



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties & Projecten  
Inkoop & Contract-  
management

Korte Voorhout 7  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

Datum

**06 FEB 2020**

Betreft

Wob-besluit inzake rechtbank Almelo

**Kenmerk**

977649

In uw brief van 5 september 2019, ontvangen op 18 september 2019, heeft u - met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) - verzocht om alle documenten die betrekking hebben op de beoogde nieuwbouw op (goeddeels) het perceel gelegen aan de Egbert Gorterstraat 3 te Almelo, kadastraal bekend gemeente Stad-Almelo, sectie D, nummer 932, en de plannen om op dit perceel in nieuwe huisvesting voor de rechtbank Almelo te voorzien.

De ontvangst van uw verzoek is schriftelijk bevestigd bij brief van 20 september 2019, kenmerk 909207.

In de brief van 11 oktober 2019, kenmerk 933717, is de beslistermijn met vier weken verdaagd tot 13 november 2019.

In de brief van 4 november 2019, kenmerk 968534, is aan u medegedeeld dat de beslistermijn met twee weken is opgeschort vanwege het vragen van zienswijzen aan derden.

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar bijlage 1.

Op basis van uw verzoek zijn in totaal 70 documenten aangetroffen. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd. In dit besluit wordt verwezen naar de corresponderende nummers uit de inventarislijst, zodat per document duidelijk is wat is besloten.

Ik heb besloten (een deel van) de door u gevraagde informatie niet openbaar te maken. Voor de motivering verwijs ik naar onderdeel 'Overwegingen' van dit besluit. Voor het overige heb ik besloten aan uw verzoek tegemoet te komen en de informatie waarom u verzocht, openbaar te maken. In bijlage 2 treft u een overzicht van de documenten en daarbij het besluit om deze geheel, deels of niet openbaar te maken. Het document met nr. 62 is reeds openbaar en uit uw verzoek concludeer ik dat dit document reeds in uw bezit is.

### **Overwegingen**

In bijlage 2 wordt in de kolom 'Wob artikel' aangegeven op welke grond informatie deels of geheel niet openbaar is gemaakt. De overwegingen hiervoor treft u onderstaand.

#### 10.2b: economische of financiële belangen van de Staat

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van - onder meer - de Staat.

De financiële belangen van de Staat worden geschaad als bekend wordt welke huurprijzen de Staat betaalt, wat de huurtermijnen zijn, met welke exploitatietermijnen rekening wordt gehouden, wat de ramingen voor verbouwingskosten zijn, welke alternatieven de Staat overweegt en welke onderhandelingsstrategie wordt gehanteerd. Het belang van openbaarmaking weegt niet op tegen deze belangen. Daarom is deze informatie verwijderd.

#### 10.2e: eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.

In diverse documenten zoals opgenomen in bijlage 2 staan persoonsgegevens. Ik ben van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom heb ik de persoonsgegevens verwijderd uit deze documenten.

Voor zover het de namen van ambtenaren betreft is hierbij het volgende van belang. Weliswaar kan, waar het gaat om beroepshalve functioneren van ambtenaren, slechts in beperkte mate een beroep worden gedaan op het belang van eerbiediging van hun persoonlijke levenssfeer. Dit ligt anders indien het betreft het openbaar maken van namen van de ambtenaren. Namen zijn immers persoonsgegevens en het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kan zich tegen het openbaar maken daarvan verzetten. Daarbij is van belang dat het hier niet gaat om het opgeven van een naam aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treedt, maar om openbaarmaking van de naam in de zin van de Wob.

#### 10.2g: voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Openbaarmaking van informatie zoals kostenramingen, planning, plan van aanpak omtrent een nog uit te realiseren gebouw met (Europees) aan te besteden werkzaamheden zou naar mijn oordeel leiden tot onevenredige benadeling van de Staat. Het voorkomen van onevenredige benadeling van een bestuursorgaan met het oog op zijn procespositie weegt hier zwaarder dan het algemene belang van openbaarmaking. Ik heb daarom besloten deze informatie niet openbaar te maken.

Daarnaast bevatten diverse documenten commercieel gevoelige informatie over derden zoals door hen betaalde huurprijzen en/of gehanteerde tarieven. Ook wordt een deel van de documenten, waaronder taxatierapporten, gezien als intellectueel eigendom van de opsteller van deze documenten. Het openbaar maken van deze stukken en het daarmee beschikbaar



komen voor concurrenten van de opsteller zou voor hen een onevenredige benadeling tot gevolg hebben. Ik heb daarom besloten deze informatie niet openbaar te maken.

#### 11.1 Persoonlijke beleidsopvattingen in een stuk voor intern beraad

Artikel 11, eerste lid, van de Wob bepaalt dat in geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie wordt verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.

Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat onder het begrip "documenten opgesteld ten behoeve van intern beraad" onder meer moeten worden begrepen: nota's van ambtenaren en hun politieke en ambtelijk leidinggevend, correspondentie tussen de onderdelen van een ministerie en tussen ministeries onderling, concepten van stukken, agenda's, notulen, samenvattingen en conclusies van interne besprekingen en rapporten van ambtelijke adviescommissies. Ten aanzien van deze stukken moet van de bedoeling om ze als stukken voor intern beraad beschouwd te zien, uitdrukkelijk blijken of men moet deze bedoeling redelijkerwijs kunnen vermoeden. Deze beperking op de informatieverplichting is in de Wob opgenomen omdat een ongehinderde bijdrage van ambtenaren en van hen die van buiten bij het intern beraad zijn betrokken bij de beleidsvorming en -voorbereiding gewaarborgd moet zijn. Zij moeten in alle openhartigheid onderling en met bewindspersonen kunnen communiceren. Staatsrechtelijk zijn slechts de standpunten die het bestuursorgaan voor zijn rekening wil nemen relevant. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan: meningen, opinies, commentaren, voorstellen, conclusies met de daartoe aangevoerde argumenten.

Een aantal documenten zijn opgesteld ten behoeve van intern beraad en bevatten persoonlijke beleidsopvattingen. Ik verstrek daarover geen informatie. Ik acht het niet in het belang van een goede en democratische bestuursvoering indien de standpunten van ambtenaren zelfstandig worden betrokken in de publieke discussie. Ik zie dan ook geen aanleiding om met toepassing van artikel 11, tweede lid, van de Wob in niet tot personen herleidbare vorm informatie te verstrekken over deze persoonlijke beleidsopvattingen. Deze persoonlijke beleidsopvattingen heb ik uit het document verwijderd.

De documenten zoals genoemd in bijlage 2 treft u bij dit besluit in kopie aan. De stukken die met dit besluit voor een ieder openbaar worden, zullen op **www.rijksoverheid.nl** worden geplaatst.

Hoogachtend,  
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
namens deze,

  
drs. M.R. Schurink  
Secretaris-generaal

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen per brief bezwaar maken bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Secretaris-generaal Cluster, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.



## Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Wob

### Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;
- h. hergebruik: het gebruik van informatie die openbaar is op grond van deze of een andere wet en die is neergelegd in documenten berustend bij een overheidsorgaan, voor andere doeleinden dan het oorspronkelijke doel binnen de publieke taak waarvoor de informatie is geproduceerd;
- i. overheidsorgaan:
  - 1°. een orgaan van een rechtspersoon die krachtens publiekrecht is ingesteld, of
  - 2°. een ander persoon of college, met enig openbaar gezag bekleed.

### Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker mededeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.



5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.
6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:
- a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
  - b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
  - c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

#### Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
  - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
  - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
  - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
  - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
  - a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
  - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
  - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
  - d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
  - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
  - f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
  - g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.
5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.
6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.
7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
  - a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
  - b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.



8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

#### Artikel 11

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.
2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.
3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.
4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.



## Bijlage 2 – Inventarislijst

Nr.	Document	Beoordeling	Wob artikel	Afzender	Ontvanger
1	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 11.1	Raad voor de Rechtspraak	Rijksvastgoedbedrijf
2	Project Initiatie Document	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 11.1	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak
3	Nota	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 11.1	Rijksvastgoedbedrijf	Rijksvastgoedbedrijf
4	Position paper	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 11.1	Min. JenV	Rijksvastgoedbedrijf
5	Projectopdracht	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 11.1	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak
6	Notitie	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 10.2g, 11.1	Rijksvastgoedbedrijf	Min. JenV
7	Financiële analyse (bijlage bij 6)	Niet openbaar	10.2b	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak
8	Notitie (bijlage bij 6)	Niet openbaar	10.2b, 11.1	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak
9	Gespreksverslag	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 11.1		
10	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2b, 10.2e	Rijksvastgoedbedrijf	Dura Vermeer
10a	Huurlijst	Niet openbaar	10.2g		
11	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2e	Rijksvastgoedbedrijf	Dura Vermeer
12	Huurovereenkomst	Niet openbaar	10.2g		
13	Huurovereenkomst	Niet openbaar	10.2g		
14	Huurovereenkomst	Niet openbaar	10.2g		
15	Huurovereenkomst	Niet openbaar	10.2g		
16	Project Initiatie Document	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 10.2g, 11.1	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak
17	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2e	Rijksvastgoedbedrijf	Bouwfonds Investment Management
18	Businesscase	Niet openbaar	10.2b	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak, Min. JenV
19	Notitie	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 10.2g, 11.1	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak, Min. JenV
20	Brief	Deels openbaar	10.2e	Dura Vermeer	Rijksvastgoedbedrijf
21	Brief	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Bouwfonds Investment Management	Rijksvastgoedbedrijf
22	Gespreksverslag	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 10.2g, 11.1		
23	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Rijksvastgoedbedrijf	Bouwfonds Investment Management
24	Asbestinventarisatie	Deels openbaar	10.2e	Bestvision Asbestconsultants bv	
25	Agenda overleg	Deels openbaar	10.2b, 10.2e	Rijksvastgoedbedrijf	
26	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 10.2g, 11.1	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak, Min. JenV
27	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 10.2g, 11.1	Rijksvastgoedbedrijf	
28	Notitie 'toelichting nieuwbouw'	Niet openbaar	10.2b, 11.1		
29	Schets 'toelichting nieuwbouw'	Niet openbaar	10.2b, 11.1		
30	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2e	Rijksvastgoedbedrijf	Dura Vermeer
31	Agenda overleg	Deels openbaar	10.2b, 10.2e	Rijksvastgoedbedrijf	
32	Agenda overleg	Deels openbaar	10.2b, 10.2e	Rijksvastgoedbedrijf	
33	Memo bevindingen schets nieuwbouw	Niet openbaar	10.2b	Raad voor de Rechtspraak	
34	Offerte taxatie	Niet openbaar	10.2b, 10.2g	Troostwijk Taxaties	Rijksvastgoedbedrijf
35	Agenda overleg	Deels openbaar	10.2e	Rijksvastgoedbedrijf	
36	Alternatievenstudie	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 11.1	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak, Min. JenV
37	Businesscase (bijlage bij 36)	Niet openbaar	10.2b	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak, Min. JenV
38	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Aveco de Bondt	
39	Situeringstekening (bijlage bij 36)	Deels openbaar	10.2e	Aveco de Bondt	
40	Toetstabel (bijlage bij 40)	Volledig openbaar		Aveco de Bondt	
41	Huurovereenkomst	Deels openbaar	10.2e	Dura Vermeer	Rijksvastgoedbedrijf
42	Taxatierapport	Niet openbaar	10.2b, 10.2g	Troostwijk Taxaties	Rijksvastgoedbedrijf
43	Gespreksverslag en agenda	Deels openbaar	10.2b, 10.2e	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak, Min. JenV
44	Rapport inz asbest	Deels openbaar	10.2e	Aveco de Bondt	
45	Nota	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 10.2g, 11.1	Rijksvastgoedbedrijf	Staatssecretaris BZK
46	Energie label	Deels openbaar	10.2e		
47	Brief	Niet openbaar	10.2g	Hardick Bouwmanagement & V	Dura Vermeer
48	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Rijksvastgoedbedrijf	Randstad Groep
49	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Rijksvastgoedbedrijf	Dura Vermeer
50	Checklist gebouwinspectie	Deels openbaar	10.2e	Dijkoraad	Rijksvastgoedbedrijf



**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties & Projecten  
Inkoop & Contract-  
management

51	Rapport gebouwsinspectie	Deels openbaar	10.2e	Dijkoraad	Rijksvastgoedbedrijf
52	Rapport communicatie	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 11.1	Diversen	
53	Project Initiatie Document	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 10.2g, 1	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak
54	Persbericht	Reeds openbaar, website	Raad voor de R	Rijksvastgoedbedrijf	
55	Koopovereenkomst	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Dura Vermeer	Rijksvastgoedbedrijf
56	Offerte levering notaris	Niet openbaar	10.2g	Pels Rijcken	Rijksvastgoedbedrijf
57	Opdracht notaris	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Rijksvastgoedbedrijf	Pels Rijcken
58	Huurbeëindigingsovereenkomst	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Dura Vermeer	Inperson
59	Huurbeëindigingsovereenkomst	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Rijksvastgoedbedrijf	Randstad Groep
60	Factuur notaris	Niet openbaar	10.2g	Pels Rijcken	Rijksvastgoedbedrijf
61	Nota van afrekening	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Pels Rijcken	Rijksvastgoedbedrijf
62	Akte van levering	Reeds openbaar, Kadaster		Pels Rijcken	Rijksvastgoedbedrijf
63	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Dura Vermeer	Rijksvastgoedbedrijf
64	Brief	Deels openbaar	10.2e	Garbe	Rijksvastgoedbedrijf
65	Emailcorrespondentie	Niet openbaar	10.2b	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak
66	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2e	Rijksvastgoedbedrijf	Bouwfonds Investment Management, Garbe
67	Brief	Deels openbaar	10.2e, 10.2g	Garbe	Garbe
68	Emailcorrespondentie	Deels openbaar	10.2b, 10.2e, 10.2g, 1	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak
69	Projectopdracht rechbank Alm	Niet openbaar	10.2b	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak
70	Verslagen voorbereiding nieu	Niet openbaar	10.2b	Rijksvastgoedbedrijf	Raad voor de Rechtspraak



**Van:** 10.2e  
**Aan:** 10.2e  
**Cc:** 10.2e  
**Onderwerp:** RE: almelo  
**Datum:** woensdag 23 november 2016 13:30:17

---

Hallo 10.2e

Naar aanleiding van onderstaande mailwisseling hebben 10.2e en ik vorige week de casus besproken.

We hebben afgesproken dat wij 10.2e een plan van aanpak opstellen om een aantal scenario's te onderzoeken:

- Aankoop van het complex
- Huurverlenging
- Verhuizing 11.1

Met het oog op de planning zoals opgenomen in de projectbrief is het streven dit onderzoek uiterlijk 1 april 2017 af te ronden.

Ik wilde een start maken met het plan van aanpak maar ik merk dat ik niet bekend genoeg ben met de uitgangspunten zoals de huidige oppervlakten, locaties, huurtermijnen, etc. Om alle uitgangspunten helder te krijgen zou ik het prettig vinden als we even bij elkaar kunnen zitten om zaken door te spreken. Zal ik hier volgende week een afspraak voor inplannen?

10 : wil jij hier bij zijn?

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

.....  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

**Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

1

10.2e [@rijksoverheid.nl](mailto:10.2e@rijksoverheid.nl)

---

**Van:** 10.2e

**Verzonden:** zondag 6 november 2016 18:58

**Aan:** 10.2e

**Onderwerp:** RE: almelo

Hi 10.2e

10.2e  
10.2e optioneel aub ook uitnodigen.

Verzonden met Good Work ([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))

**Van:** 10.2e 10.2e @Rijksoverheid.nl>

**Datum:** zondag 06 nov. 2016 3:24 PM

**Aan:** 10.2e @Rijksoverheid.nl>, 10.2e

10.2e @Rijksoverheid.nl>

**Onderwerp:** FW: almelo

Hierbij alvast de opdracht van 10.2e betreffende huuronderhandelingen Almelo. Ik ga een projectnummer maken en een projectbrief opstellen. Dat gaat pas over 2 weken lukken helaas.

10. gaat een intern overleg organiseren, waar we deze nieuwe opdracht eerst even intern bespreken.

Aanwezig: 10.2e 10.2e

@ 10.2 graag afspraak maken. Ik ben er volgende week alleen op dinsdag, de rest van de week heb ik cursuss

**Van:** 10.2e

**Verzonden:** vrijdag 4 november 2016 8:51

**Aan:** 10.2e

**Onderwerp:** Re: almelo

Dat is dus duidelijk

Verzonden met Good Work([www.good.com](http://www.good.com))

Op 3 nov. 2016 17:30 schreef 10.2e @Rijksoverheid.nl>:

Verzonden met Good Work([www.good.com](http://www.good.com))

Op 3 nov. 2016 16:46 schreef 10.2e

10.2e @rechtspraak.nl>:

10.2b

**Van:** 10.2e @Rijksoverheid.nl]

**Verzonden:** donderdag 3 november 2016 16:07

**Aan:** 10.2e @rechtspraak.nl>

**Onderwerp:** RE: almelo

10.2e

Dank je wel, ik zet het in gang en houd je op de hoogte.

Ik geef als opdracht bij de huurverlenging op om te kijken naar een beschouwingsperiode van 10

.2  
h

Vriendelijke groet,

10.2e

**Van:** 10.2e @rechtspraak.nl]



**Verzonden:** donderdag 3 november 2016 13:01

**Aan:** 10.2e

**Onderwerp:** almelo

Dag 10.2e

Nu er een gerede kans bestaat dat de Rechtspraak moet investeren in het gerechtsgebouw Almelo, nu de onderliggende huurovereenkomst 10.2b expireert, verzoek ik het RVB op korte termijn een (verkennend) onderzoek te doen naar mogelijkheden van huurverlenging dan wel aankoop van het complex.

Met vriendelijke groet: 10.2e

---

Informatie van de Raad voor de rechtspraak, de rechtbanken, de gerechtshoven en de bijzondere colleges vindt u op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.



# OPLEGBLAD T.B.V. PROJECTENBERAAD

## PROJECT INVENTARISATIE

### HUISVESTINGSMOGELIJKHEDEN RECHTBANK

### ALMELO

Datum: 2 maart 2017  
Projectnummer: 15508  
Kenmerk gebouw/terrein: 100035G01  
Soort: Specialty  
Monument: nee

**Resultaat:** Resultaat van dit project is een businesscase met de diverse huisvestingsmogelijkheden. Op basis van deze businesscase kunnen strategische keuzes worden gemaakt.

De huidige huurovereenkomst expireert 10.2b. Vanwege de omvang en benodigde investeringen voor het inhuizen van nieuwe gebruikers (Justid), geraamd op ca. 10.2b euro, dient nu aangevangen te worden met het vaststellen van de huisvestingsmogelijkheden en vervolgens het maken van strategische keuzes voor de lange termijn.

Opgenomen in Integraal Prog: Nee

Soort document: PID  
Versienummer: 0.1

Externe opdrachtgever: Raad voor de rechtspraak

Streefdatum projectopdracht gereed: n.v.t.  
Streefdatum PID gereed: 13 maart 2017

Streefdatum project gereed/oplevering: 31 december 2018

Totaal geraamd projectbudget: 10.2b

Totaal gevraagd startbudget: n.v.t.  
Totaal gevraagd voorbereidingsbudget: 10.2b  
Totaal gevraagd uitvoeringsbudget: n.t.b.

