

# **Veelgestelde vragen PPS Renovatie ministerie van Financiën**

Versie maart 2009

## **1. Waarom pps?**

Onderzoek van Financiën heeft aangetoond dat een pps-aanbesteding voordeliger is dan een traditionele aanbesteding. Het voordeel wordt bereikt door het ontwerp tot en met de exploitatie inclusief financiering als één geheel aan te besteden aan een marktpartij, door een langdurig contract met deze marktpartij af te sluiten (25 jaar na oplevering) en door de marktpartij ruimte te geven om met efficiënte en innovatieve oplossingen te komen. Door risico's te leggen bij de partij die ze het beste kan beheersen (Staat of private partij), worden verdere kostenvoordelen behaald.

## **2. Welke garanties zijn er dat er geen kostenoverschrijdingen komen?**

Als eenmaal het contract getekend is, staat het na de oplevering jaarlijks aan het consortium te betalen bedrag vast. Het consortium heeft er belang bij om tijdens de bouw, maar ook tijdens de exploitatie, binnen de afgesproken prijs te blijven.

## **3. Als dit project een succes wordt, gaat de Rijksgebouwendienst dan veel meer pps-constructies aan?**

Het ministerie van Financiën en de Rijksgebouwendienst kennen aan dit renovatieproject de pilotstatus toe. De verwachte voordelen worden in de pilot in de praktijk onderzocht. De kennis die wordt opgebouwd, wordt benut voor andere klanten van de Rijksgebouwendienst die een voorkeur hebben voor het inkopen van gefaciliteerde huisvesting. In de toekomst kan dit leiden tot een aanpassing van de bouwpraktijk. Momenteel heeft de Rijksgebouwendienst drie nieuwe pps-projecten in voorbereiding. Ook is kennis vanuit het project pps Renovatie Financiën overgedragen aan het ministerie van Defensie voor het project Kromhoutkazerne.

## **4. Wie is de eigenaar van het Financiëngebouw?**

De Rijksgebouwendienst is namens de Staat eigenaar van het gebouw. Financiën is gebruiker en huurder van het pand. Na de renovatie blijft de Staat eigenaar van het gebouw.

## **5. Wat was de planning van de renovatie?**

De planning was als volgt:  
Begin 2007-eind 2008: renovatie  
Eind 2008: terugverhuizen naar Korte Voorhout 7

## **6. Was de verbouwing wel noodzakelijk?**

Het Financiëngebouw is begin jaren '70 gebouwd en is tot 2007 in grote lijnen ongewijzigd gebleven. Het gebouw was aan het eind van zijn levensduur. Het had sterk verouderde installaties (na 2006 was hun werking niet meer gegarandeerd), had nog enkel glas en had een inefficiënte en verouderde inrichting. De installaties moesten in ieder geval vernieuwd worden voordat ze het begaven. Voor het vernieuwen van de airco en de verwarming moesten de gevels worden aangepast. Dit is een zo ingrijpende operatie dat Financiën heeft besloten om alle mankementen in één keer aan te pakken en het gebouw in één keer aan te passen aan de eisen van deze tijd. Eén ingrijpende renovatie is goedkoper dan het gebouw stukje bij beetje op te knappen. Na de renovatie moet het gebouw weer 25 jaar mee kunnen.

## **7. Is het wel verantwoord om in deze tijd zoveel geld uit te geven? Kon de verbouwing niet worden uitgesteld?**

De installaties moesten in ieder geval worden vernieuwd voordat ze het begaven. Dit kon niet worden uitgesteld. Daarbij probeert Financiën de kosten zo laag mogelijk te houden. Zie verder het antwoord van de voorgaande vraag.

## **8. Voor welk bedrag is het project gegund?**

De definitieve waarde van het contract werd op 11 december 2006 vastgesteld, de zogenaamde Financial Close, op € 173 mln ex BTW netto contante waarde. Op dat moment werd de rente vast gezet. Dit is van belang omdat Safire de bouw- en projectkosten financiert met behulp van een lening.

## **9. Wat betekent netto contante waarde?**

De netto contante waardemethode is een hulpmiddel om financiële bedragen die in verschillende jaren vallen, onderling vergelijkbaar te maken. Dit heeft te maken met de tijds waarde van geld. Een uitgave van €1 in 2008 is immers niet vergelijkbaar met een uitgave van €1 in 2033. Om dit aspect mee te wegen zijn de uitgaven verhoogd met de te verwachten jaarlijkse inflatie en vervolgens contant gemaakt. Bepalend hiervoor is de marktrente en een opslag voor risico's.

