

Veelgestelde vragen pps-renovatie Financiën

1. 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 zou een zo ingrijpende operatie zijn, dat Financiën besloot 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. Het gerenoveerde gebouw moet weer 25 jaar mee kunnen.

2. Hoe is het kostenvoordeel van de pps-aanbesteding berekend ten opzichte van traditioneel aanbesteden?

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. De Publieke Sector Comparator (PSC) is een rekenmethode die het mogelijk maakt om de kosten van een pps-aanbesteding 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 downloaden op www.ppsbijhetrijk.nl/publicaties.

3. Op grond waarvan is de keuze voor het consortium Safire gemaakt?

Het consortium is gekozen op grond van de economisch meest voordelige aanbesteding. Dit wil zeggen op grond van de combinatie prijs en kwaliteit. De biedingen ontliepen elkaar niet veel in prijs, maar de kwaliteit van de bieder van Safire was beter. 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).

4. Hoe zwaar woog het ontwerp in de keuze? Is de Rijksbouwmeester betrokken geweest bij de keuze?

Het ontwerp was van invloed op de 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.

5. Wie is eigenaar van het Financiëngebouw?

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

6. Wat staat in het DBFMO-contract?

De DBFMO-overeenkomst is een publiek-private overeenkomst tussen de Staat (vertegenwoordigd door de Rijksgebouwendienst en het ministerie van Financiën) 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 loopt tot 2033. De private financiering van het project is een essentieel onderdeel van de DBFMO-overeenkomst. Safire verdient zijn geld terug vanaf de exploitatieperiode. 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.

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
- Model DBFMO-overeenkomst

De rijksbrede DBFMO modelovereenkomst huisvesting kunt u downloaden op www.ppsbijhetrijk.nl/publicaties.

7. 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 tijdswaarde 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.

8. Kan het contract tussentijds worden aangepast?

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

9. Hoe wordt er gestuurd op geld, kwaliteit en planning gedurende de contractperiode?

Nadat het contract getekend was, stond het na de oplevering jaarlijks aan het consortium te betalen bedrag vast. Safire ontvangt een prestatieafhankelijke vergoeding. Door de risico's toe te bedelen aan de partij die deze risico's het beste kan beheersen (Safire), wordt beoogd kostenoverschrijding te voorkomen. Het consortium heeft er belang bij om binnen de afgesproken prijs te blijven, tijdens de bouw maar ook tijdens de exploitatie.

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.

10. Welke prijzen heeft de pps-renovatie van het ministerie van Financiën gewonnen?

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 uitstekende 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.

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.

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

Ja, u kunt het evaluatierapport downloaden. Van het Evaluatierapport Europese aanbesteding PPS Renovatie Financiën is een apart pdf gemaakt.

12. In het evaluatierapport staat dat de transactiekosten van de Staat € 7.000.000 bedroegen. Is dat niet erg hoog?

De transactiekosten waren 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.

13. 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. 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.

14. Zijn er in navolging van dit pilotproject nog meer voorbeelden van pps-contracten in Nederland?

Ja. Voor de DBFMO-contracten voor bijvoorbeeld de Kromhout Kazerne in Utrecht en de Huisvesting Informatie Beheer Groep en Belastingdienst in Groningen is gebruik gemaakt van de expertise en ervaring die is opgedaan bij het project pps-renovatie ministerie van Financiën.

15. Welke duurzame maatregelen zijn getroffen in het ontwerp voor de renovatie?

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. Ook de dienstverlening (zoals schoonmaak en catering) moest duurzaam, bijvoorbeeld door het gebruik van milieuvriendelijke schoonmaakmiddelen. Andere duurzaamheidseisen waren: 100 procent duurzame energie (groene stroom), gebruik van duurzaam hout, hergebruik van materialen, gebruik van vernieuwbare materialen, milieumanagement en het scheiden van afval inclusief sloofafval.

Bij de aanbesteding was het energieverbruik tot 2033 al op voorhand in de prijs inbegrepen. Het consortium Safire, dat de aanbesteding heeft gewonnen, had er daarom ook baat bij om een energiezuinig gebouw neer te zetten.

De door Safire 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 en een 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).
De Energie Prestatie Coëfficiënt is 0,89; de wettelijke eis is 1,4.