Uitvoering door markt of intern: intern en extern (taxaties extern)  
Uitvoerende directie/afdeling vanaf PO: T&P

Huidige IPV-er/directie: 10.2e, VB  
Naam beoogde IPV-er vanaf PID: 10.2e, T&P



Toelichting voor Projectenberaad:  
opgesteld.

Betreft advies project, derhalve direct PID

Klantvraagnummer/BPN  
(bij bijzondere) specialties) 16016

Meegestuurd bijlagen: N.v.t.

#### Versiehistorie

Versie	datum	auteur	opmerking
0.1	2 maart 2017	10.2e	Opgesteld in samenwerking met 10.2e en 10.2e.
0.2			
1.0			

1.0 is goedgekeurde projectbrief

2.0 is goedgekeurde projectopdracht

3.0 is goedgekeurd PID

4.0 is goedgekeurd gewijzigd PID. Nb. bij 4.0 zal er vaak sprake zijn van een gewijzigd budget of gewijzigde planning. Goedkeuring betekent hier goedkeuring door het projectenberaad.

Doel van dit document: leveren van een solide basis voor start en uitvoering van een project.

Afhankelijk van de mate waarin dit document is ingevuld is het document:

- A. **Projectbrief:** De projectbrief is de 'wens/het waarom' en de basis voor de projectopdracht. *Alle rode tekst delen zijn ingevuld.*
- B. **Projectopdracht.** De inhoud van de projectbrief zal in deze fase worden uitgebreid, aangevuld met de functionele eisen en aangescherpt. Het resultaat is de projectopdracht die de verdere aanpak van de volgende fase beschrijft. Naast de rode (indien nodig geactualiseerd) zijn ook *de groene tekst delen ingevuld.*
- C. **Projectinitiatiedocument (PID).** Het complete format is ingevuld.

Voor kleinere projecten of voor projecten waarbij de klant al een functioneel programma van eisen heeft aangeleverd kan dit document als gecombineerde 'projectbrief/ projectopdracht' worden geagendeerd. Voor hele kleine opdrachten kan ook direct een 'projectbrief/projectopdracht/PID' worden geagendeerd. Ook de combinatie 'projectopdracht/PID' is mogelijk zijn als alle benodigde informatie beschikbaar is.

Alle cursieve tekst in deze handleiding is bedoeld als toelichting en hulpmiddel voor de opsteller.



## INHOUDSOPGAVE

OPLEGBLAD T.B.V. PROJECTENBERAAD .....	1
PROJECT INVENTARISATIE HUISVESTINGSMOGELIJKHEDEN RECHTBANK ALMELO.....	1
1 Projectdefinitie .....	5
1.1 Achtergrondinformatie.....	5
1.2 Probleemstelling en doelstelling.....	5
1.3 Beoogde resultaten en projectafbakening .....	5
1.4 Vastgoedinformatie (VGI) .....	6
1.5 De externe opdrachtgever, gebruiker en eventuele andere belanghebbenden.....	6
2 Randvoorwaarden .....	6
2.1 Kaders .....	6
2.2 De bestuurlijke omgeving .....	6
2.3 Relatie met andere projecten en activiteiten .....	6
3 Vereisten .....	7
3.1 Algemene eisen en functionele eisen .....	7
3.2 Ontwerp- en technische eisen .....	7
4 Projectaanpak .....	7
5 Inkoopstrategie .....	8
6 Beheersafspraken (GOTIK).....	9
6.1 Tijd.....	9
6.2 Kosten .....	9
6.3 Budget .....	9
6.4 Organisatie .....	11
6.5 Kwaliteit .....	11
6.6 Informatie en communicatie .....	12
6.7 Risico's.....	12
6.8 Veiligheid en gezondheid .....	12
7 Bijlage voor de reacties op de 48-uursronden .....	13

## 1 Projectdefinitie

### 1.1 Achtergrondinformatie

Het RVB huurt 11.609 m<sup>2</sup> BVO, 10.004 m<sup>2</sup> VVO aan de Egbert Gorterstraat 5 in Almelo. De rechtbank is hier gevestigd. De verhuurder is IEF Capital, vertegenwoordigd door Bouwfonds. De huurovereenkomst expireert op 10.2b . 10.2b

. De huidige huurprijs ligt op ruim 10.2 . 11.1

10.2b

10.2b

11.1

Op dit moment wordt de mogelijkheid voor het huisvesten van Justid op deze locatie onderzocht. Hier dienen significante investeringen voor plaats te vinden, namelijk zo'n

10.2b

### 1.2 Probleemstelling en doelstelling

Gelet op de omvang van de locatie en de investering die gemoeid gaat met het huisvesten van Justid op deze locatie, is het wenselijk om nu de huisvestingsmogelijkheden voor de langere termijn te onderzoeken en een strategie te bepalen.

11.1

### 1.3 Beoogde resultaten en projectafbakening

Het resultaat van dit project is een businesscase op hoofdlijnen op basis waarvan de toekomstige huisvestingsstrategie voor de rechtbank en de andere betrokken gebruikers kan worden bepaald. Scenario's die onderzocht zullen worden zijn:

- aankoop van het gebouw;
- huurverlenging 10.2b
- verhuizing naar andere locatie(s) in de directe omgeving.



1.4

#### Vastgoedinformatie (VGI)

Levert het project vastgoedinformatie op die wettelijk verplicht is?  
(bijv. wet WION, graafwerkzaamheden, BAG, BGT)      nee

Levert het project vastgoedinformatie op die noodzakelijk is voor het RVB bedrijfsproces?  
(bijv. Vastgoedbeheerinfo (VBI) zoals terreininformatie, kabels en leidingen, gebouwinstallaties, brandveiligheid, bouwkundige info)      nee

*Checklist hiervoor is in ontwikkeling bij VGI*

**Het project wordt niet door VGI (Vastgoedinformatie) in behandeling genomen. Het project veroorzaakt geen/kleine bouwkundige-, ruimtelijke- of demarcatiewijzigingen welke in de RVB objectinformatiesystemen moeten worden meegenomen.**

1.5

#### De externe opdrachtgever, gebruiker en eventuele andere belanghebbenden

Externe opdrachtgever is de Raad voor de rechtspraak. Gebruikers zijn de rechtbank en Justid.

2

## Randvoorwaarden

2.1

### Kaders

De standaard inkoopvoorwaarden RVB zijn van toepassing (MHO met aspectprogramma's).

Een koop- of huurtransactie dient marktconform te zijn. **11.1**

Het Rijk heeft op lange termijn de doelstelling dat haar kantoorgebouwen klimaatneutraal zijn. Voor alle opties zal op basis van kengetallen en deskresearch een inschatting gemaakt worden van de kosten voor het verduurzamen van de gebouwen tot het gewenste niveau.

2.2

### De bestuurlijke omgeving

In de motie Oskam, die de Tweede Kamer op 26 november 2015 heeft aangenomen, is vastgelegd dat de rechtbanken op de huidige locaties gehandhaafd dienen te worden. Derhalve dient er passende huisvesting in Almelo gevonden te worden, zijnde het huidige gebouw of een alternatief.

2.3

### Relatie met andere projecten en activiteiten

Er is een projectopdracht (15225) ingediend voor de inhuizing van Justid en het uitvoeren van een upgrade van het gebouw aan de Egbert Gorterstraat 5 in Almelo. De IPV-er van het onderhavige project zal de assetmanager regelmatig informeren over de voortgang en ontwikkelingen, zodat de de assetmanager hier rekening mee kan houden bij het uitvoeren van project 15225. Er wordt geadviseerd om de investeringen

on hold te zetten zo lang het alternatievenonderzoek loopt, 11.1

Het uitstellen van deze investeringen wordt door assetmanager en portefeuillemanager afgestemd met de gebruikers.

### 3 Vereisten

#### 3.1 Algemene eisen en functionele eisen

In het project met nr. 15225 zijn een aantal eisen van de gebruiker, zoals een PVE, vastgelegd. Daarnaast geldt dat de volgende documenten aanwezig moeten zijn voor het aangaan van een eventuele nieuwe overeenkomst:

- Inspectierapport brandveiligheid NEN6059;
- Meetstaat conform NEN2580;
- Condiëtmeting conform NEN2767 (conditiescore 3 en beter);
- Energielabel;
- Legionellabeheersplan;
- Asbestinventarisatierapport;
- Risico inventarisatie veilig werken op hoogte;
- Verklaring rechtmatige financiering.

#### 3.2 Ontwerp- en technische eisen

Worden nog vastgesteld. Indien uit (technische) onderzoeken blijkt dat er aanpassingen aan het gehuurde (casco) benodigd zijn, zal dit in de gesprekken met de verhuurder worden meegenomen.

### 4 Projectaanpak

In de planning van projectnummer 15225 wordt uitgegaan van een aanbesteding van de verbouwing in 10.2b. Derhalve wordt er naar gestreefd zo spoedig mogelijk duidelijkheid te hebben over de toekomstige huisvestingsstrategie.

#### 1. Huurprijsaanpassing

Er is in december 2016 een verzoek gedaan aan de verhuurder om de huurprijs aan te passen, waarbij wij de maximale verlaging van 15% hebben voorgesteld. De verhuurder stelt zich op het standpunt dat er misschien juist een huurprijsverhoging doorgevoerd zou moeten worden.

Omdat de huidige huurprijs invloed heeft op het bepalen van een koopsom en een eventuele toekomstige huurprijs, is het advies om eerst een nieuwe huurprijs vast te stellen alvorens de scenario's van aankoop en huurverlenging te onderzoeken.

Indien er niet in overleg met de verhuurder tot overeenstemming gekomen kan worden, dient er een externe deskundige te worden aangesteld om de huurprijs vast te stellen. De kosten hiervoor zijn geraamd op 10.2b en deze zijn opgenomen in de begroting.

#### 2. Onderzoeken aankoopmogelijkheid huidige gebouw



Bij de verhuurder geven we aan dat wij de huisvestingsmogelijkheden voor lange termijn onderzoeken en vragen we hen om een voorstel om het gebouw aan te kopen.

10.2b

De verhuurder wordt gevraagd relevante (technische) gebouw informatie aan te leveren om de onderhoudsstaat en toekomstige kosten in te kunnen schatten. Er zal een adviseur van A&T gevraagd worden om de aangeleverde stukken te beoordelen. Indien de verhuurder niet (voldoende) informatie aanlevert, zal er door A&T een aankoopscan uitgevoerd worden.

### 3. Uitvoeren taxatie

Om het koopvoorstel van de verhuurder te kunnen toetsen zal er een externe taxatie uitgevoerd worden. Uit deze taxatie blijkt tevens de huurwaarde, die gebruikt kan worden om een inschatting te maken van huurprijzen indien voor een huurverlenging gekozen wordt.

### 4. Inventarisatie alternatieven

VB/AM geeft aan wat het verwachte ruimtelijke PVE is van de diverse gebruikers.

De markt zal benaderd worden om alternatieven in kaart te brengen. Daarnaast zal met de gemeente in gesprek worden getreden over nieuwbouwmogelijkheden; 11.1

A&T zal betrokken worden om indicaties van benodigde investeringen per gebouw/optie in te schatten.

10.2b

### 5. Businesscase opstellen

Op basis van het voorstel van de verhuurder, de taxatie, kosteninschattingen van A&T en de alternatievenanalyse zal een businesscase opgesteld worden, die zal dienen om met alle betrokkenen de vervolgstategie te bepalen.

## 5 Inkoopstrategie

In eerste instantie wordt alleen extern een taxatie uitgevoerd. Voor dergelijke werkzaamheden worden regelmatig offertes opgevraagd om de prijsniveaus te kunnen toetsen.

## 6 Beheersafspraken (GOTIK)

De invulling van de beheersafspraken in hoofdstuk 6 wordt bepaald door de fase waarin het project verkeert. Voor de **projectbrief** betekent dit dat niet verder wordt gekeken dan de verkenningsfase en een deel nog op PM komt te staan. Bij het **PID** dienen alle onderdelen ingevuld te zijn. De onderdelen van hoofdstuk 6 moeten dus bij ieder fasedocument opnieuw geactualiseerd worden en zijn pas volledig bij het **PID**.

### 6.1

#### Tijd

##### Planning

Startdatum: direct  
Einddatum stap 1 (zie 4): 1 mei 2017  
Businesscase gereed: 31 juli 2017

##### Benodigde inzet

Makelaar T&P: 100 uur  
Adviseur A&T: scope nader te bepalen maar er wordt in eerste instantie rekening gehouden met een inzet van 100 uur voor het beoordelen van technische stukken die worden aangeleverd door de huidige verhuurder en eventueel beoordelingen van alternatieven inclusief het opstellen van ramingen voor inrichting- of verbouwing en het verduurzamen.

### 6.2

#### Kosten

Ingeschatte kosten:

10.2b

De gerealiseerde kosten tot aan de projectopdracht zijn geweest: € 0,-

Stuur bij het **PID** de definitieve bouwkostenraming als bijlage mee (RVB-invest of Calc).

### 6.3

#### Budget

**Tabel 1 RIJK - Voorbereidingsbudget en kasritme van het voorbereidingsbudget**

Selecteer de tabel en klik op F9 om de totalen bij te werken

Zorg dat in de lege vakjes een 0 staat

	<b>totaal</b>	t/m 2014	2015	2016	2017	2018	2019
1. Voorbereidingsbudget voor instandhoudingsinvesteringen ten laste van het RVB (incl voorbereidingsbudget voor NKBR, excl interne uren)	0	0	0	0	0	0	0



**Tabel 1 RIJK - Voorbereidingsbudget en kasritme van het voorbereidingsbudget***Selecteer de tabel en klik op F9 om de totalen bij te werken**Zorg dat in de lege vakjes een 0 staat*

	<b>totaal</b>	t/m 2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vul het urenbudget in op regel 3							
2. Voorbereidingsbudget voor functionele aanpassingen ten laste van het RVB (alleen bij kantoren, excl uren) Vul het urenbudget in op regel 3	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
3. Urenbudget behorend bij regel 1 en/of 2	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
4. Voorziening herstelonderhoud incl uren	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
5. Voorziening asbest, incl uren	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
6. Voorbereidingsbudget MEF	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
7. Voorbereidingsbudget HCvS/AZ/paleizen	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
8. Voorbereidingsbudget te offrenen aan de klant (offerte 1 + 3)	<b>10.2b</b>	0	0	0	<b>10.2b</b>	0	0
9. Voorbereidingsbudget ten laste van een reeds door de klant geaccordeerd programma incl. budget, incl uren * Vermeld onder de tabel naam en datum geaccordeerd programma	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>10.2b</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.2b</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tabel 2 RIJK – uitvoeringsbudget en kasritme van het uitvoeringsbudget***bedragen inclusief alles, dus inclusief voorbereidingskosten, ontwikkelingskosten, advieskosten, BTW (indien van toepassing) e.d.**Selecteer de tabel en klik op F9 om de totalen bij te werken**Zorg dat in de lege vakjes een 0 staat*

	<b>totaal</b>	t/m 2014	2015	2016	2017	2018	2019
1. Instandhoudingsinvesteringen ten laste van het RVB, inclusief brandveiligheid	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0

<b>Tabel 2 RIJK – uitvoeringsbudget en kasritme van het uitvoeringsbudget</b> <i>bedragen inclusief alles, dus inclusief voorbereidingskosten, ontwikkelingskosten, advieskosten, BTW (indien van toepassing) e.d.</i> Selecteer de tabel en klik op F9 om de totalen bij te werken Zorg dat in de lege vakjes een 0 staat							
	<b>totaal</b>	t/m 2014	2015	2016	2017	2018	2019
2. Functionele aanpassingen ten laste van het RVB (alleen bij kantoren)	0	0	0	0	0	0	0
3. NKBR	0	0	0	0	0	0	0
4. Voorziening herstelonderhoud	0	0	0	0	0	0	0
5. Voorziening asbest	0	0	0	0	0	0	0
6. MEF	0	0	0	0	0	0	0
7. Te offrenen aan de klant met directe afrekening (voorheen 'afp')	0	0	0	0	0	0	0
8. Investeringsbedrag te offrenen aan de klant via een verhoging van de gbv (alleen specialties en sommige bijzondere specialties)	0	0	0	0	0	0	0
9. Uitvoeringsbudget ten laste van een reeds door de klant geaccordeerd programma incl. budget * Vermeld onder de tabel naam en datum geaccordeerd programma	0	0	0	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 6.4

##### **Organisatie**

Portefeuillemanager RVB, directie P&P:

Makelaar T&P:

Assetmanager:

10.2e

10.2e

10.2e

##### Taakverdeling projectaanpak (4)

De eerste onderhandelingen met verhuurder worden uitgevoerd door makelaar, in nauw overleg met assetmanager en portefeuillemanager.

Marktsan bestaande alternatieven wordt uitgevoerd door makelaar.

Portefeuillemanager en makelaar stellen gezamenlijk businesscase voor diverse scenario's op.

Afstemming met gebruikers wordt uitgevoerd door assetmanager en portefeuillemanager.

#### 6.5

##### **Kwaliteit**

Conform kaders: geen bijzondere eisen ten aanzien van kwaliteit.



6.6 **Informatie en communicatie**

Communicatie met huidige verhuurder: makelaar in samenwerking met assetmanager  
Communicatie met gebruiker(s): assetmanager

6.7 **Risico's**

Risico	Kans	Omvang	Schade bij optreden (in tijd en geld)	Beheersmaatregel
Geen overeenstemming met huidige verhuurder te bereiken en geen goed alternatief	11.1	11.1	n.t.b.	In de huidige huurovereenkomst zijn verlengingsopties voor het RVB opgenomen, 10.2b. Daarnaast heeft het RVB een koopoptie per 10.2b om het huidige gebouw tegen de marktwaarde te verwerven. 10.2b

6.8 **Veiligheid en gezondheid**

*Uitgangspunt voor het proces Veiligheid en Gezondheid in de bouw is de Handleiding stappenplan V&G in projecten Rijk versie 6.*

*Keuze 1: Voor dit project is een RI&E definitiefase opgesteld (zie bijlage ...)*

*Keuze 2: Voor dit project wordt de RI&E definitiefase na goedkeuring van de PID opgesteld.*

*Uit de RI&E volgt hoe het V&G proces voor het onderhavige project zal worden ingericht.*

**Bijlage voor de reacties op de 48-uursronden**

**Van:** 10.2e  
**Verzonden:** dinsdag 7 maart 2017 9:01  
**Aan:** 10.2e  
**CC:** 10.2e  
**Onderwerp:** RE: 48 uurs ronde PID inventarisatie huisvestingsmogelijkheden Rechtbank Almelo

Inhoudelijk geen commentaar.

Opmerking: De huurprijs is hoger dan marktconform vanwege historische redenen.