## **10. Is het zoals Financiën vooraf had berekend inderdaad een besparing van 10% ten opzichte van traditioneel aanbesteden?**

De besparing op basis van de bieding van Safire is 15%. Hieraan moet worden toegevoegd dat naast het financiële voordeel ook een niet in geld uit te drukken kwaliteitsvoordeel is gerealiseerd. Dit is zichtbaar in het innovatieve en flexibele karakter van het vernieuwde pand.

Het behaalde voordeel hangt samen met het op pps-wijze aanbesteden. De belangrijkste redenen voor de meerwaarde van een pps-project zijn a) het integreren van de bouw- en exploitatiefase waardoor kosten over de gehele levensduur kunnen worden beschouwd, b) het bieden van ruimte voor innovatieve oplossingen en c) het zodanig verdelen van risico's over de Staat en een private partij dat de partij die de risico's het beste kan beheersen ervoor verantwoordelijk is.

## **11. Zo ja, hoe is dat berekend?**

Het voordeel is berekend door de kosten van het contract te vergelijken met de kosten van een traditionele aanbesteding. Daarbij is geen rekening gehouden met de kwalitatieve voordelen: een meer flexibel en innovatief gebouw. De kosten van de traditionele aanbesteding zijn berekend in de Publieke Sector Comparator (PSC). Deze geldt als benchmark voor de biedingen.

## **12. Wat is de PSC?**

De Publieke Sector Comparator (PSC) is een rekenmethode die het mogelijk maakt om de kosten van een pps-aanbieding te vergelijken met de kosten van een traditionele aanbesteding. De PSC geeft inzicht in de totale kosten over de levenscyclus van een project in een traditionele aanbesteding. Vooraf was de doelstelling van Financiën om met de pps-aanbesteding een kostenvoordeel van minimaal 10% te realiseren. Na het bod van consortium Safire is ten opzichte van de traditionele uitvoering berekend dat de pps-aanbesteding 15% goedkoper is. Voor een nadere toelichting op de methodiek van de PSC kunt u de Handleiding PSC van het Kenniscentrum PPS downloaden.

### **Meer informatie**

- [Handleiding PSC](#)

### **13. Hoeveel moet het ministerie jaarlijks betalen?**

De totale vergoeding bedraagt per jaar €16,5 mln. inclusief BTW. De vergoeding wordt betaald vanaf het moment dat het gebouw beschikbaar is en wordt jaarlijks geïndexeerd.

### **14. Hoe voorkomt het ministerie dat de kosten toch hoger worden?**

Het risico van kostenoverschrijding ligt bij Safire. Doordat risico's zijn toebedeeld aan de partij die deze risico's het beste kan beheersen, wordt beoogd kostenoverschrijding te voorkomen. De gevallen waarin Safire aanspraak kan maken op vergoeding zijn opgenomen in de DBFMO-overeenkomst. DBFMO staat voor Design (ontwerp), Build (bouw), Finance (financiering), Maintain (onderhoud) en Operate (facilitaire diensten). Voor een beperkt aantal producten is een prijs per eenheid afgesproken en behoudt Financiën het volumerisico, bijvoorbeeld bij de koffie- en theevoorziening. De risico's van de kostenoverschrijding zijn echter beperkt. Wel wordt er een jaarlijkse indexering toegepast.

### **15. Hoeveel werkplekken heeft het gerenoveerde gebouw?**

Het gebouw heeft 1750 werkplekken.

### **16. Wat zijn de kosten per werkplek?**

Bij volledige benutting van het gebouw (1750 werkplekken) is de prijs per werkplek €9.486. Daarnaast wordt aan de Rijksgebouwendienst een vergoeding betaald voor o.a. de grond en het casco, alsook apparaatskosten van de Rijksgebouwendienst voor werk dat de dienst doet voor Financiën. De totale kosten per werkplek zijn aldus berekend op €11.674. Uiteraard betreft dit alleen de kosten voor zover deze in de scope van de overeenkomst vallen (zie vraag 19). Zo zijn de pc's op de werkplek niet in dit bedrag begrepen.

### **17. Wat zijn de kosten van de ministerskamer?**

De kosten kunnen niet worden toegerekend aan afzonderlijke kamers. Het oppervlak van de ministerskamer is 40 m<sup>2</sup>, tegenover 15,6 m<sup>2</sup> voor een standaard 1- en 2-persoonskamer.

### **18. Wat zijn de kosten voor de tijdelijke inhuizing in het Prinsenhof?**

Zie hieronder voor de antwoorden op de kamervragen van de SP.

