend op wat hij bouwt of hoe hij bouwt, maar op outputspecificaties, die ook wel prestatie-eisen worden genoemd. De outputspecificatie wordt opgesteld door de Rgd, in overleg met de toekomstige gebruiker van de huisvesting. Voorbeelden van outputspecificaties zijn eisen aan de temperatuur, de hoeveelheid licht op een werkplek, het aantal werkplekken of de kwaliteit van de catering. De markt kiest zelf de middelen om aan de outputspecificaties te voldoen.

korting geven op de beschikbaarheidsvergoeding, het bedrag dat hij periodiek in rekening brengt voor de levering van zijn diensten.

Toekomstbestendigheid

Het gebouw in Doetinchem kan tijdens en na de contractperiode van vijftien jaar snel en gemakkelijk worden aangepast aan nieuwe taken, functies en inzichten. Onderhoud en exploitatie verlopen efficiënt. Dankzij zorgvuldig gekozen techniek, inrichting, afwerking en onderhoud is het gebouw duurzaam en gebruikt het minder energie dan kantoren van vergelijkbare grootte. Ook bij de keuze van onderleveranciers voor de exploitatie werd rekening gehouden met duurzame processen, middelen, materialen en transport.

Ter illustratie:

- verlichting in het gebouw kan efficiënt worden onderhouden;
- plafondplaten zijn zo opgehangen dat ze minder snel vies worden als ze worden uitgenomen;
- de bevoorrading van het restaurant verloopt efficiënt via een korte route vanaf de expeditie;
- op diverse plekken is gekozen voor een laag die vervuiling tegengaat en die het schoonmaken vergemakkelijkt;
- er zijn duurzame materialen gekozen die de eerste vijftien jaar nauwelijks hoeven te worden vervangen.