Met vriendelijke groet,

10.2e

**Van:** Kalkhoven, Wilco  
**Verzonden:** dinsdag 7 maart 2017 11:41  
**Aan:** 10.2e  
**CC:** 10.2e  
**Onderwerp:** RE: 48 uurs ronde PID inventarisatie huisvestingsmogelijkheden Rechtbank Almelo

Beste 10.2,

Namen 10.2e de reactie van inkoop in het kader van de 48uurs ronde op de PID inventarisatie huisvestingsmogelijkheden Rechtbank Almelo:

- Geen opmerkingen, geen inkoop boven de 10.2b aan de orde

Met vriendelijke groet

10.2e

Directie: T&P  
Raming: 10.2b  
Inkoopadviseur: n.v.t.

**Van:** 10.2e  
**Verzonden:** dinsdag 7 maart 2017 21:59  
**Aan:** 10.2e  
**CC:** 10.2e  
**Onderwerp:** RE: 48 uurs ronde PID inventarisatie huisvestingsmogelijkheden Rechtbank Almelo



Hallo 10.2e

Voor wat betreft brandveiligheid heeft in dit pand een voorrangproject plaatsgevonden waarvan de oplevering momenteel wordt geauditeerd.

In hoeverre straks NEN 6059 noodzakelijk zal zijn en andere

Brandveiligheidsactiviteiten graag afstemmen met 10.2e (A&T advies brandveiligheid)

Voor wat betreft de andere aspecten adviseer ik je contact met mij op te nemen voor meer informatie (Asbest, legionella, brandveiligheid, energie ed) zodat ik de vragen kan uitzetten bij de collega's in mijn cluster.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Coördinator Brandveiligheid

10.2e

Van: 10.2e

Verzonden: woensdag 8 maart 2017 12:12

Aan: 10.2e

CC: 10.2e

Onderwerp: RE: 48 uurs ronde PID inventarisatie huisvestingsmogelijkheden Rechtbank Almelo

Reactie atelier Rijksbouwmeester;

Geen opmerkingen op PID.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Van: 10.2e

Verzonden: woensdag 8 maart 2017 13:17

Aan: 10.2e

CC: 10.2e

Onderwerp: FW: 48 uurs ronde PID inventarisatie huisvestingsmogelijkheden Rechtbank Almelo

Ha collegae,

In bijgaande PID betreffende rechtbank almelo wordt geadviseerd om het project justid op hold te zetten. 11.1

Is dat advies afgestemd met de raad voor de rechtspraak, is daar al een besluit over genomen? Moeten we de PSU van komende week annuleren?

Groet, 10.2e

Verzonden met BlackBerry Work ([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))

Reactie: Portefeuillemanager 10.2e stemt dit af met de Raad. Dit is reeds mondeling gebeurd. De Raad en Justid hebben hier nog geen beslissing over genomen.

111

**Van:** 10.2e

**Verzonden:** woensdag 8 maart 2017 12:12

**Aan:** 10.2e

**CC:** 10.2e

**Onderwerp:** RE: 48 uurs ronde PID inventarisatie huisvestingsmogelijkheden Rechtbank Almelo

Reactie atelier Rijksbouwmeester;

Geen opmerkingen op PID.

Met vriendelijke groet,

10.2e

**Van:** 10.2e

**Verzonden:** woensdag 8 maart 2017 16:12

**Aan:** 10.2e

**CC:** 10.2e

**Onderwerp:** FW: 48 uurs ronde PID inventarisatie huisvestingsmogelijkheden Rechtbank Almelo

Hallo 10.2,

Geen opmerkingen Rea.

Gr. 10.2

Wvd Directeur Generaal Rijksvastgoedbedrijf  
Y.L. van der Brugge-Wolring

Rijksvastgoedbedrijf  
Portefeuillestrategie en  
Portefeuillemanagement

Korte Voorhout 7  
Postbus 20952  
2500 EZ Den Haag

Contactpersoon

10.2e

10.2e

10.2e@rijksoverheid.nl

Datum

1 mei 2017

Auteur

10.2e

Digi-dos kenmerk

D\_NMCHI7G

# nota

## Huuronderhandelingen rechtbank Almelo

Lijnparaaf directeur  
Hfd Pfm  
10.2e

Medeparaaf  
Sectiehfd DBFMO & VG  
transacties/T. Poolman  
10.2e

10.2e Medeparaaf  
dFin/BC /D.  
10.2e

10.2e

Aanleiding/probleemstelling

11.1

[Redacted content]

11.1

Advies/actie

Ik adviseer u:

- 11.1 [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- 11.1 [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

Betrokken BZK onderdelen  
Nvt

Wvd Directeur directie P&P

10.2e  
10.2e



Datum  
26 april 2017

Toelichting

De afgelopen maanden heeft het Rijksvastgoedbedrijf de mogelijkheden verkend om met Bouwfonds overeenstemming te bereiken over een (redelijke) marktconforme huurverlenging cq koop. 11-1

[Redacted text block]

11.1

In

[Redacted text block]

Indien de volgende procedure wordt gevolgd:

- 1. [Redacted list item]
- 2. [Redacted list item]
- 3. [Redacted list item]

schat het Rijksvastgoedbedrijf de risico's bij opzegging van het huurcontract als volgt in:

- 1. [Redacted list item]
- 2. [Redacted list item]
- 3. [Redacted list item]

11.1

[Redacted text block]

Datum

11.1  
[Redacted text block]

Politieke context

- De Minister van Veiligheid en Justitie heeft de Tweede Kamer eind vorig jaar geïnformeerd dat de leegstand in de rechtbank Almelo wordt opgelost door inhuizing van JustID.

- 10.2b [Redacted text block]

- 11.1 [Redacted text block]

- Recent is de Raad van de Kinderbescherming ingehuist. Gevolgen van het vinden van ander huisvesting betekent dat ook zij (binnen 5 jaar) weer moeten verhuizen.

Over het te volgen traject zijn zowel het ministerie van Veiligheid en Justitie als de Raad voor de rechtspraak geïnformeerd. Beiden zijn het inhoudelijk met het standpunt van het Rijksvastgoedbedrijf eens en steunen het in deze nota aan u gegeven advies (bij advies/Aktie). 10.2b

Communicatie

Huisvesting van de rechtbank Almelo heeft ruime aandacht van de lokale media.

## Bijlage: Rechtbank Almelo Overzicht

Adres: Egbert Gorterstraat 5 - 7607 GB Almelo



### Geschiedenis:

Er is/was een huur- ontwikkelovereenkomst van 17 september 1993. (Pand is in 1996 opgeleverd).  
[redacted] 1 [redacted] Er wordt echter in de huidige  
huurovereenkomst (17 september 2002) naar verwezen.

### Huidige situatie:

Het vigerende contract heeft als ingangsdatum 1-1-2002 en betreft:  
10004 m2 vvo  
11609 m2 bvo

[redacted] 10.2b [redacted]  
1 [redacted]

10.2b [redacted] 10.2  
[redacted] b

NB: Enkele jaren geleden is er (op eigen grond) een extra zittingszaal aangebouwd. Deze is verbonden met het bestaande complex.

### (Toekomstige) huisvestingsmogelijkheden in Almelo:

In deze fase van het proces zijn er nog géén concrete alternatieven onderzocht. Gegeven de beschikbare tijd (5 jaar) en de 'beperkte' huisvestingsbehoefte van een nieuwe rechtbank (inschatting 4000 m2 kantoor/3000m2 zittingszalen) verwachten wij dat dit geen probleem zal zijn. In de directe omgeving is voldoende kantoorruimte beschikbaar (huidig pand belastingdienst, pand aan de Ravenslootsingel). Of en in hoeverre deze panden geschikt te maken zijn voor een rechtbank zal nader moeten worden bekeken. Mogelijk kan het tijdelijk zittingszalencomplex van rechtbank Amsterdam in combinatie met kantoorhuisvesting worden ingezet. Daarnaast biedt Almelo voldoende herontwikkelingsmogelijkheden. Zo zijn er plannen om het pand aan de Brugstraat-Boddestraat waar JustID momenteel nog met een gering aantal mensen is gehuisvest na afloop van het contract te herontwikkelen tot woningen. Dit zou bv ook een prima locatie zijn voor de rechtbank.





> Retouradres Postbus 20301 2500 EH Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Rijksvastgoedbedrijf  
t.a.v. wnd. DG ir. Y.L. van der Brugge - Wolring  
Korte Voorhout 7  
2511 Den Haag

**Directie Huisvesting en  
Facilities**

Turfmarkt 147  
2511 DP Den Haag  
Postbus 20301  
2500 EH Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl/venj](http://www.rijksoverheid.nl/venj)

**Contactpersoon**

10-2e

10:2e @minvenj.nl

Datum 23 juni 2017  
Onderwerp Position paper - VenJ huisvesting gerechtsgebouw Almelo

**Projectnaam**  
Inhuizing Justid  
gerechtsgebouw Almelo

**Ons kenmerk**  
2092585

**Uw kenmerk**

Geachte mevrouw Van der Brugge - Wolring,

**Kopie aan**  
Justid, Rvdr, DGR, RvdK  
*Bij beantwoording de datum  
en ons kenmerk vermelden.  
Wilt u slechts één zaak in uw  
brief behandelen.*

Op 9 juni is er door VenJ een bestuurlijk overleg gevoerd over de huisvesting van VenJ onderdelen in Almelo. Specifiek is gesproken over de huisvesting van Justid in het gerechtsgebouw.

Uitkomst van het gesprek is dat de lijn voor inhuizing van Justid in het gerechtsgebouw wordt vervolgd, zoals dit ook in de projectstuurgroep van 3 mei is uitgesproken. Echter moeten, mede gelet op de uitkomsten van het RVB technisch adviesteam, de kaders nader onderzocht worden. Twee dagen voor het bestuurlijk overleg werd VenJ geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek van het RVB adviesteam dat was uitgevoerd in het kader van het huisvestingsproject. Op basis van een bezoek aan het gerechtsgebouw concludeerde het RVB dat met de huidige installatie niet kan worden voorzien in de gewenste koelingsbehoefte.

**Doel**

Met deze nota geeft VenJ het RVB de opdracht om binnen twee maanden de onderstaande onderzoeksvragen te beantwoorden. Zodat de Rechtspraak, in goed overleg met VenJ, in staat is een definitief en collectief besluit te nemen over de wijze van vulling van het gerechtsgebouw Almelo en vervolgens het project onder opdrachtgeverschap van de Rvdr kan worden uitgevoerd.

Dit laat onverlet dat de gestarte voorbereidingen voor het project 'Inhuizing Justid gerechtsgebouw Almelo', zoals dat momenteel in opdracht van het Raad voor de Rechtspraak (Rvdr) wordt uitgevoerd, gecontinueerd moeten worden, zo lang dat niet leidt tot onomkeerbare beslissingen.

**1. Heronderhandelingstraject eigenaar pand**

RVB wordt verzocht het heronderhandelingstraject met de eigenaar van het gerechtsgebouw concreet op te pakken en over de uitkomsten Rvdr te informeren. Er wordt voornamelijk afgezien van koop als optie. Hoewel VenJ zich realiseert dat hierin weloverwogen geacteerd moet worden, verwacht zij wel een daadkrachtig optreden in deze.

## 2. Toelichting uitkomsten koelingsanalyse

Gelet op de substantiële impact die de uitkomsten van het RVB adviesteam hebben, zowel financieel als in tijd, wil de Rvdr een nadere onderbouwing ontvangen.

11.1

Directie Huisvesting en  
Facilities

Datum  
23 juni 2017

Ons kenmerk  
2092585

Tevens zal de Rvdr zelf een contra expertise laten uitvoeren naar de elektrische- en klimaatinstallatie waarbij dezelfde uitvraag wordt gedaan.

## 3. Ontwikkelopgave

Het huidige uitgangspunt voor het project dat wordt uitgevoerd, is de huisvesting van de VenJ sectoren Rvdr, RvdK en Justid in het gerechtsgebouw Almelo.

11.1

Daarom wordt het RVB gevraagd verschillende scenario's te onderzoeken voor een ontwikkelopgave. Hiervoor geldt:

- Huisvesting rechtbank in het gerechtsgebouw. De overruimte wordt gevuld door Justid en RvdK en er is geen/een beperkte investering in de koelingsinstallatie benodigd. Uitkomst zou kunnen zijn dat de RvdK opnieuw uitgehuisd moet worden om de volledige Rvdr- en Justidorganisatie samen in het gebouw te huisvesten.  
Mocht dit het geval zijn, ziet VenJ graag de huisvestingsopties voor de RvdK met haar publieksruimte tegemoet;
- Huisvesting van bovengenoemde partijen in het gerechtsgebouw waarbij de combinatie wordt gezocht met (gedeelten van) belendende kantoorruimte naast/achter het gerechtsgebouw (Belastingdienst gebouw bijv);
- Een combinatie van beide scenario's zoals hierboven vermeld.

## 4. Huurpand Het Baken Justid

Gelet op de recente ontwikkeling wordt het vraagstuk van de huisvesting van Justid in het huurpand Het Baken groter. Het huurcontract in het Baken loopt in december 2018 af en kan enkel met één jaar worden verlengd. Hetgeen onvoldoende is, gelet op de beoogde opleverdatum van de huisvesting in het gerechtsgebouw. Mede gelet op de klimaatproblemen in dit pand en de staat van het ICT netwerk, wordt het RVB verzocht oplossingen aan te dragen voor de tijdelijke huisvesting van deze Justid-medewerkers tot de eindoplossing in het gerechtsgebouw klaar is. Tevens wordt het RVB gevraagd aan te geven welke verlengingsmogelijkheden er zijn voor het andere huurpand van Justid 'de Waaierd' in hoeverre een vergelijkbare problematiek ook hier speelt c.q. kan gaan spelen.

**Directie Huisvesting en  
Facilities**

**Datum**  
23 juni 2017

**Ons kenmerk**  
2092585

Concluderend wordt het RVB gevraagd op een onconventionele manier te kijken naar de vulling van het gerechtsgebouw door VenJ sectoren, zodat het markante gebouw op een centrale plek in de stad Almelo ook naar de toekomst toe onderdak kan blijven bieden aan VenJ. 10.2b

VenJ (DH&F) plant voor eind juni/begin juli een overleg in om de aanpak van het RVB voor de ontwikkelopgave te bespreken.

10.2e

dhr. R.J. Barendse  
*plaatsvervangend secretaris-generaal*

10.2e





## OPLEGBLAD T.B.V. PROJECTENBERAAD

### PROJECT **HUURVERLENGING RECHTBANK**

### **ALMELO**

Datum: 20 juli 2017  
Projectnummer: 15508  
Kenmerk gebouw/terrein: 100035G01  
Soort: Specialty  
Huurpand: ja  
Monument: nee

Resultaat: De huidige huurovereenkomst van de Rechtbank in Almelo expireert 10.2b. Recent heeft VenJ besloten om Justid naar deze locatie te verhuizen. Doel van deze opdracht is de huisvesting op deze locatie voor lange termijn 10.2b te secureren.

Opgenomen in Integraal Prog: Nee  
Opgenomen in getekende jaaropdracht: Nee

Soort document: Projectopdracht  
Versienummer: 0.3

Externe opdrachtgever: Raad voor de rechtspraak

Streefdatum projectopdracht gereed: 24 juli 2017  
Streefdatum PID gereed: 31 oktober 2017

Streefdatum project gereed/oplevering: 1 maart 2018

Totaal geraamd projectbudget: 10.2b

Totaal gevraagd startbudget: €10.2b  
Totaal gevraagd voorbereidingsbudget: €10.2b  
Totaal gevraagd uitvoeringsbudget: n.t.b.

Uitvoering door markt of intern: intern en extern (taxaties extern)  
Uitvoerende directie/afdeling vanaf PO: T&P

Akkoord RVB  
naam en handtekening

Akkoord opdrachtgever  
naam en handtekening

Datum

Datum

Huidige IPV-er/directie:

10.2e

Naam beoogde IPV-er vanaf PID

10.2e

Toelichting voor Projectenberaad: In maart 2017 is reeds een projectopdracht behandeld (goedgekeurd) in het Projectenberaad. Omdat VenJ daarna beslissingen heeft genomen over o.a. de verhuizing van Justid, is de scope van het project gewijzigd en wordt daarom een aangepaste projectopdracht aangeboden.

Klantvraagnummer/BPN  
(bij bijzondere) specialties) 16016

Meegestuurde bijlagen: N.v.t.

#### Versiehistorie

Versie	datum	auteur	opmerking
0.1	2 maart 2017	10.2e	Opgesteld in samenwerking met 10.2e
0.2	13 juli 2017	10.2e	Scope aangepast naar aanleiding van besluit VenJ om locatie te handhaven en Justid hier naar toe te verhuizen.
0.3	20 juli 2017	10.2e	Opmerkingen 48 uursronde verwerkt



## INHOUDSOPGAVE

OPLEGBLAD T.B.V. PROJECTENBERAAD .....	1
PROJECT <b>HUURVERLENGING RECHTBANK ALMELO</b> .....	1
1 Projectdefinitie .....	5
1.1 Achtergrondinformatie.....	5
1.2 Probleemstelling en doelstelling.....	5
1.3 Beoogde resultaten en projectafbakening .....	5
1.4 Vastgoedinformatie (VGI) .....	6
1.5 De externe opdrachtgever, gebruiker en eventuele andere belanghebbenden.....	6
2 Randvoorwaarden .....	6
2.1 Kaders .....	6
2.2 De bestuurlijke omgeving .....	7
2.3 Relatie met andere projecten en activiteiten .....	7
2.4 De objectvisie .....	7
3 Vereisten .....	7
3.1 Algemene eisen en functionele eisen .....	7
3.2 Ontwerp- en technische eisen .....	8
4 Projectaanpak .....	8
5 Inkoopstrategie .....	8
6 Beheersafspraken (GOTIK).....	8
6.1 Tijd.....	9
6.2 Kosten .....	9
6.3 Budget .....	9
6.4 Organisatie .....	11
6.5 Kwaliteit.....	11
6.6 Informatie en communicatie .....	11
6.7 Risico's.....	11
6.8 Veiligheid en gezondheid .....	12
7 Bijlage voor de reacties op de 48-uursronden .....	13

## 1 Projectdefinitie

### 1.1 Achtergrondinformatie

Het RVB huurt 11.609 m<sup>2</sup> BVO, 10.004 m<sup>2</sup> VVO aan de Egbert Gorterstraat 5 in Almelo. De rechtbank is hier gevestigd. De verhuurder is IEF Capital, vertegenwoordigd door Bouwfonds. De huurovereenkomst expireert op 10.2b . 10.2b

De huidige huurprijs ligt op ruim 10.2

. 11.1

10.2b

10.2b

11.1

VenJ heeft besloten Justid naar deze locatie te verhuizen. Op dit moment wordt onderzocht welke investeringen hiervoor nodig zijn.

### 1.2 Probleemstelling en doelstelling

11.1

11.1

11.1

11.1

### 1.3 Beoogde resultaten en projectafbakening

Het resultaat van dit project is een businesscase voor een verlenging van de huurovereenkomst. Wanneer deze gereed is, zal een PID worden ingediend om de huurovereenkomst uit te werken en te effectueren.



1.4

#### Vastgoedinformatie (VGI)

Leveret het project vastgoedinformatie op die wettelijk verplicht is?