#### **Meer informatie**

- [Kosten tijdelijke huisvesting Financiën](#)

12-01-2006 |  PDF bestand, 18 Kb

### **19. Welke facilitaire diensten vallen er onder het contract?**

De facilitaire diensten die onder het contract vallen, zijn risicobeheersing, schoonmaak, catering, beheer en onderhoud, reststoffenmanagement, verstrekken van ruimten en het beschikbaar stellen van sportfaciliteiten.

### **20. Wie hebben het contract gesloten?**

Het contract werd gesloten tussen Safire B.V. en de Staat der Nederlanden, vertegenwoordigd door de Rijksgebouwendienst en het ministerie van Financiën.

## **21. Wanneer is de renovatie gestart?**

De renovatiewerkzaamheden zijn begin 2007 gestart.

## **22. Is de planning gehaald?**

De renovatie van het ministerie van Financiën aan het Korte Voorhout 7 verliep volgens planning.

## **23. Op grond waarvan is de keuze voor het consortium gemaakt?**

Het consortium is gekozen op grond van de economisch meest voordelige aanbidding. Dit wil zeggen op grond van de combinatie prijs en kwaliteit.

## **24. Op welke kwaliteitseisen is er geselecteerd?**

De gehanteerde kwaliteitseisen zijn beeldkwaliteit (bijvoorbeeld het interieur en exterieur van het gebouw), functionaliteit (bijvoorbeeld kantoorconcept, logistiek, dienstverlening, ruimtegebruik) en flexibiliteit (bijvoorbeeld indelingsmogelijkheden, aanpasbaarheid, standaardisatie en uitbreidbaarheid).

## **25. Wat was doorslaggevend voor de keuze?**

De verhouding prijs/kwaliteit van de bieding van Safire was beter. De biedingen hebben elkaar in prijs niet veel ontlopen, maar de kwaliteit van de bieding van Safire was beter.

## **26. Voldoet het gekozen ontwerp aan alle eisen van de aanbesteding?**

Ja.

## **27. Hoe zwaar weegt het ontwerp in de keuze? Is de Rijksbouwmeester betrokken geweest bij de keuze?**

Het ontwerp is van invloed op alle drie kwalitatieve criteria (beeldkwaliteit, functionaliteit en flexibiliteit). De Rijksbouwmeester is betrokken geweest bij het opstellen van het eisenpakket en bij de beoordeling van de biedingen.

## **28. Hoe wordt er gestuurd op geld, kwaliteit en planning gedurende de contractperiode?**

De prestaties van Safire worden voortdurend gevolgd (gemonitord) en afgezet tegen de vereisten zoals vastgelegd in de outputspecificatie (de verzameling van prestatie-eisen). Het betalingsmechanisme bevat prikkels en beloningen om permanent aan de outputspecificatie te blijven voldoen.

## **29. Waarom hebben de onderhandelingen zolang geduurd? Wie draait er voor de voorbereidingskosten op?**

Het aanbestedingsproces is volgens planning verlopen. Een Europese aanbesteding met onderhandelingen is nu eenmaal een langlopend proces. Hierbij wordt opgemerkt dat er ook nog geen standaard beschikbaar was voor DBFMO-contracten, omdat dit het eerste rijksgebouw is dat op deze wijze is aanbesteed. DBFMO staat voor Design (ontwerp), Build (bouw), Finance (financiering), Maintain (onderhoud) en Operate (facilitaire diensten). De onderhandelingen zelf (met de twee overgebleven partijen) hebben zich in een tijdsbestek van ruim twee maanden afgespeeld.

Iedere partij betaalt zijn eigen voorbereidingskosten. De voorbereidingskosten van de winnende partij zijn verdisconteerd in de prijs.

### **30. Kan het contract tussentijds worden aangepast?**

Ja, dat kan met wederzijdse (Staat-Consortium) instemming.

### **31. Is er sprake van commerciële exploitatie van een deel van het gebouw?**

Nee.

### **32. Welke wijzigingen zijn op verzoek van de gemeente in het ontwerp aangebracht? Wat is de reden voor de wijzigingen?**

De poort in de gevel aan het Korte Voorhout 7 is breder gemaakt. Het gebouw wordt zo meer open voor de stad en ontstaat er een betere relatie van het gebouw met de omgeving. De poort wordt 's nachts (indien noodzakelijk), in het weekend en in situaties van verhoogde dreiging met een hek afgesloten. In de normale dagsituatie is het Platanenhof openbaar gebied. Het grastalud voor het Korte Voorhout 7 is een steentalud geworden en heeft een stedelijke uitstraling gekregen.