(bijv. wet WION, graafwerkzaamheden, BAG, BGT)

nee

Leveret het project vastgoedinformatie op die noodzakelijk is voor het RVB bedrijfsproces?

(bijv. Vastgoedbeheerinfo (VBI) zoals terreininformatie, kabels en leidingen, gebouwinstallaties, brandveiligheid, bouwkundige info)

nee

*Checklist hiervoor is in ontwikkeling bij VGI*

**Het project wordt niet door VGI (Vastgoedinformatie) in behandeling genomen. Het project veroorzaakt geen/kleine bouwkundige-, ruimtelijke- of demarcatiewijzigingen welke in de RVB objectinformatiesystemen moeten worden meegenomen.**

1.5

#### De externe opdrachtgever, gebruiker en eventuele andere belanghebbenden

Externe opdrachtgever is de Raad voor de rechtspraak. Gebruikers zijn de Rechtbank en Justid.

2

## Randvoorwaarden

2.1

### Kaders

- Van toepassing is het uitvoeringskader Rijksvastgoedbedrijf (Handleiding voor de uitvoering) van 22 december 2016, versie na ICHF, ICBR en BOR, te vinden op [www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)
- Het Rijksvastgoedbedrijf moet de uitvoering van werken, leveringen en diensten aanbesteden conform de RAR17.1<sup>2</sup>. Net als alle rijksdiensten moet het RVB de integriteit van mogelijke (onder-)aannemers onderzoeken. Bij twijfel moet het RVB het bureau BIBOB vragen om advies. Dit kan leiden tot vertraging en hogere kosten.
- De berekening van de gebruiksvergoeding en/of de rechtstreekse facturering vindt plaats op basis van de werkelijk gemaakte kosten na oplevering van de werkzaamheden.
- Ministerieel Besluit van 1 september 2016, kenmerk nr. 2016-0000561903, inzake vaststelling van het nieuwe rijkshuisvestingsstelsel voor specialties per 1 januari 2017 (Stcrt, 7 oktober 2016, nr 52550)
- Per 1 april en per 1 oktober van ieder jaar wordt het rentepercentage, waartegen het Rijksvastgoedbedrijf bij het Ministerie van Financiën geld leent opnieuw vastgesteld. Mocht dit rentepercentage wijzigen voordat u de opdracht verstrekt, dan zal de geoffreerde, indicatieve gebruiksvergoeding worden aangepast en het nieuwe rentepercentage daarin worden verwerkt.
- Een koop- of huurtransactie dient marktconform te zijn. **11.1**

<sup>2</sup> RAR: Regeling Aanbestedingsprocedures Rijksvastgoedbedrijf



11.1  
11.1  
11.1

- 11.1 De optie aankoopt wordt daarom ook (op hoofdlijnen) onderzocht.
- Voor het overige zijn de standaard inkoopvoorwaarden RVB van toepassing (MHO met aspectprogramma's).

## 2.2 De bestuurlijke omgeving

In de motie Oskam, die de Tweede Kamer op 26 november 2015 heeft aangenomen, is vastgelegd dat de rechtbanken in de huidige vestigingsplaatsen gehandhaafd dienen te worden.

## 2.3 Relatie met andere projecten en activiteiten

Er is een projectopdracht (15225) ingediend voor de inhuizing van Justid en het uitvoeren van een upgrade van het gebouw aan de Egbert Gorterstraat 5 in Almelo. De IPV-er van het onderhavige project zal de assetmanager regelmatig informeren over de voortgang en ontwikkelingen, zodat de de assetmanager hier rekening mee kan houden bij het uitvoeren van project 15225. 11.1

## 2.4 De objectvisie

De objectvisie is 1 1 20.

## 3 Vereisten

### 3.1 Algemene eisen en functionele eisen

In het project met nr. 15225 zijn een aantal eisen van de gebruiker, zoals een PVE, vastgelegd. Daarnaast geldt dat de volgende documenten aanwezig moeten zijn voor het aangaan van een eventuele nieuwe overeenkomst:

- Inspectierapport brandveiligheid NEN6059;
- Meetstaat conform NEN2580;
- Condiëtmetering conform NEN2767 (conditiescore 3 en beter);
- Energielabel;
- Legionellabeheersplan;
- Asbestinventarisatierapport;
- Risico inventarisatie veilig werken op hoogte;
- Verklaring rechtmatige financiering.

3.2

#### Ontwerp- en technische eisen

Worden nog vastgesteld. Indien uit (technische) onderzoeken blijkt dat er aanpassingen aan het gehuurde (casco) benodigd zijn, zal dit in de gesprekken met de verhuurder worden meegenomen.

4

### Projectaanpak

Het project wordt als volgt aangepakt:

#### 1. Huurprijsaanpassing

Er is in december 2016 een verzoek gedaan aan de verhuurder om de huurprijs aan te passen conform de huurprijsaanpassingeclausule in de huurovereenkomst, waarbij wij de maximale verlaging van 15% hebben voorgesteld. De verhuurder stelt zich op het standpunt dat er misschien juist een huurprijsverhoging doorgevoerd zou moeten worden. Dit wordt veroorzaakt door de (voor huurder) ongunstige methodiek om de nieuwe huurprijs te berekenen.

Omdat er in onderling overleg met de verhuurder niet tot overeenstemming gekomen kan worden, heeft het RVB een externe taxateur (Troostwijk) aangesteld om de markthuurprijs te bepalen. Verhuurder Bouwfonds heeft Colliers ingeschakeld. **11.1**

#### 2. Uitvoeren onderhandeling met verhuurder over verlenging

**11.1**

Wanneer de onderhandelingsresultaten bekend zijn zullen deze aan VenJ ter goedkeuring worden voorgelegd, alvorens er een nieuwe overeenkomst gesloten wordt.

**11.1**

Een koop vs. huur scenario analyse wordt na afronding van de onderhandelingen met verhuurder en na interne afstemming inclusief Control aan de opdrachtgever gepresenteerd.

5

### Inkoopstrategie

In eerste instantie wordt alleen extern een taxatie uitgevoerd. Voor dergelijke werkzaamheden worden regelmatig offertes opgevraagd om de prijsniveaus te kunnen toetsen.

6

### Beheersafspraken (GOTIK)

6.1

**Tijd****Planning**

Startdatum: direct  
 Afronding scope projectopdracht: 31 oktober 2017  
 Afronden huurverlenging: 1 maart 2017

**Benodigde inzet**

Makelaar T&P: 100 uur  
 Adviseur A&T: Er wordt thans een project uitgevoerd om de kosten voor inhuizing van Justid te bepalen. Uit dit project zal veel informatie uit de technische staat van het gehuurde naar voren komen. Er is derhalve voor dit project vermoedelijk slechts beperkt inzet van A&T vereist. Er is wel rekening gehouden met enige inzet voor bijvoorbeeld het beoordelen van een brandveiligheidsrapportage en andere documenten die door verhuurder aangeleverd dienen te worden.

6.2

**Kosten**

Ingeschatte kosten:

10.2b			

6.3

**Budget****Tabel 1 RIJK - Voorbereidingsbudget en kasritme van het voorbereidingsbudget**

Selecteer de tabel en klik op F9 om de totalen bij te werken

Zorg dat in de lege vakjes een 0 staat

	<b>totaal</b>	t/m 2014	2015	2016	2017	2018	2019
1. Voorbereidingsbudget voor instandhoudingsinvesteringen ten laste van het RVB (incl voorbereidingsbudget voor NKBR, excl interne uren) Vul het urenbudget in op regel 3	0	0	0	0	0	0	0
2. Voorbereidingsbudget voor functionele aanpassingen ten laste van het RVB (alleen bij kantoren, excl uren) Vul het urenbudget in op regel 3	0	0	0	0	0	0	0
3. Urenbudget behorend bij regel 1 en/of 2	0	0	0	0	0	0	0



**Tabel 1 RIJK - Voorbereidingsbudget en kasritme van het voorbereidingsbudget***Selecteer de tabel en klik op F9 om de totalen bij te werken**Zorg dat in de lege vakjes een 0 staat*

	<b>totaal</b>	t/m 2014	2015	2016	2017	2018	2019
4. Voorziening herstelonderhoud incl uren	0	0	0	0	0	0	0
5. Voorziening asbest, incl uren	0	0	0	0	0	0	0
6. Voorbereidingsbudget MEF	0	0	0	0	0	0	0
7. Voorbereidingsbudget HCvS/AZ/paleizen	0	0	0	0	0	0	0
8. Voorbereidingsbudget te offren aan de klant (offerte 1 + 3)	10.2b	0	0	0	10.2b	0	0
9. Voorbereidingsbudget ten laste van een reeds door de klant geaccordeerd programma incl. budget, incl uren * Vermeld onder de tabel naam en datum geaccordeerd programma	0	0	0	0	0	0	0
<b>totaal</b>	10.2b	0	0	0	10.2b	0	0

**Tabel 2 RIJK - uitvoeringsbudget en kasritme van het uitvoeringsbudget***bedragen inclusief alles, dus inclusief voorbereidingskosten, ontwikkelingskosten, advieskosten, BTW (indien van toepassing) e.d.**Selecteer de tabel en klik op F9 om de totalen bij te werken**Zorg dat in de lege vakjes een 0 staat*

	<b>totaal</b>	t/m 2014	2015	2016	2017	2018	2019
1. Instandhoudingsinvesteringe n ten laste van het RVB, inclusief brandveiligheid	0	0	0	0	0	0	0
2. Functionele aanpassingen ten laste van het RVB (alleen bij kantoren)	0	0	0	0	0	0	0
3. NKBR	0	0	0	0	0	0	0
4. Voorziening herstelonderhoud	0	0	0	0	0	0	0
5. Voorziening asbest	0	0	0	0	0	0	0
6. MEF	0	0	0	0	0	0	0

<b>Tabel 2 RIJK – uitvoeringsbudget en kasritme van het uitvoeringsbudget</b> <i>bedragen inclusief alles, dus inclusief voorbereidingskosten, ontwikkelingskosten, advieskosten, BTW (indien van toepassing) e.d.</i> <i>Selecteer de tabel en klik op F9 om de totalen bij te werken</i> <i>Zorg dat in de lege vakjes een 0 staat</i>							
	<b>totaal</b>	t/m 2014	2015	2016	2017	2018	2019
7. Te offrenen aan de klant met directe afrekening (voorheen 'afp')	0	0	0	0	0	0	0
8. Investeringsbedrag te offrenen aan de klant via een verhoging van de gbv (alleen specialties en sommige bijzondere specialties)	0	0	0	0	0	0	0
9. Uitvoeringsbudget ten laste van een reeds door de klant geaccordeerd programma incl. budget * Vermeld onder de tabel naam en datum geaccordeerd programma	0	0	0	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 6.4 **Gebruiksvergoeding**

De gebruiksvergoeding wordt bepaald wanneer het onderhandelingsresultaat bekend is en wordt alsdan in PID voorgelegd aan de gebruiker.

#### 6.5 **Organisatie**

Portefeuillemanager RVB, directie P&P: 10.2e

Makelaar T&P: 10.2e

Assetmanager: 10.2e

#### Taakverdeling projectaanpak

De eerste onderhandelingen met verhuurder worden uitgevoerd door makelaar, in nauw overleg met assetmanager en portefeuillemanager.

Afstemming met gebruikers wordt uitgevoerd door assetmanager en portefeuillemanager.

#### 6.6 **Kwaliteit**

Conform kaders: geen bijzondere eisen ten aanzien van kwaliteit.

#### 6.7 **Informatie en communicatie**

Communicatie met huidige verhuurder: makelaar in samenwerking met assetmanager  
Communicatie met gebruiker(s): assetmanager

#### 6.8 **Risico's**

Risico	Kans	Omvang	Schade bij optreden (in tijd en	Beheersmaatregel
--------	------	--------	---------------------------------	------------------

			geld)	
Geen overeenstemming met huidige verhuurder te bereiken over marktconforme huurprijs	10.2	10.2	n.t.b.	<p>In de huidige huurovereenkomst zijn verlengingsopties voor het RVB opgenomen, 10.2b</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p>Daarnaast heeft het RVB een koopoptie per 11 om het gebouw tegen de marktwaarde te verwerven. 11.1</p> <p></p> <p></p>

6.9

#### Veiligheid en gezondheid

Voor dit project wordt de RI&E definitiefase na goedkeuring van de PID opgesteld.

6.10

#### Duurzaamheid

Afhankelijk van de overeen te komen huurtermijn en exploitatieperiode zal, nadat de verhuurder technische informatie over het gebouw heeft verstrekt, worden onderzocht of een verbetering van de duurzaamheid van het gebouw wenselijk en haalbaar is.



## Bijlage voor de reacties op de 48-uursronden

**Van:** 10.2e

**Verzonden:** dinsdag 18 juli 2017 11:04

**Aan:** 10.2e

**Onderwerp:** RE: 48 uursronde Projectopdracht huurverlenging rechtbank Almelo

Ha 10.2,

Ik behandel de specialties, 10.2e de Kantoren. Bij afwezigheid nemen we elkaar waar.

Ik heb geen opmerkingen bij je projectopdracht.

met vriendelijke groet,

10.2e

**Van:** 10.2e

**Verzonden:** dinsdag 18 juli 2017 11:12

**Aan:** 10.2e

**Onderwerp:** RE: 48 uursronde Projectopdracht huurverlenging rechtbank Almelo

Beste 10.2,

Geen opmerkingen vanuit A&T

Vooralsnog geen inbreng A&T. Mocht tbv de onderhandelingen een scan moeten worden gedaan voor o.a. asbest en brandveiligheid, moet je me tzt even een seintje geven. Dan zetten we er een adviseur voor in.

Groet 10.2e

**Van:** 10.2e

**Verzonden:** dinsdag 18 juli 2017 11:46

**Aan:** 10.2e

**Onderwerp:** Re: 48 uursronde Projectopdracht huurverlenging rechtbank Almelo

Beste 10.2e

Akkoord met deze projectopdracht.

Groeten,

10.2e

**Van:** 10.2e

**Verzonden:** dinsdag 18 juli 2017 14:28

**Aan:** 10.2e

**CC:** 10.2e

**Onderwerp:** FW: 48 uursronde Projectopdracht huurverlenging rechtbank Almelo

Ha 10.2e

Akkoord met de projectopdracht. Graag contact blijven houden en nauwe afstemming met de projectmanager die momenteel werkt aan het verbouwen van de rechtbank tbv inhuizing Justid 10.2e

Groet, 10.2e

Met vriendelijke groet,

10.2e

Van: 10.2e

Verzonden: dinsdag 18 juli 2017 15:00

Aan: 10.2e

CC: 10.2e

Onderwerp: RE: 48 uursronde Projectopdracht huurverlenging rechtbank Almelo

Hoi 10.2 ,

Ik heb ook nog het onderzoeks-PID nog even gescand en ik wilde eigenlijk vragen hoe het nu staat met het aankooponderzoek en in hoeverre de uitvoering van het project inhuizing JID nog voor hobbels in de onderhandelingen heeft gezorgd?

In de projectopdracht staat nu:

- 10.2b

11.1

Reactie: tekst bij 2.1 aangepast

Verderop staat nog:

10.2b

11.1

Groet,

10.2e

Reactie: uiteraard zal één en ander intern worden afgestemd (incl. Control) voordat het aan VenJ wordt gepresenteerd. Ik heb dit voor de volledigheid toegevoegd in 4.2.

**Van:** 10.2e

**Verzonden:** donderdag 20 juli 2017 8:41

**Aan:** 10.2e

**Onderwerp:** RE: 48 uursronde Projectopdracht huurverlenging rechtbank Almelo

Hoi 10.

Prima projectopdracht. Akkoord.

Groeten.

10.2





Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**VERTROUWELIJK**

10.2e

Ministerie van Veiligheid en Justitie  
Directie Huisvesting & Facilities

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties en Projecten  
Inkoop en  
Contractmanagement

Korte Voorhout 7  
Postbus 20952  
2500 EZ Den Haag

**Contactpersoon**

10.2e

10.2e

10.2e @rijksoverheid.nl

# notitie

Plan van aanpak huisvesting Almelo

**Datum**

22 september 2017

**Doel van de notitie**

Op vrijdag 15 september jl. heeft er overleg plaatsgevonden tussen VenJ 10.2e en het RVB 10.2e over het huisvestingsvraagstuk in Almelo. Dit gesprek vond plaats in het verlengde van gesprekken die over dit onderwerp op bestuurlijk niveau binnen VenJ hebben plaatsgevonden.

In dit overleg zijn diverse huisvestingsscenario's/varianten besproken. Primaire vraag aan het RVB was om het verschil tussen huur en eigendom inzichtelijk te maken. De scenario's zijn in eerste instantie op hoofdlijnen en op basis van kengetallen onderzocht door het RVB.

Doel van deze notitie is VenJ te informeren over de (financiële) consequenties en risico's van de onderzochte scenario's en hen te verzoeken hierin een keuze te maken.

11.1

**Aanleiding**

Op dit moment beschikt het rijk over 5 huurlocaties in het centrum van Almelo (weergegeven in bijlage 1). De volgende ontwikkelingen liggen ten grondslag aan het overleg van 15 september jl.:

- Er is sprake van overcapaciteit in de rechtbank. VenJ heeft aangegeven Justid naar deze locatie te willen verhuizen. Echter hiervoor zijn (ingrijpende) aanpassingen aan het gebouw en de installaties vereist. Daarnaast lijkt het PvE Justid net te passen in de beschikbare ruimte waardoor vraagtekens worden gezet bij de te realiseren kwaliteit en mogelijkheden voor toekomstige groei. In de periode van de verbouwing zal niet het gehele gebouw gebruikt kunnen worden en is er extra (schuif)ruimte vereist.

11.1

Datum  
22 september 2017

- De eigenaar van Brugstraat 9 wenst het gebouw te verkopen en wil de huurovereenkomst niet verlengen. Hierdoor zou Justid voor 31 december aanstaande dienen te verhuizen.
- 10.2g verwacht dat Justid niet binnen 2 jaar zal verhuizen en wil de (hoge) huurprijs niet verlagen op basis van een huurovereenkomst van 2 jaar.

#### Risico's onderhandelingen gerechtsgebouw

11.1

#### Scenario's

Het RVB heeft de volgende scenario's onderzocht. Deze scenario's zijn op hoofdlijnen (kengetallen, ervaringscijfers) onderzocht. Het doel is om op basis van gelijke uitgangspunten en kengetallen keuzes te kunnen maken. In een vervolgstadium, na verdere uitwerking van het gekozen scenario, kan pas de exacte gebruiksvergoeding bepaald worden.