### **33. Op 2 november 2006 is het DBFMO-contract tussen de Staat en het consortium Safire getekend. Wat staat in dat contract?**

De DBFMO-overeenkomst is een publiek-private overeenkomst tussen de Staat en consortium Safire. DBFMO staat voor Design, Build, Finance, Maintain en Operate. De overeenkomst betreft ontwerp, bouw, financiering, gebouwbeheer (het zogenaamde gebruikersdeel van Financiën en het eigenaarsdeel van de Rijksgebouwendienst) en een aantal gebouwgebonden facilitaire diensten. Deze diensten zijn risicobeheersing, schoonmaak, catering, beheer en onderhoud, reststoffenmanagement, verstrekken van ruimten en het beschikbaar stellen van sportfaciliteiten. De duur van de overeenkomst is 25 jaar na oplevering van het gerenoveerde gebouw. De private financiering van het project is een essentieel onderdeel van de DBFMO-overeenkomst. Safire verdient zijn geld terug vanaf de exploitatieperiode. Het totaalbedrag van de overeenkomst bedraagt 173 miljoen euro (ex BTW) netto contante waarde.

In de overeenkomst worden de volgende zaken vastgelegd:

- De opdracht
- De ontwerp- en realisatiewerkzaamheden
- De facilitaire diensten die de opdrachtnemer zal verrichten
- De monitoring van de diensten
- De financiering
- De procedure bij wijzigingen in de overeenkomst
- De vergoedingen aan de opdrachtnemer
- De facturering en betaling
- De risicoverdeling voor en na oplevering
- De aansprakelijkheid
- De verzekeringen
- De procedures bij bijzonder verloop (bijvoorbeeld bij overmacht)
- De afspraken rond informatieverstrekking
- De procedures (bijvoorbeeld over benoeming onafhankelijke deskundige)
- De overige zaken (bijvoorbeeld uitbesteding aan derden)
- De procedure bij geschillen
- De definities

#### **Meer informatie**

- [Model DBFMO-overeenkomst](#)
- [Bijlagen bij DBFMO-overeenkomst](#)

### 34. Is de aanbesteding van de pps-renovatie van het ministerie van Financiën geëvalueerd?

Ja.

#### Meer informatie

- [Evaluatierapport Europese aanbesteding PPS Renovatie Financiën](#)

09-06-2008 |  PDF bestand, 281 Kb

### 35. In het evaluatierapport aanbesteding PPS Renovatie Financiën staat dat de transactiekosten van de Staat €7.000.000 bedragen. Is dat niet erg hoog?

De transactiekosten zijn hoog omdat de pps-aanbesteding van de renovatie van Financiën een pilot is waar op juridisch, financieel en technisch gebied veel uitgezocht moest worden. De transactiekosten kunnen in volgende pps-projecten mogelijk verlaagd worden door:

- standaardisatie van documenten
- sneller het aantal deelnemers te beperken
- de uitvraag te beperken tot wat echt nodig is tijdens de aanbesteding
- eerst te toetsen en te selecteren op basis van een ruw ontwerp
- de due diligence (boekenonderzoek in opdracht van de bank) tot na de gunning uit te stellen
- Engelstalige steunverklaringen toe te staan
- een kortere doorlooptijd van de aanbesteding (je hoeft minder lang een duur team in te zetten).

Voor de consortia waren de transactiekosten eveneens hoog. De transactiekosten van de consortia zijn verwerkt in de prijs van het BAFO (Best And Final Offer). In het kader van deze evaluatie zijn de transactiekosten bij traditionele projecten niet onderzocht.

### 36. Welke prijs heeft de pps-renovatie van het ministerie van Financiën gewonnen?

De pps-renovatie van het ministerie van Financiën heeft de afgelopen jaren meerdere prijzen in de wacht gesleept.

Voor het programma van eisen voor de renovatie van het ministerie van Financiën, dat de vorm van een outputspecificatie heeft, maakten twee jonge bedrijven, huisvestingsadviesbureau ICOP en softwarebedrijf PKM Solutions, een computermodel met databank. Dit model maakte de stapels papier van de programma's van eisen in de bouw overbodig. De innovatie leverde ICOP en PKM Solutions de nieuwbouw innovatieprijs op.