A: Rechtbank naar eigendomslocatie (nieuwbouw) en Justid in Burg. Raveslootsingel (eigendom)

Indicatie CW kosten 10.2b

Indicatie gebruiksvergoeding: 10.2b

11.1

B1: Rechtbank blijven huren met Justid in Raveslootsingel (huur)

Indicatie CW kosten 10.2b

Indicatie gebruiksvergoeding: 10.2b

Datum  
22 september 2017

11.1 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

B2: Rechtbank blijven huren met verdichting (en inhuizing Justid)

Indicatie CW kosten 10.2b [REDACTED]

Indicatie gebruiksvergoeding: 10.2b [REDACTED]

11.1 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Advies vervolgstappen**

1. 10.2b [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
2. 10.2b [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
3. 10.2b [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



10.25  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

[Redacted]  
[Redacted]

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**Bijlagen:**

1. Overzicht huurlocaties rijk centrum Almelo
2. Beoordeling scenario's
3. Financiële vergelijking scenario's

VERTROUWELIJK

**Datum**  
22 september 2017

**Bijlage 1: Overzicht huurlocaties rijk centrum Almelo**



Adres	Oppervlakte BVO	Expiratiedatum	Huurprijs / m <sup>2</sup> BVO	Gebruiker
1. Egbert Gorterstraat 5	11.609 m <sup>2</sup>	10.2b	10.2b	Rechtbank
2. Egbert Gorterstraat 2-14	3.742 m <sup>2</sup>	31-12-2017	ca. € 162,-	Justid (VenJ)
3. Brugstraat 9	3.112 m <sup>2</sup> (huurdeel) 3.912 m <sup>2</sup> (hele gebouw)	31-12-2017	ca. € 118,-	Justid (VenJ)
4. Stationsstraat 5	16.451 m <sup>2</sup>	10.2b	10.2b	Belastingdienst (kantorenstelsel)
5. Burg. Raveslootsingel 2	ca. 3.275 m <sup>2</sup> (huurdeel)  ca. 6.500 m <sup>2</sup> (hele gebouw)	10.2b	10.2b	Leegstand (kantorenstelsel)

### Vertrouwelijk

Op dinsdag 26 september j.l. heeft overleg plaats gevonden inzake de ontwikkelingen rondom rechtbank en huisvesting Justid te Almelo.

Deelnemers: 10.2e

Aanleiding was de het bestuurlijk overleg d.d. 11 september over de uitwerking van de vragen uit de "position paper" (d.d. 23 juni van pSG VenJ inzake huisvesting gerechtsgebouw Almelo). De basis daarvoor was de notitie van 10.2e (VenJ) d.d. 6 september die in samenspraak tussen VenJ, Rvdr en RVB tot stand is gekomen.

In de bespreking op 26 september is gesproken hoe om te gaan met huisvesting van de rechtspraak in het gerechtsgebouw (Egbert Gorterstraat 5) en huisvesting voor Justid op hele korte termijn.

#### Huisvesting Justid op korte termijn:

Justid is thans gehuisvest in twee panden, te weten Egbert Gorterstraat 2-14 en Brugstraat 9. Het huurcontract Brugstraat loopt eind dit jaar af en eigenaar wil niet verlengen maar verkopen aan een derde partij. Het RVB heeft inmiddels (met instemming van VenJ) zelf een koopbod gedaan op dit pand. Als dit tot succes leidt kan Justid vooralsnog in de Brugstraat gehuisvest blijven 10.2b

10.2b

#### Gerechtsgebouw langere termijn:

Het uitgangspunt is dat er een rechtbank gesitueerd blijft in Almelo. 11.1

10.2b

Aan een werkgroep 10.2e

wordt gevraagd de volgende varianten<sup>1</sup> uit te (laten) werken:

- 10.2b

10.2b

Het advies van de werkgroep mag qua doorlooptijd niet te lang duren. Besluitvorming vindt plaats in samenspraak tussen minister V&J, Rvdr en RVB.

11.1

Van belang is dat hierbij de varianten inzicht geven in financiële component (contante waarde en gebruiksvergoeding), maar ook kwalitatief kunnen worden afgewogen (w.o. technische kwaliteit,



functionele kwaliteit en duurzaamheid). De ervaringen met de bouw van nieuwe rechtbanken de afgelopen tijd worden hierbij meegenomen. Aangegeven is dat de te maken keuze op basis van kengetallen en een bij kostendeskundigen gevalideerde prognoses wordt gemaakt.

10.2b

Wanneer een (dedicated) nieuwbouwvariant voor het gerechtsgebouw aan de orde is, zal de herhuisvesting van Justid maar ook de andere organisaties binnen het kantorenstelsel (Rvdk en NVWA) aan de orde zijn. 10.2b

10.2b

Aanvullend praktisch:

Voor voorgaande traject zal een PID 10.2b en een "variantenstudie rechtbank Almelo" worden gemaakt. De keuze welke variant 10.2b dient uiterlijk januari 2018 afgerond te zijn i.v.m. kritische pad tot aan eventuele nieuwbouw. NB: Dit houdt ook in dat de Rvdr/VenJ snel op hoofdlijnen een PVE aanleveren.

11.1

11.1

**Van:** 10.2e  
**Aan:** 10.2e  
**Cc:** 10.2e  
**Onderwerp:** FW: CONCEPT RE: Almelo  
**Datum:** donderdag 9 november 2017 19:55:46  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)  
[3530\\_001.pdf](#)  
[huurders E. Gorterstr .xlsx](#)

---

Beste 10.2,

Hierbij ontvang je de gevraagde informatie over de Egbert Gorterstraat in Almelo.

De huurovereenkomsten moeten uit het archief gehaald worden en deze taak neemt even wat langer in beslag. Deze volgen naar waarschijnlijkheid morgen. Wel heb ik in de bijlage een overzicht toegevoegd van de huidige huurders, de huurtermijnen en de jaarhuren.

In het verleden hebben we een plan op deze locatie ontwikkeld. Dit plan heb ik ook als bijlage toegevoegd. Dit plan hebben we nog niet met de gemeente afgestemd. Inmiddels hebben we een deel van de locatie afgestoten waardoor plandeel D niet meer gerealiseerd kan worden. In totaal blijft er daarmee een ontwikkelpotentie van ca 12.500m2 over.

10.2b

Bij aanvullende vragen en/of opmerkingen hoor ik dat uiteraard graag.

Voor nu wens ik je een fijne avond.

Met vriendelijke groet,

10.2e

10.2e | Dura Vermeer Bouw Hengelo BV  
Postbus 877, 7550 AW Hengelo | Bosmaatweg 60, 7556 PJ Hengelo  
10.2e | 10.2e | aanwezig: maandag t/m vrijdag  
E 10.2e @duravermeer.nl | W [www.duravermeerhengelo.nl](http://www.duravermeerhengelo.nl) <<http://www.duravermeerhengelo.nl/>>  
[<https://duravermeerhengelo.nl/Portals/5/Images/Algemeen/DuraVermeer.png>]  
<<http://www.duravermeerhengelo.nl/>>

Dura Vermeer Hengelo > Uw partner in bouw en ontwikkeling <<http://www.duravermeerhengelo.nl/>>  
[www.duravermeerhengelo.nl](http://www.duravermeerhengelo.nl)  
Uw partner in bouw en ontwikkeling

KvK 06021138 | statutair gevestigd Hengelo

[image007]<<https://www.facebook.com/duravermeerhengelo/>> [image008]  
<<https://www.instagram.com/duravermeer/>> [image009] 10.2e [image010]  
<[https://www.youtube.com/channel/UC9\\_8RLUJvbSHwUtEhyxB0AA](https://www.youtube.com/channel/UC9_8RLUJvbSHwUtEhyxB0AA)> [image011]  
10.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e <[10.2e@rijksoverheid.nl](mailto:10.2e@rijksoverheid.nl)>  
Verzonden: woensdag 8 november 2017 15:25  
Aan: 10.2e <[10.2e@DURAVERMEER.NL](mailto:10.2e@DURAVERMEER.NL)>  
CC: 10.2e <[10.2e@Rijksoverheid.nl](mailto:10.2e@Rijksoverheid.nl)>  
Onderwerp: RE: Almelo

Beste 10.2e,

Dank voor je reactie.

Is het mogelijk om naast de indicatieve vraagprijs, ook de huurovereenkomsten te sturen? Indien gewenst kunnen wij een geheimhoudingsverklaring ondertekenen.

Om een goede afweging te kunnen maken is het voor ons namelijk belangrijk om inzage te hebben in de verhuurde oppervlakte, de huurprijs, onderhoudsverplichting huurder/verhuurder en andere voorwaarden.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

10.2e

10.2e <[10.2e@rijksoverheid.nl](mailto:10.2e@rijksoverheid.nl)>

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e <[10.2e@DURAVERMEER.NL](mailto:10.2e@DURAVERMEER.NL)>

Verzonden: woensdag 8 november 2017 15:20



Aan: 10.2e

CC: 10.2e

Onderwerp: RE: Almelo

Beste 10.2,

Bedankt voor jouw bericht.

Ik ben me aan het verdiepen in de stukken en constateerde net ook dat dit voor ons het meest wenselijk is.

Morgen aan het eind van de dag ontvang je van mij een indicatieve vraagprijs.

Naast jullie als huurder hebben we op dit moment andere huurders, qua huidige huurverplichtingen geldt het volgende:

10.2b

Met vriendelijke groet,

10.2e

10.2e | Dura Vermeer Bouw Hengelo BV Postbus 877, 7550 AW Hengelo |  
Bosmaatweg 60, 7556 PJ Hengelo 10.2e | T 10.2e | aanwezig: maandag t/m vrijdag E  
10.2e @duravermeer.nl | W  
www.duravermeerhengelo.nl <<http://www.duravermeerhengelo.nl>> KvK 06021138 | statutair gevestigd  
Hengelo

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e [redacted]@rijksoverheid.nl

Verzonden: woensdag 8 november 2017 15:06

Aan: 10.2e [redacted]@rijksoverheid.nl 10.2e [redacted] 10.2e [redacted]  
10.2e [redacted]@DURAVERMEER.NL 10.2e [redacted]

CC: 10.2e [redacted]@Rijksoverheid.nl 10.2e [redacted]

Onderwerp: RE: Almelo

Beste 10.2e [redacted],

Ik begreep dat je net contact hebt gehad met 10.2 [redacted] en dat hij aan heeft gegeven dat onze interesse alleen uit gaat naar het plot en niet naar het bestaande gebouw. Dat klopt niet, wij hebben interesse in het geheel, omdat wij anders niet het voor ons benodigde volume kunnen realiseren.

Met vriendelijke groet,

10.2e [redacted]

Adviseur Vastgoedtransacties

.....  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag  
.....

10.2e [redacted]

10.2e [redacted]@rijksoverheid.nl 10.2e [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e [redacted]

Verzonden: dinsdag 7 november 2017 12:53

Aan: 10.2e [redacted]

CC: 10.2e [redacted]

Onderwerp: RE: Almelo

Urgentie: Hoog

Hallo 10.2e ,

Heb net ook je voicemail ingesproken. De reden dat ik zo achter je aan zit is dat wij op dit moment naast jullie kavel, ook een andere optie hebben waar wij deze week een beslissing over moeten nemen. Jullie locatie lijkt erg interessant, maar om de andere locatie terzijde te kunnen schuiven hebben wij vandaag of morgen wel een indicatie van een koopsom nodig en een datum waarop het kavel vrij van huur en gebruik opgeleverd zou kunnen worden.

Kun jij deze informatie aanleveren?

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

10.2e

10.2e @rijksoverheid.nl 10.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e @DURAVERMEER.NL

Verzonden: donderdag 2 november 2017 11:27

Aan: 10.2e

Onderwerp: RE: Almelo

Beste 10.2,

Bedankt voor je mail.

Ik kom hier bij je op terug.



Met vriendelijke groet,

10.2e

10.2e | Dura Vermeer Bouw Hengelo BV Postbus 877, 7550 AW Hengelo  
| Bosmaatweg 60, 7556 PJ Hengelo 10.2e | 10.2e | aanwezig: maandag t/m vrijdag  
10.2e | W  
www.duravermeerhengelo.nl<<http://www.duravermeerhengelo.nl>> KvK 06021138 | statutair gevestigd  
Hengelo

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e @rijksoverheid.nl]

Verzonden: woensdag 1 november 2017 14:53

Aan: 10.2e @DURAVERMEER.NL 10.2e

CC: 10.2e @rijksoverheid.nl 10.2e

Onderwerp: RE: Almelo

Beste 10.2e ,

Bedankt voor de informatie! Twee vraagjes hierover:

- hebben jullie ooit onderzocht of laten onderzoeken welk bouwvolume hierop gerealiseerd kan worden?
- wat is de vraagprijs voor dit perceel?

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties &

Projecten Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

---

10.2e

10.2e @rijksoverheid.nl>

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e @DURAVERMEER.NL

Verzonden: maandag 30 oktober 2017 19:17

Aan: 10.2e

Onderwerp: FW: Almelo

Beste 10.2

Zie bijgaande informatie aangaande het pand/locatie Egbert Gorterstraat 3 te Almelo.

- \* Gegevens m.b.t. de bestemming van ruimtelijke plannen
- \* Kadastraal bericht
- \* Uittreksel kadastrale kaart
- \* Situatie met omgevingsfotos
- \* Plattegronden huidig gebouw.

Bij interesse zijn we graag bereid om nader in gesprek te gaan omtrent een eventuele verkoop.

Met vriendelijke groet,

10.2e

[Facebook]<<http://www.facebook.com/duravermeerhengelo>> [Instagram]  
<<http://www.instagram.com/duravermeer>> [Twitter] <<https://twitter.com/duravermeer>> [YouTube]  
<<https://www.youtube.com/user/duravermeer>>

Van: 10.2e

Verzonden: woensdag 11 oktober 2017 11:34

Aan: 10.2e

Onderwerp: FW: Almelo

Hoi 10.2

Zie onderstaande.

Zou jij deze gegevens kunnen verzamelen? Van 10.2 begreep ik dat jij het meeste zicht hebt op deze locatie.

Met vriendelijke groet,

10.2e

10.2e | Dura Vermeer Bouw Hengelo BV Postbus 877, 7550 AW Hengelo  
| Bosmaatweg 60, 7556 PJ Hengelo 10.2e | 10.2e aanwezig: maandag t/m vrijdag  
10.2e  
[www.duravermeerhengelo.nl](http://www.duravermeerhengelo.nl)<<http://www.duravermeerhengelo.nl/>>>

[KvK 06021138](#) | statutair gevestigd Hengelo

[image007]<<https://www.facebook.com/duravermeerhengelo/>>[image008]  
<<https://www.instagram.com/duravermeer/>> [image009] 10.2e [image010]  
<[https://www.youtube.com/channel/UC9\\_8RLUJybSHwUtEhyxB0AA](https://www.youtube.com/channel/UC9_8RLUJybSHwUtEhyxB0AA)> [image011]  
10.2e

Van: 10.2e @rijksoverheid.nl

Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 13:22

Aan: 10.2e [REDACTED]@DURAVERMEER.NL 10.2e [REDACTED]

CC: 10.2e [REDACTED]@Rijksoverheid.nl 10.2e [REDACTED]  
10.2e [REDACTED]@rijksoverheid.nl 10.2e [REDACTED]

Onderwerp: Almelo

Geachte mevrouw 10.2e [REDACTED]

Via 10.2e [REDACTED] ontvang ik uw contactgegevens.

Het Rijksvastgoedbedrijf huisvest diverse organisaties in Almelo. Voor onze langetermijnstrategie zijn wij de huisvestingsmogelijkheden in Almelo aan het onderzoeken. Ik heb begrepen dat Dura Vermeer een bouwka-  
vel heeft aan de Egbert Gorterstraat/Stationsstraat. Kunt u mij aangeven of Dura Vermeer dit kavel wil verkopen en  
indien dit het geval is, mij kerngegevens over het kavel verstrekken? Denk aan oppervlakte, te realiseren  
volume, bestemming, etc.

Met vriendelijke groet,

10.2e [REDACTED]

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties &  
Projecten Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

10.2e [REDACTED]

10.2e [REDACTED]@rijksoverheid.nl 10.2e [REDACTED]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht  
abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.  
De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's  
verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this  
message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State  
accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of  
messages.



Van: 10.2e  
Aan: 10.2e  
Onderwerp: Re: Almelo  
Datum: woensdag 25 oktober 2017 20:56:06  
Bijlagen: [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)

---

Beste 10.2,

Eind deze week ontvang je van mij de gevraagde informatie.

Met vriendelijke groet,

10.2e

---

Van: 10.2e <[redacted]@rijksoverheid.nl>  
Verzonden: woensdag 25 oktober 2017 14:18:44  
Aan: 10.2e  
Onderwerp: RE: Almelo

Beste 10.2e,

Heb je enig idee wanneer deze informatie beschikbaar zal zijn?

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

.....  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag  
.....

10.2e

10.2e <[redacted]@rijksoverheid.nl>

---

Van: 10.2e <[redacted]@DURAVERMEER.NL>  
Verzonden: woensdag 11 oktober 2017 14:59  
Aan: 10.2e  
Onderwerp: RE: Almelo

Geachte 10.2e

Bedankt voor onderstaande mail.

Deze kavel is inderdaad van ons en wij staan ervoor open deze te verkopen.  
Ik zal de door jou gevraagde gegevens zo snel mogelijk verzamelen en toesturen.

Met vriendelijke groet,

10.2e

10.2e | Dura Vermeer Bouw Hengelo BV  
Postbus 877, 7550 AW Hengelo | Bosmaatweg 60, 7556 PJ Hengelo  
10.2e | T (074) 255 0 211 | aanwezig: maandag t/m vrijdag  
10.2e | @duravermeer.n 10.2e | W  
www.duravermeerhengelo.nl <<http://www.duravermeerhengelo.nl/>>  
KvK 06021138 | statutair gevestigd Hengelo

[image007] <<https://www.facebook.com/duravermeerhengelo/>> [image008]  
<<https://www.instagram.com/duravermeer/>> [image009] 10.2e [image010]  
<[https://www.youtube.com/channel/UC9\\_8RLUJybSHwUtEhyxB0AA](https://www.youtube.com/channel/UC9_8RLUJybSHwUtEhyxB0AA)> [image011]  
10.2e

Van: 10.2e @rijksoverheid.nl]

Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 13:22

Aan: 10.2e @DURAVERMEER.NL 10.2e

CC: 10.2e @Rijksoverheid.n 10.2e

@rijksoverheid.n 10.2e

Onderwerp: Almelo

Geachte 10.2e,

Via 10.2e ontvang ik uw contactgegevens.

Het Rijksvastgoedbedrijf huisvest diverse organisaties in Almelo. Voor onze langetermijnstrategie zijn wij de huisvestingsmogelijkheden in Almelo aan het onderzoeken. Ik heb begrepen dat Dura Vermeer een bouwka-  
veel aan de Egbert Gorterstraat/Stationsstraat. Kunt u mij aangeven of Dura Vermeer dit kavel wil verkopen en  
indien dit het geval is, mij kerngegevens over het kavel verstrekken? Denk aan oppervlakte, te realiseren  
volume, bestemming, etc.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

10.2e

10.2e @rijksoverheid.n 10.2e

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht  
abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.  
De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's  
verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this  
message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State  
accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of  
messages.



## PID VOOR DE RECHTBANK

### VARIANTENSTUDIE RECHTBANK ALMELO

Datum 17 november 2017  
Projectnummer: 15508  
PID-/klantvraagnummer: 15234 - 16016  
Kenmerk gebouw/terrein: 100035G01  
Soort: Specialty  
Huurpand: ja  
Monument: nee  
Resultaat: Een variantenstudie van de huisvestingsmogelijkheden voor de rechtbank Almelo die inzicht geeft in de financiële en kwalitatieve verschillen tussen de varianten.

Opgenomen in Integraal Prog:Nee  
Opgenomen in getekende jaaropdracht: Nee  
Soort document: PID  
Versienummer: 3.0

Externe opdrachtgever: Rvdr, vertegenwoordigd door de heer 10.2b

Streefdatum PID gereed: 30 oktober 2017

Streefdatum project gereed/oplevering: medio januari 2018

Totaal geraamd projectbudget: 10.2b

Totaal gevraagd voorbereidingsbudget: 10.2b  
Totaal gevraagd uitvoeringsbudget: 10.2b

Uitvoering door markt of intern: intern en extern (taxaties extern)  
Uitvoerende directie/afdeling vanaf PO: T&P

Huidige IPV-er/directie: 10.2  
Naam beoogde IPV-er vanaf PID: 10.2e

Akkoord Rijksvastgoedbedrijf  
drs. R. Mo 10.2e  
directeur Transacties & Prolecten / 10.2e

Akkoord opdrachtgever  
10.2e  
lid Raad voor de rechtspraak

Datum 17-11-17

Datum 17-11-17



## INHOUDSOPGAVE

EXTERNE PID .....	1
Project <b>Variantenstudie rechtbank Almelo</b> .....	1
1 Projectdefinitie .....	4
1.1 Achtergrondinformatie .....	4
1.2 Probleemstelling en doelstelling .....	4
1.3 Beoogde resultaten en projectafbakening .....	5
1.4 Vastgoedinformatie (VGI) .....	5
1.5 De externe opdrachtgever, gebruiker en eventuele andere belanghebbenden .....	5
2 Randvoorwaarden .....	6
2.1 Kaders .....	6
2.2 De bestuurlijke omgeving .....	6
2.3 Relatie met andere projecten en activiteiten .....	6
2.4 De objectvisie .....	6
3 Vereisten .....	7
3.1 Algemene eisen en functionele eisen .....	7
3.2 Ontwerp- en technische eisen .....	7
4 Projectaanpak .....	7
5 Inkoopstrategie .....	8
6 Beheersafspraken (GOTIK) .....	8
6.1 Tijd .....	8
6.2 Kosten .....	8
6.3 Budget .....	9
6.4 Gebruiksvergoeding .....	9
6.5 Organisatie .....	9
6.6 Kwaliteit .....	10
6.7 Informatie en communicatie .....	10
6.8 Risico's .....	10
6.9 Veiligheid en gezondheid .....	10
6.10 Duurzaamheid .....	10



## 1 Projectdefinitie

### 1.1 Achtergrondinformatie

Het Rijksvastgoedbedrijf huurt 11.609 m<sup>2</sup> bvo, 10.004 m<sup>2</sup> vvo aan de Egbert Gorterstraat 5 in Almelo. De rechtbank is hier gevestigd. De verhuurder is IEF Capital, vertegenwoordigd door Bouwfonds. De huurovereenkomst expireert op 10.26

10.26

10

11.1

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een mogelijkheid om het gebouw aan te kopen aan het eind van de huurperiode 10.26. De koopprijs zal gebaseerd worden op de marktwaarde van het gebouw.

10.26

1  
0

11.1

Er is sprake van overcapaciteit in de rechtbank. Indien het huidige gerechtsgebouw gehandhaafd wordt dan is het gewenst dat hier verdichting plaats vindt.

Er zijn nog drie andere locaties die een rol spelen. Justid (JenV) is op dit moment gehuisvest in twee gebouwen in Almelo: Egbert Gorterstraat 4-12 en Brugstraat 9-11. Daarnaast huurt het Rijksvastgoedbedrijf nog kantoorruimte in Burg. Raveslootsingel 2, deze ruimte staat op dit moment leeg.

### 1.2 Probleemstelling en doelstelling

Binnen JenV is op bestuurlijk niveau gesproken over de huisvesting van JenV onderdelen in Almelo. Gezamenlijk is de richting bepaald voor inhuizing van Justid in de overruimte van het gerechtsgebouw Almelo, al moet definitieve besluitvorming hierover nog worden genomen.

11

1

11.1 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Doelstelling van deze opdracht is het in kaart brengen van de diverse huisvestingsvarianten in financiële en kwalitatieve zin, zodat JenV en Rvdr een keuze voor de huisvesting in Almelo kunnen maken.

### 1.3 Beoogde resultaten en projectafbakening

Een variantenstudie van de huisvestingsmogelijkheden voor de rechtbank Almelo die inzicht geeft in de financiële en kwalitatieve verschillen tussen de varianten.

De volgende varianten worden onderzocht:

- 10.2b [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 1.4 Vastgoedinformatie (VGI)

Levert het project vastgoedinformatie op die wettelijk verplicht is?  
(bijv. wet WION, graafwerkzaamheden, BAG, BGT)                      nee

Levert het project vastgoedinformatie op die noodzakelijk is voor het RVB bedrijfsproces?  
(bijv. Vastgoedbeheerinfo (VBI) zoals terreininformatie, kabels en leidingen, gebouwinstallaties, brandveiligheid, bouwkundige info)                      nee

*Checklist hiervoor is in ontwikkeling bij VGI*

Het project wordt niet door VGI (Vastgoedinformatie) in behandeling genomen. Het project veroorzaakt geen/kleine bouwkundige-, ruimtelijke- of demarcatiewijzigingen welke in de RVB objectinformatiesystemen moeten worden meegenomen.

### 1.5 De externe opdrachtgever, gebruiker en eventuele andere belanghebbenden

Externe opdrachtgever is Rvdr, in afstemming met DH&F. Gebruikers zijn de Rechtbank, RvdK en Justid.



## 2 Randvoorwaarden

### 2.1 Kaders

- Van toepassing is het uitvoeringskader Rijksvastgoedbedrijf (Handleiding voor de uitvoering) van 22 december 2016, versie na ICHF, ICBR en BOR, te vinden op [www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)
- Het Rijksvastgoedbedrijf moet de uitvoering van werken, leveringen en diensten aanbesteden conform de RAR17.<sup>1</sup>. Net als alle rijksdiensten moet het Rijksvastgoedbedrijf de integriteit van mogelijke (onder-)aannemers onderzoeken. Bij twijfel moet het Rijksvastgoedbedrijf het bureau BIBOB vragen om advies. Dit kan leiden tot vertraging en hogere kosten.
- De berekening van de gebruiksvergoeding en/of de rechtstreekse facturering vindt plaats op basis van de werkelijk gemaakte kosten na oplevering van de werkzaamheden.
- Ministerieel Besluit van 1 september 2016, kenmerk nr. 2016-0000561903, inzake vaststelling van het nieuwe rijkshuisvestingsstelsel voor specialties per 1 januari 2017 (Stcrt, 7 oktober 2016, nr 52550)
- Voor het overige zijn de standaard inkoopvoorwaarden RVB van toepassing.

### 2.2 De bestuurlijke omgeving

In de motie Oskam, die de Tweede Kamer op 26 november 2015 heeft aangenomen, is vastgelegd dat de rechtbanken in de huidige vestigingsplaatsen gehandhaafd dienen te worden.

### 2.3 Relatie met andere projecten en activiteiten

De huurovereenkomsten van de twee huurlocaties van Justid expireren eind 2017. Op dit moment vinden er activiteiten plaats om huisvesting van Justid na 2017 te waarborgen, ofwel op de huidige locaties, ofwel in de Burg. Raveslootsingel. Uitgangspunt hierbij is dat er geen langjarige contracten gesloten worden, zodat als besloten wordt dat Justid zal verhuizen naar het gerechtsgebouw er geen of zo min mogelijk dubbele lasten zijn.

### 2.4 De objectvisie

De objectvisie is 10.2b

<sup>1</sup> RAR: Regeling Aanbestedingsprocedures Rijksvastgoedbedrijf

### 3 Vereisten

#### 3.1 Algemene eisen en functionele eisen

De reguliere eisen omtrent brandveiligheid, duurzaamheid en dergelijke zijn van toepassing.

#### 3.2 Ontwerp- en technische eisen

Opdrachtgever heeft de volgende kengetallen opgegeven:

10.2b [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Het Rijksvastgoedbedrijf zal het aan opdrachtgever aangeven indien een nadere specificatie van het Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk is.

### 4 Projectaanpak

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft tot op heden de volgende activiteiten uitgevoerd.

- Er is in december 2016 een verzoek gedaan aan de verhuurder van het gerechtsgebouw om de huurprijs aan te passen conform de huurprijsaanpassingsclausule in de huurovereenkomst, waarbij wij de maximale verlaging van 15% hebben voorgesteld. De verhuurder stelt zich op het standpunt dat er misschien juist een huurprijsverhoging doorgevoerd zou moeten worden.

11 [redacted]  
1 [redacted]

Omdat er in onderling overleg met de verhuurder niet tot overeenstemming gekomen kan worden, hebben beide partijen een eigen taxateur aangesteld om de markthuurprijs te bepalen. 11.1 [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

- Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in juli dit jaar [redacted] verzocht om in overleg te treden om de mogelijkheden voor lange termijn af te tasten. 10.2g [redacted] geeft aan hier voor open te staan, maar heeft tot op heden niet gereageerd op de uitnodiging om hierover een gesprek te hebben.

De activiteiten inzake de huurprijsaanpassing (inschakelen derde taxateur) worden gedurende het uitvoeren van de variantenstudie 'on hold' gezet.

Na goedkeuring van dit PID worden de volgende stappen genomen:

1. VenJ levert PvE op basis van kengetallen aan voor wat betreft de nieuwbouwvariant.
2. Het Rijksvastgoedbedrijf brengt mogelijke nieuwbouwlocaties in kaart en legt deze voor aan JenV. Vervolgens keuze maken voor meest reële optie.
3. Het Rijksvastgoedbedrijf toetst fysieke haalbaarheid d.m.v. volumestudie voor betreffende locatie. Vervolgens worden verwerving-, bouw- en ontwikkelingskosten ingeschat.



4. Indien mogelijk (afhankelijk van beschikbaarheid en bereidheid Bouwfonds) zal het Rijksvastgoedbedrijf in gesprek treden met Bouwfonds om een indicatie te krijgen van de huurvoorwaarden en/of koopvoorwaarden die haalbaar zijn. 11.1  
[redacted]  
[redacted] Indien dit niet haalbaar blijkt, zullen er twee varianten worden uitgewerkt, namelijk op basis van het huidige huurniveau en een marktconform huurniveau.
5. Het Rijksvastgoedbedrijf treedt in overleg met eigenaar Burg. Raveslootsingel 2 om mogelijkheden en prijsniveaus voor huur en koop voor lange termijn af te tasten.
6. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt businesscase op voor de diverse opties, deze zal worden afgestemd met Control voordat deze wordt gepresenteerd aan opdrachtgever.

## 5 Inkoopstrategie

In eerste instantie wordt alleen extern een taxatie uitgevoerd. Voor dergelijke werkzaamheden worden regelmatig offertes opgevraagd om de prijsniveaus te kunnen toetsen.

## 6 Beheersafspraken (GOTIK)

6.1

### Tijd

#### Planning

Startdatum: direct  
Afronding scope PID: 31 januari 2018

#### Benodigde inzet

Makelaar T&P (de heer P. van Yren): 100 uur  
Adviseur A&T (nader te bepalen): 80 uur

6.2

### Kosten

Ingeschatte kosten:

10.2b	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

De gerealiseerde externe kosten tot aan de PID zijn geweest:

[redacted] 10.2b

Deze kosten zijn onderdeel van bovenstaande raming.

### 6.3 Budget

<b>Tabel 2 RIJK – uitvoeringsbudget en kasritme van het uitvoeringsbudget</b> <i>bedragen inclusief alles, dus inclusief voorbereidingskosten, ontwikkelingskosten, advieskosten, BTW (indien van toepassing) e.d.</i>							
	<b>totaal</b>	<b>t/m 2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
1. Instandhoudingsinvesteringen ten laste van het RVB, inclusief brandveiligheid	0	0	0	0	0	0	0
2. Functionele aanpassingen ten laste van het RVB (alleen bij kantoren)	0	0	0	0	0	0	0
3. NKBR	0	0	0	0	0	0	0
4. Voorziening herstelonderhoud	0	0	0	0	0	0	0
5. Voorziening asbest	0	0	0	0	0	0	0
6. MEF	0	0	0	0	0	0	0
7. Te offrenen aan de klant met directe afrekening (voorheen 'afp')	10.2b	0	0	0	10.2b	0	0
8. Investeringsbedrag te offrenen aan de klant via een verhoging van de gbv (alleen specialties en sommige bijzondere specialties)	0	0	0	0	0	0	0
9. Uitvoeringsbudget ten laste van een reeds door de klant geaccordeerd programma incl. budget * Vermeld onder de tabel naam en datum geaccordeerd programma	0	0	0	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>10.2b</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.2b</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6.4 Gebruiksvergoeding

De gebruiksvergoeding zal bij de diverse varianten indicatief worden aangegeven.

### 6.5 Organisatie

De werkgroep bestaat uit de volgende personen:

#### Rijksvastgoedbedrijf

Makelaar T&P:

10.2e

Assetmanagers:

10.2e

Adviseur A&T:

10.2e

#### Opdrachtgever

10.2e

#### Taakverdeling

Opdrachtgever levert een PvE aan voor wat betreft nieuwbouwlocatie. Daarnaast geeft opdrachtgever input en feedback over door het Rijksvastgoedbedrijf geïdentificeerde locaties.

Makelaar T&P identificeert locaties en stelt samen met adviseur A&T de businesscase op. Adviseur A&T voert haalbaarheidsonderzoek (d.m.v. volumestudie) uit en stelt kostenramingen op voor nieuwbouwvariant.

Voor de huidige locatie zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd incl. kostenramingen. Uitgangspunt is dat voor deze locatie geen nieuwe onderzoeken nodig zijn.

#### 6.6 **Kwaliteit**

Conform kaders: geen bijzondere eisen ten aanzien van kwaliteit.

#### 6.7 **Informatie en communicatie**

De werkgroep zal tweewekelijks contact hebben over de voortgang. De deelnemers van de werkgroep verzorgen de communicatie naar hun interne organisatie.

#### 6.8 **Risico's**

Er zijn bij het uitvoeren van deze opdracht geen risico's voorzien.

#### 6.9 **Veiligheid en gezondheid**

N.v.t.

#### 6.10 **Duurzaamheid**

Het duurzaamheidsaspect wordt bij het beoordelen van de varianten meegenomen.



**Van:** 10.2e  
**Aan:** 10.2 @bouwfonds.nl  
**Cc:** 10.2e  
**Onderwerp:** RE: Brief inzake huurprijs aanpassing Almelo  
**Datum:** vrijdag 1 december 2017 10:51:00  
**Bijlagen:** [image001.gif](#)

---

Beste 10.2e

Dank voor je bericht.

Doel van het gesprek is wat ons betreft om af te tasten wat de mogelijkheden zijn na ommekomst van de huidige huurperiode 10.2b zoals ook aangegeven in mijn eerste verzoek voor een afspraak van 2 augustus. Aan de ene kant begrijp ik dat het prettig is om de exacte uitkomst van de huurprijsdiscussie te weten. Aan de andere kant heb ik begrepen dat Colliers en Troostwijk de markthuurwaarde hebben bepaald en dat er een verschil van zo'n 15% in zit, dus binnen een redelijke bandbreedte is de uitkomst wel in te schatten. Daarnaast staat de huurprijs tot 10.2 los van wat partijen na deze periode met elkaar af kunnen spreken.

Dat een eerste gesprek voor jullie een verkennend karakter zal hebben is goed te begrijpen, dat geldt voor ons ook. Het zou wel prettig zijn als wij op hoofdlijnen en indicatief (binnen bandbreedtes) van gedachten kunnen wisselen. Ik neem aan dat een professionele verhuurder als Bouwfonds over voldoende marktinformatie, taxaties e.d. beschikt om op dit niveau een gesprek te voeren a.s. maandag.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

1

10.2e @rijksoverheid.nl

---

**Van:** 10.2e @bouwfonds.nl]  
**Verzonden:** woensdag 29 november 2017 15:34  
**Aan:** 10.2e  
**CC:** 10.2e  
**Onderwerp:** RE: Brief inzake huurprijs aanpassing Almelo

Beste 10.2,

Zojuist hebben wij elkaar gesproken omtrent de afspraak van a.s. maandag inzake de Rechtbank Almelo.

De afspraak hadden wij gemaakt onder voorbehoud dat de huurprijsdiscussie beslecht zou zijn. Dit is (helaas) nog niet het geval.

Tijdens ons gesprek benadrukte jij dat jullie de afspraak wel door willen laten gaan aangezien de



huurprijsdiscussie geen invloed heeft op ons gesprek.

Hierbij bevestigen wij dat de afspraak door kan gaan maar dat wij geen uitspraken kunnen doen omtrent (toekomstige) huur / koopprijzen totdat de discussie door de externe adviseurs is afgerond.

Wij kijken dan ook uit naar het verkennende gesprek van a.s. maandag.

Met vriendelijke groet,

10.2e



**Bouwfonds Investment Management**

De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken  
Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

10.2e

[@bouwfonds.nl](#)

W: [www.bouwfondsim.nl](http://www.bouwfondsim.nl)

Kamer van Koophandel 30091223  
Onderdeel van Rabo Vastgoedgroep

**Van:** 10.2e [@rijksoverheid.nl](#)

**Verzonden:** dinsdag 31 oktober 2017 14:16

**Aan:** Secretariaat CRE

**CC:** 10.2e

**Onderwerp:** RE: Brief inzake huurprijs aanpassing Almelo

Beste 10.2e

De twee voorgestelde data passen niet in onze agenda's.

10.2 kun jij contact opnemen met 10.2e om iets in te plannen? Dit is dezelfde afspraak als waar jij vorige week dinsdag een mailtje over stuurde.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

**Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

1 [REDACTED]  
0. [REDACTED]  
2 [REDACTED]@rijksoverheid.nl

**Van:** 10.2e [REDACTED]@bouwfonds.nl]

**Verzonden:** vrijdag 27 oktober 2017 14:54

**Aan:** 10.2e [REDACTED]

**CC:** Secretariaat CRE

**Onderwerp:** FW: Brief inzake huurprijs aanpassing Almelo

Geachte 10.2e [REDACTED]

Graag wil ik een afspraak inplannen inzake onderstaande.

Zowel 10.2e [REDACTED] zijn beschikbaar op onderstaande data:

- Maandag 18 december in de ochtend;
- Dinsdag 19 december in de middag.

Ik hoor graag of één van bovenstaande data schikt en welk tijdstip daarbij uw voorkeur heeft.