Consortium Safire heeft op 5 februari 2007 met de pps-renovatie de Nederlandse Bouwprijs 2007 in de categorie 'Integraal ontwerpen en bouwen' gewonnen. Ook won Safire de publieksprijs. Het publiek koos de pps-renovatie Financiën met overgrote meerderheid van stemmen uit twintig nominaties, verdeeld over zes categorieën. De Nederlandse Bouwprijs wordt tweejaarlijks toegekend door de Stichting De Nederlandse Bouwprijs. De stichting heeft zich ten doel gesteld de kwaliteit van de bouw te bevorderen en het onderscheidend vermogen én het veelzijdig talent in Nederland te stimuleren.

Op 22 mei 2007 kwam de pps-renovatie van het ministerie van Financiën bij de uitreiking van de Britse Public Private Finance Awards 2007 in de top drie van de categorie 'Best European project to sign'. Winnaar werd het project 'Development and Operation of International Airports at Larnaca and Pafos' uit Cyprus. Het andere project was het Griekse project 'Ionian Road Concession'. De criteria waren: effectiviteit in risicobeoordeling, proces bij het bereiken van financial close, kwaliteit en duurzaamheid van het ontwerp, innovatie en flexibiliteit in gebruik. De prijs wordt georganiseerd door het Engelse pps-tijdschrift Public Private Finance.

In 2008 zijn het ministerie van Financiën en de Rijksgebouwendienst winnaar geworden van de Rijksinkooptijger in de categorie 'De aanbesteding waar wij trots op zijn' van de Rijksinkoopprijs 2008. De jury noemde het project een mooi voorbeeld van innovatief inkopen en prees de gedegen aanpak en uitmuntende samenwerking binnen het project. De Rijksinkoopprijs is een initiatief van het

Regiebureau Inkoop Rijksoverheid, dat hiermee goed presterende inkoopteams van de rijksoverheid in het zonnetje wil zetten.

### **37. Wanneer werd het hoogste punt bereikt in de renovatie van het ministerie van Financiën?**

Op 4 oktober 2007 werd met het plaatsen van het dak van het atrium het hoogste punt bereikt in de renovatie van het ministerie van Financiën aan het Korte Voorhout in Den Haag.

### **38. Was duurzaamheid een eis bij de aanbesteding?**

Bij de aanbesteding is duurzame huisvesting als eis gesteld. Dit betekent dat de consortia zich bij hun bieding moesten houden aan het nationaal pakket plus niveau of aan de milieu-index 160. De consortia die hebben ingeschreven, hebben alle gekozen voor het nationaal pakket plus niveau. Ook de dienstverlening (zoals schoonmaak en catering) moest duurzaam, bijvoorbeeld door het gebruik van milieuvriendelijke schoonmaakmiddelen. Andere duurzaamheidseisen zijn: 100 procent duurzame energie (groene stroom), gebruik van duurzaam hout, hergebruik van materialen, gebruik van vernieuwbare materialen, milieumanagement en het scheiden van afval inclusief sloopafval.

#### **Meer informatie**

- [Nationaal pakket plus niveau op website duurzaam van SenterNovem](#)

### **39. Heeft het energieverbruik ook een rol gespeeld bij de aanbesteding?**

De concurrentie in het aanbestedingsproces ging ook over het energieverbruik. Het consortium Safire, dat de aanbesteding heeft gewonnen, heeft er daarom baat bij om een energiezuinig gebouw neer te zetten. Bij de aanbesteding was het energieverbruik tot 2033 al op voorhand in de prijs inbegrepen. Overigens is er een clause in de overeenkomst om te corrigeren voor trendbreuken in het verbruik. Dan wordt het voor- of nadeel gedeeld tussen Safire en het ministerie.

De Energie Prestatie Coëfficiënt komt straks uit op 0,7; de wettelijke eis is 1,5.

### **40. Welke duurzame maatregelen zijn getroffen in het ontwerp voor de renovatie?**

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in het ontwerp voor de renovatie van het financiëgebouw. Toegepaste energiebesparende maatregelen zijn o.a.:

- warmte-koudeopslaginstallatie
- warmtepomp
- klimaatplafonds
- isolatie van dak, gevel en begane grond
- intelligent en flexibel schakel- en regelsysteem voor verlichting, verwarming en ventilatie door middel van een gebouwbeheersysteem
- liften met duurzaamheidskeurmerk
- dubbele glazen gevel (de ruimte tussen de twee glazen gevels fungeert als buffer waardoor je in de winter minder hoeft te verwarmen en in de zomer minder hoeft te koelen).

Het renovatieproject wordt als voorbeeldproject genoemd op de site Duurzaam bouwen van SenterNovem.

[Bron [www.minfin.nl/renovatie](http://www.minfin.nl/renovatie)]