Met vriendelijke groet,

10.2e [REDACTED]



**Bouwfonds Investment Management**

De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken

Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

10.2e [REDACTED]

10.2e [REDACTED]@bouwfonds.nl

W: [www.bouwfondsim.nl](http://www.bouwfondsim.nl)

Kamer van Koophandel 30091223  
Onderdeel van Rabo Vastgoedgroep

*Ik ben aanwezig op maandag, donderdag en vrijdag*

**Van:** 10.2e [REDACTED]@rijksoverheid.nl]

**Verzonden:** dinsdag 24 oktober 2017 13:06

**Aan:** 10.2e [REDACTED]

**CC:** 10.2e [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Brief inzake huurprijs aanpassing Almelo

Beste 10.2e [REDACTED]

De afspraak kan gewoon via mij ingepland worden, ik kan ook in de agenda van 10.2e

Voor zover bij mij bekend is de verbouwing even on hold gezet totdat er een definitieve beslissing is genomen over de huisvesting voor de langere termijn.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

1  
0.  
2 @rijksoverheid.nl

Van: 10.2e @bouwfonds.nl]

Verzonden: maandag 23 oktober 2017 15:47

Aan: 10.2e

Onderwerp: RE: Brief inzake huurprijs aanpassing Almelo

Beste 10.2,

Tijdens het overleg zal tevens mijn collega 10.2e aanwezig zijn. Heb jij de contactgegevens van jullie secretariaat zodat er een afspraak gepland kan worden? Ik stel voor om de afspraak in december te laten plaatsvinden, logischerwijs onder het voorbehoud dat de huurdiscussie is afgerond.

Hoe staat het er met jullie beoogde verbouwing voor?

Hoor graag.

Met vriendelijke groet,

10.2e



Bouwfonds Investment Management

De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken

Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

10.2e

10.2e @bouwfonds.nl

W: [www.bouwfondsim.nl](http://www.bouwfondsim.nl)

Kamer van Koophandel 30091223

Onderdeel van Rabo Vastgoedgroep

---

**Van:** 10.2e [redacted]@rijksoverheid.nl]  
**Verzonden:** woensdag 30 augustus 2017 10:36  
**Aan:** 10.2e [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Brief inzake huurprijs aanpassing Almelo

Hallo 10.2e [redacted]

Heb je al zicht op data waarop wij af zouden kunnen spreken?

Ik begreep dat jullie voornemens zijn om alle ganglamparmaturen te vervangen. Dat is uiteraard jullie keuze, maar ik denk dat het handig is om hier even mee te wachten totdat duidelijk is of we na 10.2 met elkaar verder gaan. Als dat namelijk het geval is, dan zou het goed kunnen dat wij een wijziging in de indeling willen aanbrengen en dan zijn de huidige ganglampen misschien niet meer nodig. Het zou zonde zijn als dat allemaal dan net is vervangen.

Met vriendelijke groet,

10.2e [redacted]

Adviseur Vastgoedtransacties

.....  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**  
**Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

.....  
1 [redacted]  
0 [redacted]  
2 [redacted]@rijksoverheid.nl

---

**Van:** 10.2e [redacted]  
**Verzonden:** woensdag 9 augustus 2017 9:25  
**Aan:** 10.2e [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Brief inzake huurprijs aanpassing Almelo

Hallo 10.2e [redacted],

De verbouwingsplannen worden nog uitgewerkt, het zal nog wel even duren voordat hier duidelijkheid over is.

Vanuit onze kant zullen waarschijnlijk 10.2e [redacted] en ik aanwezig zijn bij het gesprek.

Met vriendelijke groet,

10.2e [redacted]

Adviseur Vastgoedtransacties

.....  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**  
**Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag



Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

1 [redacted]  
0, [redacted]@rijksoverheid.nl  
2 [redacted]

---

**Van:** 10.2e [redacted]@bouwfonds.nl]  
**Verzonden:** dinsdag 8 augustus 2017 22:08  
**Aan:** 10.2e [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Brief inzake huurprijs aanpassing Almelo

Beste 10.2,

Bedankt voor de email.

Hoe gaan de verbouwingsplannen voor de rechtbank in Almelo?

Het lijkt mij goed om met jullie van gedachte te wisselen over de toekomst van dit object. Wie van het RVB zal bij dit gesprek aanwezig zijn?

Met vriendelijke groet,

10.2e [redacted]  
[redacted]



---

**Bouwfonds Investment Management**

De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken  
Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

10.2e [redacted]  
[redacted]  
10.2e [redacted]@bouwfonds.nl  
W: [www.bouwfondsim.nl](http://www.bouwfondsim.nl)

Kamer van Koophandel 30091223  
Onderdeel van Rabo Vastgoedgroep

---

**Van:** 10.2e [redacted]@rijksoverheid.nl]  
**Verzonden:** woensdag 2 augustus 2017 12:41  
**Aan:** 10.2e [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Brief inzake huurprijs aanpassing Almelo

Hallo 10.2e [redacted]

Volgens mij zijn Colliers en Troostwijk druk bezig met deze opdracht en kunnen we eind deze maand of begin september hun bevindingen verwachten.

Los van de uitkomst hiervan, willen wij graag lange termijn plannen maken voor onze huisvesting in deze regio. In dit kader zou ik graag een afspraak met je inplannen om het te hebben over de mogelijkheden na 10.2b Als jullie hier voor open staan, kun je mij dan een aantal data sturen

waarop dit zou kunnen? Onze voorkeur gaat uit naar een afspraak in Den Haag bij ons op kantoor op een maandag, dinsdag of donderdag.

Hoor graag!

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

1

0.

2

@rijksoverheid.nl

**Van:** 10.2e @bouwfonds.nl]

**Verzonden:** woensdag 5 april 2017 15:07

**Aan:** 10.2e

**CC:** 10.2e

**Onderwerp:** RE: Brief inzake huurprijs aanpassing Almelo

Beste 10.2,

Wij hebben besloten om Colliers te contracteren als deskundige. Nu deze keuze gemaakt is zullen wij op korte termijn Colliers de benodigde informatie verstrekken en de casus nader toelichten zodat de uitgangspunten, in lijn met de afspraken in de huurovereenkomst, bepaald kunnen worden.

Wij zullen Colliers daarna vragen om contact op te nemen met jullie deskundige. Zou jij ons kunnen informeren wie bij Troostwijk jullie contactpersoon is?

Alvast dank.

Groet,

10.2e



**Bouwfonds Investment Management**

De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken

Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

10.2e

@bouwfonds.nl

W: [www.bouwfondsim.nl](http://www.bouwfondsim.nl)

Kamer van Koophandel 30091223

Onderdeel van Rabo Vastgoedgroep



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**VERTROUWELIJK**

10.2e

Raad voor de Rechtspraak

10.2e

Ministerie van Justitie en Veiligheid  
Directie Huisvesting & Facilites

Rijksvastgoedbedrijf  
Transacties en Projecten  
Inkoop en  
Contractmanagement

Korte Voorhout 7  
Postbus 20952  
2500 EZ Den Haag

Contactpersoon

10.2e

@rijksoverheid.nl

# notitie

Voorlopige resultaten variantenstudie rechtbank Almelo

Datum

5 december 2017

## Doel van de notitie

Op dinsdag 26 september jl. heeft overleg plaats gevonden inzake de ontwikkelingen rondom rechtbank en huisvesting Justid te Almelo.

In dit gesprek is afgesproken dat het RVB een variantenstudie zou uitvoeren voor de huisvestingsmogelijkheden voor de rechtbank en Justid op lange termijn. Doel van deze notitie is om de betrokkenen te informeren over de voorlopige resultaten en te adviseren over vervolgstappen.

## Bijlagen

Informatie nieuwbouwlocatie  
Uitgangspunten businesscase  
Indicatie gebruiks-  
vergoeding per variant  
Businesscase Almelo  
december 2017 (separaat  
document)

## Voorlopige resultaten variantenstudie

Het RVB heeft naar aanleiding van het gesprek van 26 september onderzocht welke (nieuwbouw) alternatieven er zijn in het centrum van Almelo.

Het betreft een perceel van Dura Vermeer dat grenst aan het huidige gerechtshof. Op het perceel is nu een verouderd gebouw gesitueerd waar drie (kleine) huurders in zitten (schatting is circa 200 m2 totaal). Op basis van het huidige bestemmingsplan is het benodigde volume van op dit perceel te realiseren.

et RVB heeft de locatie geïnspecteerd en heeft op basis van kengetallen met als referentie de rechtbank in Breda de bouwkosten voor nieuwbouw geraamd.

Dura Vermeer heeft aangegeven bereid te zijn om dit perceel te verkopen en zij hebben een indicatief koopvoorstel gedaan. Wij hebben hen verzocht een formele koopaanbieding uit te brengen. Deze verwachten wij vóór het eind van 2017.

Daarnaast hebben wij, na aandringen van onze zijde, een verkennend gesprek kunnen voeren met Bouwfonds om een indicatie te krijgen van mogelijke huurvoorwaarden na 10.2b In het gesprek wilde Bouwfonds geen indicaties geven, zij wilden graag een schriftelijk verzoek ontvangen. Dit hebben wij hen gestuurd.

10.2b [REDACTED]

[illegible]



[illegible]

[illegible]

Overwegende dat:

[REDACTED]

adviseert het RVB om 11.1 [REDACTED] De te nemen  
[REDACTED] stappen zijn op hoofdlijnen (nader in overleg uit te werken):

1. 10.2b [REDACTED]
2. 10.2b [REDACTED]
3. 10.2b [REDACTED]

4. 10.2b

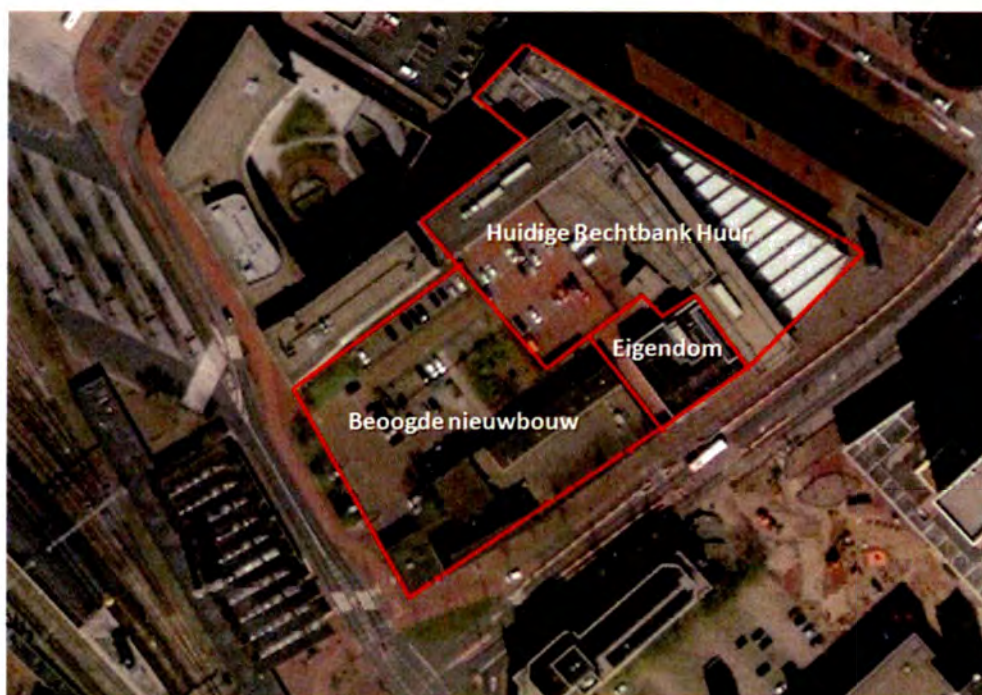


**Bijlagen:**

- Bijlage 1: Informatie nieuwbouwlocatie
- Bijlage 2: Uitgangspunten businesscase
- Bijlage 3: Indicatie gebruiksvergoeding per variant
- Bijlage 4: Businesscase Almelo december 2017 (separaat document)

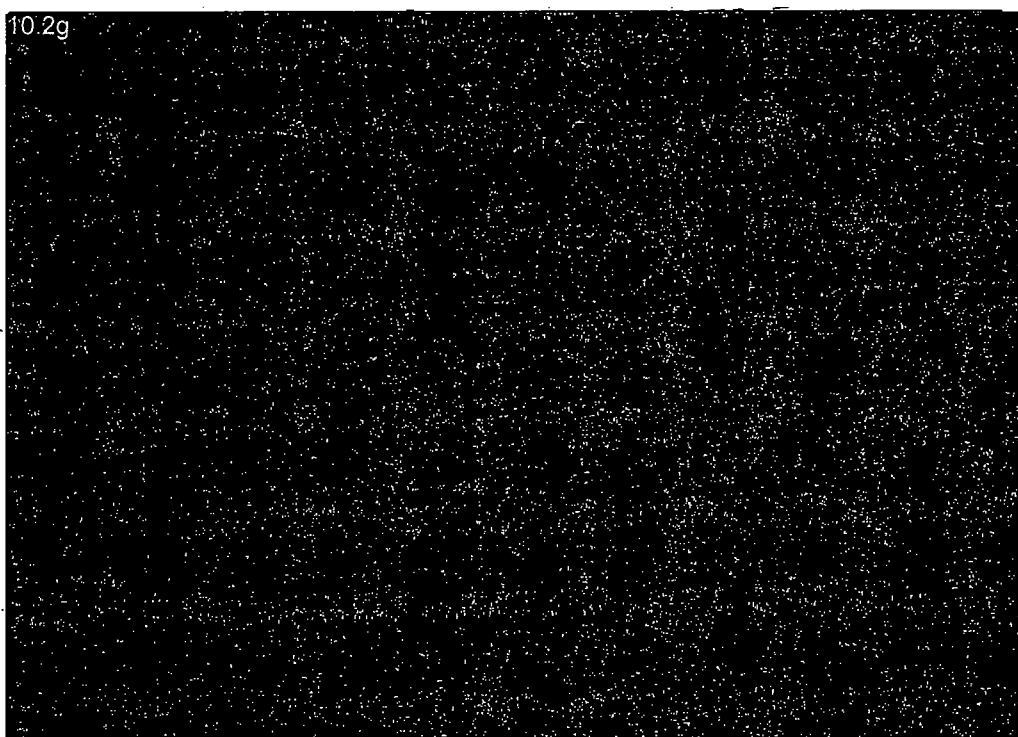
### **Bijlage 1: Informatie nieuwbouwlocatie**

De nieuwbouwlocatie die is gevonden betreft een perceel dat direct naast de huidige rechtbank ligt. Een eerste analyse wijst uit dat hierop het benodigde volume gerealiseerd kan worden. De nieuwbouw zou kunnen worden verbonden met het eigendomsdeel dat enkele jaren geleden aan het huidige gerechtsgebouw is gebouwd.





Schets mogelijke nieuwbouw



VERTICAAL

10.2g

svastgoedbedrijf  
sacties en Projecten  
op en  
ractmanagement

um  
cember 2017

**Bijlage 2: Uitgangspunten businesscase**

10.2b [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

10.2b [REDACTED]

10.2b



VERTROUWELIJK



Onderstaande berekeningen zijn indicatief en slechts voor discussie doeleinden bestemd. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

10:2b

## Koopvoorstel

**DURA VERMEER***Real Estate | Infrastructure | Energy***Afzender**

Postbus 877, 7550 AW Hengelo

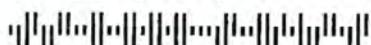
Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &amp; Projecten

10.2e

Postbus 20952

2500 EZ Den Haag

**Dura Vermeer Bouw Hengelo BV****Datum**

22 december 2017

**Referentie**

10.2e 20172112

**Bladnummer**

1/1

**Project**

Egbert Gorterstraat Almelo

Geachte heer 10.2e

**Postadres**

Postbus 877

7550 AW Hengelo

**Bezoekadres**

Bosmaatweg 60

7556 PJ Hengelo

T (074) 255 02 55

F (074) 255 02 77

www.duravermeer  
bouwhengelo.nl**Behandeld door**

Directie

10.2e

**Kamer van Koophandel**

06021138

Hierbij ontvangt u ons (ver)koopvoorstel voor de locatie Egbert Gorterstraat 3 te Almelo. De kadastrale gegevens vindt u in de bijlage. Het gaat hierbij om kavel D 932.

Dura Vermeer is bereid het perceel inclusief opstallen te verkopen aan het Rijksvastgoedbedrijf voor een bedrag ter grootte van 10.2g

Om tot (ver)koop van de locatie overeen te komen geeft Dura Vermeer het Rijksvastgoedbedrijf een exclusieve koopoptie van 2 maanden ingaande vanaf de dagtekening van dit verkoopvoorstel. Het exclusieve verkoopvoorstel heeft hiermee een einddatum van 22 februari 2018.

Tijdens deze periode zal Dura Vermeer niet in onderhandeling treden met andere kopers. Eveneens zal Dura Vermeer tijdens deze periode niet zonder afstemming met het Rijksvastgoedbedrijf nieuwe huurovereenkomsten afsluiten.

In wederzijdse afstemming is het mogelijk de hierboven genoemde termijn te verlengen.

Gezien er op dit moment een aantal gesprekken met potentiële huurders lopen, ontvangen wij graag op korte termijn, doch uiterlijk 22 februari 2018 reactie.

Met vriendelijke groet,

Dura Vermeer Bouw Hengelo BV

10.2e

10.2e

**Aantekenen**

Rijksvastgoedbedrijf  
T.a.v. de heren 10.2e  
Postbus 20952  
2500 EZ DEN HAAG

Bouwfonds Investment Management B.V.

De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken  
Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken  
T + 31 33 750 47 50  
F + 31 33 750 47 77

10.2e@bouwfonds.nl

www.bouwfondsim.nl

Datum  
29 december 2017

Behandeld door  
10.2e

Doorkiesnummer  
10.2e

Kenmerk  
256.301/20171228

Onderwerp  
Egbert Gorterstraat 5 te Almelo

E-mail  
10.2e@bouwfonds.nl

Geachte heren 10.2e

Op 4 december jl. hebben wij overleg gehad over de huurovereenkomst met betrekking tot de Rechtbank te Almelo. Tijdens dit overleg is besproken dat het RvB uitgangspunten aan zou leveren voor het door ons uit te brengen voorstel gericht op zowel (1) de contractvoorwaarden ingeval van een vernieuwing van de huurovereenkomst, als (2) de voorwaarden waaronder een eventuele verkoop aan het RvB plaats kan vinden.

Op 5 december jl. hebben wij deze uitgangspunten ontvangen waarbij door het RvB is aangegeven dat er geen nadere eisen zijn gesteld ten aanzien van onderhoud/ investeringen/ duurzaamheid.

In onze email van 21 december jl. aan het RvB hebben wij de kaders uiteengezet op grond waarvan wij bereid zijn een propositie voor verlenging van de huurovereenkomst met het RvB en verkoop van de Rechtbank aan het RvB intern aan de betreffende fondsdirectie en de overige besluitvormingsorganen ter goedkeuring voor te leggen. Aangezien er van de zijde van het RvB geen opmerkingen zijn gekomen op de kaders als uiteengezet in de email van 21 december jl., treffen jullie onderstaand de nadere uitwerking en bijpassende financiële voorwaarden aan.

**Huurvoorstel**

Onderstaand is op hoofdlijnen een indicatie gegeven van de basis huurcondities.

- Het gehuurde bestaat uit ca 10.581,4 m<sup>2</sup> (conform NEN2580, dd. 21-09-2017), alsmede 64 parkeerplaatsen. Dit omvat niet het gedeelte (ca. 631,84 m<sup>2</sup>) welke huurder in 2012 zelf heeft ontwikkeld en dat De Staat der Nederlanden middels een opstalrecht in eigendom heeft;
- 10.2g
- 10.2g
- 10.2g



Datum  
29 december 2017

Kenmerk  
256.301/20171228

Pagina  
2 van 4

- 10.2g [redacted]
- Servicekosten nader te bepalen op basis van de werkelijk te verwachten kosten;
- Vaststelling middels standaardhuurovereenkomst ROZ 2015, eventuele kosten als gevolg van wijzigingen t.o.v. de bestaande huurovereenkomst (zoals MHO en/of SLA) zullen resulteren in een opslag op de huurprijs

10.2g [redacted]

Wij lichten deze huurcondities graag toe in een bespreking en vernemen graag of op basis hiervan een nader gedetailleerd huurvoorstel gewenst is.

#### Koopvoorstel

Onder de voorwaarden zoals onderstaand vermeld zijn wij bereid om verkoop van de Rechtbank te Almelo aan het RvB ter goedkeuring voor te leggen aan de betreffende fondsdirectie en overige besluitvormingsorganen. Volledigheidshalve: het verkochte bestaat uit het thans gehuurde (ca. 10.581,4 m<sup>2</sup> alsmede 64 parkeerplaatsen), een huurcontract met De Staat der Nederlanden, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Minister van Veiligheid en Justitie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, t.a.v. de huur van dertien parkeerplaatsen en een opstalrecht op het naastgelegen perceel (partijen genoegzaam bekend).

1. Koop/verkoop en levering van het verkochte op basis van het "as is where is" principe (in de juridische, feitelijke, technische, bouwkundige en milieukundige staat waarin het verkochte zich bevindt), met inachtneming van het "triple-net" principe als hierna verwoord. Juridische levering vindt plaats op 10.2g [redacted] tegen een koopprijs van 10.2g [redacted] (prijspeil 1 januari 2018);
2. Huurverlenging tot juridische levering tegen onderstaand genoemde voorwaarden:

De vigerende huurovereenkomst blijft met inachtneming van het voorgaande integraal van kracht, 10.2g [redacted] met dien verstande dat de looptijd daarvan verlengd wordt tot 10.2g [redacted] de beoogde datum juridische levering. 10.2g [redacted]  
10.2g [redacted]

Uitgangspunt bij dit voorstel is dat het RvB vanaf 30 juni 2018 tot de juridische levering op 10.2g [redacted] alle onderhoudsverplichtingen van het gehuurde overneemt. Vanaf 1 juli 2018 zal derhalve sprake zijn van een zogenaamd "triple net huurovereenkomst", in die zin dat al het onderhoud, herstel en vernieuwing ten aanzien van het gehuurde en het parkeerterrein (ook in, om en aan het casco zelf,



Datum  
29 december 2017

Kenmerk  
256.301/20171228

Pagina  
3 van 4

derhalve) en de verzekeringen en belastingen voor rekening en risico van huurder komen.

Aan het eind van het tweede kwartaal van 2018 zal in verband met het "triple net" karakter van de huurovereenkomst per 30 juni 2018 het gebouw worden opgeleverd aan het RVB. Uitgangspunt daarbij zal zijn dat het gehuurde alsdan aan de NEN 2767 (versie 1:2011 + C1:2013 nl) onderhoudsconditie "niveau 3" voldoet. Mocht tijdens de oplevering blijken dat enkele gebouwelementen niet aan dit uitgangspunt voldoen en hiervoor geen toereikend budget ter beschikking is gesteld in het MJOB 2018-2023 door het betreffende fonds, dan zal het fonds financieel verantwoordelijk zijn om de gebouwelementen aan de gestelde eisen te laten voldoen.

Vanaf 1 juli 2018, met ingang van welke datum de volledige onderhoudsverplichting op basis van ons voorstel overgaat op het RVB, zal het door het fonds gereserveerde bedrag zoals opgenomen in het MJOB en het proces-verbaal dat in het kader van de oplevering per 30 juni 2018 zal worden opgemaakt t.b.v. het onderhoud, verzekering en belastingen tot de oplevering van 10.2g in gelijke delen in mindering worden gebracht op de jaarhuurprijs. Door deze constructie heeft het RVB budget voor het uitvoeren van de benodigde en noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden en is het fonds verzekerd van een netto cash flow.

10.2g

Graag attenderen wij u erop dat bovengenoemde verkoopprijs onlosmakelijk verbonden is met de genoemde huurcondities.

Wij vertrouwen erop hiermee een helder voorstel te hebben gedaan van onze intentie en bijbehorende financiële uitgangspunten. Dit voorstel (huur en koop) wordt gestand gedaan tot 26 januari 2018, waarna hier geen beroep meer op gedaan kan worden en waarbij geldt dat in geen geval aanspraak gemaakt kan worden op (onder)delen van dit voorstel en dit voorstel vertrouwelijk dient te worden behandeld. Volledigheidshalve willen wij melden dat voor al onze voorstellen, dus ook voor deze huur- en koopindicatie, geldt het voorbehoud goedkeuring fondsdirectie, financiers en aandeelhouders.



**bouwfonds**  
investment management

Datum  
29 december 2017

Kenmerk  
256.301/20171228

Pagina  
4 van 4

Met vriendelijke groet,  
Bouwfonds Investment Management B.V.

10.2e

10.2e

Senior Asset Manager

10.2e

10.2e

Head of Asset Management

# verslag

Almelo, huisvesting JenV en Raad voor de rechtspraak

Vergaderdatum en -tijd

11 januari 2018 09:00

Aanwezig

Raad voor de rechtspraak (Rvdr):

10.2e

Rechtbank Overijssel:

10.2e

JenV:

10.2e

Rijksvastgoedbedrijf (RVB):

10.2e

## 1. Besproken onderwerpen

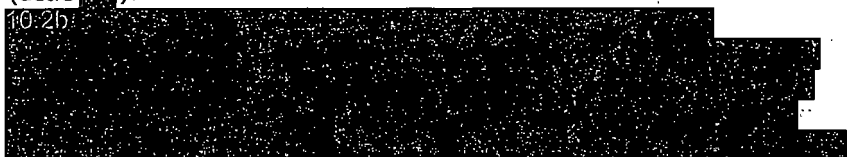
- 10. geeft een samenvatting van de huidige stand van zaken, namelijk dat het RVB een eerste scenarioanalyse voor de huisvesting van de Rechtbank Overijssel, Justid, NVWA en de Raad voor de kinderscherming heeft opgesteld. Het doel is om in maart/april een beslissing te nemen over de huisvesting. Om deze beslissing te kunnen maken is een verdere verdieping van onderzoek (risico's/planning/kosten) gewenst, 10.2b De punten die aan bod moeten komen zijn weergegeven onder '2. Actiepunten'.

- Voor de goede orde geeft 10 aan dat het project 'Aanpassing rechtbank Almelo t.b.v. inhuizing Justid' on hold staat.
- 10 geeft aan dat tot de beslissing over het huisvestingsscenario is genomen, Rvdr en J&V gezamenlijk opdrachtgever voor het RVB zullen zijn.
- 10.2e geven aan dat er een koopaanbieding is voor het nieuwbouwplot van Dura Vermeer, 11.1



## 2. Actiepunten

- Tot april 2018 tweewekelijks overleg inplannen tussen het RVB en opdrachtgevers (actiepunt 1).
- RVB stelt een projectteam aan om de scenarioanalyse verder uit te werken tot een beslissingsmatrix. Er moet inzicht worden gegeven in de volgende punten:
  - o Nieuwbouwoptie rechtbank: volumestudie c.q. grove schets van nieuwbouw, inschatting investeringskosten en gebruiksvergoeding, planning 10.2b
- o Raveslootsingel: toets of gebouw voldoende capaciteit heeft (d.m.v. vlekkenplan) om beoogde gebruikers te huisvesten en hier technisch voor geschikt is. Inschatting kosten (zowel verwerving/huur als gebruiksvergoeding).
- o Of en hoe het RVB capaciteit kan leveren om een nieuwbouwtraject (ontwerp, aanbesteding, bouwbegeleiding, etc.) te begeleiden; eventuele prioritering van de Jaaropdracht 2018.
- Rechtbank Overijssel levert vóór eind januari 2018 een PVE op hoofdlijnen aan (actie 10).
- Namens JenV waken over stabiliteit PVE's voor Justid 10.2b en RvdK (actie 10).
- 10.2b





**Datum**  
16 januari 2018

10.2b [REDACTED]  
10.2g [REDACTED]

**Van:** 10.2e  
**Aan:** 10.2e  
**Cc:** 10.2e  
**Onderwerp:** RE: Divers commercieel  
**Datum:** dinsdag 23 januari 2018 17:44:12  
**Bijlagen:** [image001.gif](#)

---

Hi 10.2e,

Graag ontvang ik je aanbieding op schift zodat we kunnen bezien of een gesprek in deze nuttig is. Los daarvan kan koffie altijd maar de agenda zit zo vol dat ik verwacht dat dit even op zich laat wachten.

Met vriendelijke groeten,

10.2e

*Hoofd Vastgoedtransacties DBFMO*

*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties & Projecten - ICM*

10.2e

10.2e [@rijksoverheid.nl](mailto:10.2e@rijksoverheid.nl)  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

Bij een bezoek aan het ministerie van BZK is een geldig identiteitsbewijs aan te tonen

---

**Van:** 10.2e [@bouwfonds.nl](mailto:10.2e@bouwfonds.nl)  
**Verzonden:** dinsdag 23 januari 2018 16:37  
**Aan:** 10.2e  
**Onderwerp:** Divers commercieel

Hallo 10.2,

Zoals je waarschijnlijk weet zijn wij met het RVB in gesprek over de rechtbank in Almelo 10.2. Vandaag heb ik weer met het fondsmanagement 10.2g gesproken om, gezien onze langjarige relatie, tot een wederzijdse oplossing te komen. Graag heb ik met jou overleg om de mogelijkheden 10.2g te bespreken. Indien dit tot de mogelijkheden behoort, wanneer schikt het jou om deze week te bellen/ een kop koffie te drinken.

Met vriendelijke groet,

10.2e

*Senior Asset Manager*



**Bouwfonds Investment Management**

De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken

Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

T: 033 754 60 80

10.2e

E: 10.2e [@bouwfonds.nl](mailto:10.2e@bouwfonds.nl)

W: [www.bouwfondsim.nl](http://www.bouwfondsim.nl)

Kamer van Koophandel 30091223  
Onderdeel van Rabo Vastgoedgroep

---

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch +31 88 6500011) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden.

Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

---

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500011). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

---

## INFORMATIEBLAD

### Soort onderzoek

- ☒ Asbestinventarisatie Type A  
☒ Volledig  
☐ Onvolledig (NEN 2991:2005) ernstig blootstellingsrisico  
☐ Asbestinventarisatie Type B  
☐ Asbestinventarisatie Type C

### Risicobeoordeling

- ☒ Risicobeoordeling ten behoeve van sloop en verbouw (SMART)  
☐ Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN 2991:2005)

Aantal asbesthoudende bronnen : 1  
Aantal monsters : 1  
Aantal bladzijden : 27

Uitgevoerd door :   
Geboortedatum : 10.2e   
SCA code : 10.2e   
Email : info@bestvision.nl

### Omvang onderzoek

- ☐ Gehele gebouw of object  
☒ Gedeelte van gebouw of object  
☐ Representatieve steekproef (bijvoorbeeld bij flatgebouwen, 10% voor vergunning)  
☐ Aanvulling op representatieve steekproef  
☐ Onvoorzien aanwezig asbest

### Rapport geschikt voor:

- ☒ Voor het verwijderen van uitsluitend in dit rapport onder type A geïnventariseerde asbesthoudende materialen  
☐ Voor het aansluitend uitvoeren van een Type B onderzoek ter verificatie van de lijst van redelijk vermoedelijke aanwezig asbest in het daaraan voorafgaande Type A onderzoek  
☐ Voor het vaststellen van de gebruiksintegriteit van het gehele gebouw met een asbestinventarisatierapport Type-G  
☐ Voor de renovatie van een in de inleiding nader gespecificeerd deel van het onderzochte bouwwerk  
☐ Voor de renovatie van het gehele bouwwerk  
☐ Voor de sloop van het gehele bouwwerk


Bestvision Asbestconsultants bv besteedt veel aandacht aan de uitvoering van de werkzaamheden. Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de eisen, welke zijn vastgelegd in het Certificatieschema SC 540.

Indien bij de voorbereiding van het daadwerkelijke verwijderen het inspectierapport ouder is dan 3 jaar, dan dient het inventarisatierapport getoetst te worden op de actualiteit.


Alle door derden aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen vallen niet onder de verantwoording van Bestvision Asbestconsultants bv tenzij deze gegevens door het inventarisatiebureau zijn gevalideerd.

De ondergetekende verklaart hierbij dat de technische inhoud van dit rapport is gecontroleerd en in overeenstemming is met de gemaakt afspraken.

10.2e 

10.2e   
Projectleider/Auteur

10.2e 

10.2e   
Interne Autorisatie



Toegepaste norm : SC 540

Locatie : Egbert Gorterstraat 3  
7607 GB Almelo

Omschrijving : buizen in toiletgroep

Opdrachtgever : Mercom Infra en Projecten bv  
Breukersweg 16  
7471 ST Goor

Datum rapportage : 29 juni 2015  
Datum uitvoering : 22 juni 2015  
Datum autorisatie : 29 juni 2015  
Vervaldatum : 29 juni 2018

Projectnummer: 15BV14588

### Bedrijfsgegevens:

Bestvision Asbestconsultants bv  
Postbus 448  
7550 AK Hengelo

Tel: 074 2592703  
Fax: 074 2592704

Website: www.bestvision.nl  
Email: info@bestvision.nl

Certificaat nr: 07-D070137  
SCA code: 07-D070137.01

Revisie master : 14-04/rev.11  
Verspreiding : 1x email (beveiligde pdf), 1x archief (digitaal)



## Inhoudsopgave

1	Samenvatting .....	3
1.1	Samenvatting aangetroffen materialen .....	3
2	Omschrijving opdracht .....	4
3	Inleiding .....	5
3.1	Aanleiding .....	5
3.2	Doel .....	5
3.3	Opbouw rapport .....	5
3.4	Asbest risicoclassificatie met betrekking tot de asbestsanering .....	5
3.5	Terugscalingsmetingen conform SC 548 .....	5
3.6	NEN 2991 onderzoek .....	5
3.7	Advies met betrekking tot niet-hechtgebonden asbest .....	6
3.8	Beheersbaar houden van asbesthoudende materialen in uw gebouw .....	6
4	Wetgeving .....	7
4.1	Algemeen .....	7
4.2	Risicoklassen bij het verwijderen van asbest .....	7
4.3	Type A / type B en type 0 onderzoeken .....	8
5	Methoden .....	9
5.1	Opzet van het onderzoek .....	9
5.2	Visuele inspectie .....	9
5.3	Risicoclassificatie .....	9
5.4	Bemonstering .....	9
5.5	Laboratoriumwerk .....	10
5.6	Rapportage .....	10
6	Resultaten .....	11
6.1	Analyse resultaten laboratorium .....	11
6.2	Bemonstering .....	11
7	Overzicht asbestbevattend materiaal .....	12
8	Plaatsen waar niet op asbest is geïnventariseerd .....	13
9	Conclusie .....	14
9.1	SLOTOPMERKING .....	14
Bijlage A:	Tekeningen en schetsen .....	15
Bijlage B:	Deskresearch .....	17
Bijlage C:	Bronbladen met foto's .....	18
Bijlage D:	Analyserapporten Laboratorium .....	20
Bijlage E:	Evaluatieformulier .....	21
Bijlage F:	Verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig wet- en regelgeving .....	22
Bijlage G:	SMA-rt uitdraaien .....	24
Bijlage H:	Projectfoto's .....	25
Bijlage I:	Certificaat .....	26

## 1 SAMENVATTING

In opdracht van Mercom Infra en Projecten bv is er door de heer **10.2e** van Bestvision Asbestconsultants bv op 22 juni 2015 een asbestinventarisatie Type A (volledig) uitgevoerd op de locatie Egbert Gorterstraat 3 te Almelo (gemeente Almelo).

### 1.1 Samenvatting aangetroffen materialen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende asbesthoudende bronnen aangetroffen:

Bron	Ruimte	Bron
1	beganegrond	ventilatiebuizen in toilet

Ruimtes/gebouwen en/of objecten die niet toegankelijk waren voor onderzoek worden vermeld in Hoofdstuk 8. Reden hiervoor is dat deze locaties ten tijde van de inventarisatie niet toegankelijk zijn, of dat het hier locaties betreft waarvan het vermoeden bestaat dat hier asbest aanwezig is, maar alleen met destructieve middelen zijn op te sporen. Deze plaatsen dienen voorafgaande aan de bouwkundige sloop, verbouw of renovatie met destructief onderzoek nader onderzocht te worden met als uitgangspunt een "asbestinventarisatie type B". Derhalve is de onderhavige type A rapportage wel geschikt voor de sloopmelding.

Een aanvullend type B onderzoek is niet van toepassing voorafgaande aan de sanering van alle in deze rapportage genoemde bronnen.

## 2 OMSCHRIJVING OPDRACHT

In opdracht van Mercom Infra en Projecten bv is door **10.2e** van Bestvision Asbestconsultants bv op 22 juni 2015 een asbestinventarisatie Type A (volledig) uitgevoerd op de locatie Egbert Gorterstraat 3 te Almelo (gemeente Almelo). Het betreft een inventarisatie van een toiletgroep in een gestript kantoor. Naar aanleiding van de voorgenomen asbestsanering is een onderzoek naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen gedaan, die voorafgaande aan sloop of renovatie verwijderd dienen te worden.

Ruimtes/ gebouwen en/of objecten die niet toegankelijk waren voor onderzoek worden vermeld in het in de inhoudsopgave vermelde hoofdstuk.

Indien uit de uitgevoerde asbestinventarisatie blijkt dat bepaalde ruimten/locaties niet toegankelijk zijn of indien er onvoorzien asbesthoudend materiaal tijdens de sloop, renovatie of asbestverwijdering wordt aangetroffen dient er een aanvullende asbestinventarisatie type A uitgevoerd te worden. De vergunning verlener zal vervolgens middels het aanvullende type A onderzoek moeten worden ingelicht voordat men het aangetroffen extra asbest mag verwijderen.

Dit inventarisatierapport geeft de situatie weer zoals deze is aangetroffen tijdens de inventarisatiewerkzaamheden op de betreffende locatie. Bij wijzigingen in, op of aan het bouwwerk of asbesthoudende toepassingen dient deze rapportage te worden geactualiseerd naar de huidige situatie.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de eisen zoals gesteld in het Certificatieschema SC-540. De inventarisatie van asbesthoudende materialen wordt uitgevoerd aan de hand van visuele waarnemingen van verdachte materialen door 1 of meerdere personen. De herkenning van verdachte materialen is gebaseerd op de ruime kennis en ervaring van de medewerkers van Bestvision Asbestconsultants bv.

Datum autorisatie: 29 juni 2015