

Plan van Aanpak Ontwerpfase – Project Huisvesting Gemeentelijke Organisatie

Oktober 2016

Inleiding

Op 22 september 2015 heeft de raad ingestemd met het scenario centrale huisvesting van de gemeentelijke organisatie op locatie Raadhuisplein 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel en opdracht gegeven dit nader uit te werken tot verschillende scenario's in de definitiefase. Nadat het college een visie voor de gemeentelijke huisvesting heeft geformuleerd, zijn vervolgens voor een viertal scenario's een Programma van Eisen, een voorontwerp en een kostenraming uitgewerkt. Op 29 juni 2016 stond het onderwerp Huisvesting gemeentelijke organisatie opnieuw op de agenda van de raadsvergadering en heeft de raad het toen voorliggende raadsvoorstel unaniem aangenomen en is na amendering gevraagd twee varianten op scenario's nader uit te werken; te weten de varianten *Slim ruimtegebruik* en *Sobere nieuwbouw met maatschappelijke meerwaarde*. De afgelopen zomer heeft in het teken gestaan van het uitwerken van deze varianten om ze vergelijkbaar te maken met de vier scenario's.

Op basis van de uitkomsten van een value case (waarin naast de financiële opbrengsten, ook de duurzame waardevolle opbrengsten vanuit verschillende stakeholders afgewogen zijn) heeft de raad zich op 20 september 2016 uitgesproken voor de variant *Sobere nieuwbouw* voor het centraal huisvesten van de gemeentelijke organisatie op de locatie Raadhuisplein 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel en is het daarbij behorende krediet ter beschikking gesteld.

Voor de definitiefase is er destijds een projectorganisatie ingericht die prima heeft gefunctioneerd. Voor de ontwerpfase van dit project komt het accent meer te liggen op het uitwerken van het ontwerp en het doorlopen van aanbestedingen. Daarvoor is een andere projectorganisatie nodig met andere expertise. In dit document beschrijven we de nieuwe projectorganisatie met bijbehorende taken en verantwoordelijkheden en de planning van de werkzaamheden voor de ontwerpfase van dit project.

Aanleiding

In het Collegeprogramma 2014-2018 heeft het college de ambitie opgenomen om de omvang van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie terug te brengen en te koppelen aan de ontwikkeling van de organisatie richting een contractgemeente. De doelstelling hierbij is het centraal huisvesten van de organisatie op één locatie. Om hieraan uitvoering te geven is het college in 2014 een onderzoek gestart naar de mogelijke locaties waar deze centrale huisvesting zou kunnen worden gerealiseerd en is er een financiële analyse gemaakt van verschillende voor huisvesting in aanmerking komende vastgoedobjecten.

Op basis van dit onderzoek heeft de raad op 22 september 2015 besloten om te focussen op de centrale huisvesting van de gemeentelijke organisatie op de locatie Raadhuisplein 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel en dit scenario nader uit te werken in een Programma van Eisen (PvE) en voorontwerp inclusief business case.

Tijdens dezelfde raadsvergadering van 22 september 2015 heeft de raad ook ingestemd met de visie op hoofdlijnen over de gemeentelijke huisvesting met de daarbij horende uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn:

1. De positie van het gemeentehuis in de samenleving;
2. Duurzaamheid;
3. Uitstraling, kwaliteit en beeldverwachting;
4. Het werkconcept Zuidplas.

Er is in februari 2016 door het college een Visiedocument huisvesting gemeentelijke organisatie Zuidplas vastgesteld. Deze visie vormt samen met het Programma van Eisen (inclusief uitwerkingen van vier scenario's, een kostenoverzicht en een voorontwerp) de bouwstenen voor een value case.

Het bijbehorende raadsvoorstel met de vier scenario's is op 29 juni 2016 door de gemeenteraad aangenomen. In twee amendementen vroeg de raad het college om twee extra varianten op deze scenario's nader uit te werken.

Vervolgens heeft het college de afgelopen zomer deze twee varianten op de scenario's uitgewerkt; te weten de variant *Slim ruimtegebruik* en de variant *Sobere nieuwbouw met maatschappelijke meerwaarde*.

Op basis van de uitkomsten van een value case (waarin naast de financiële opbrengsten, ook de duurzame waardevolle opbrengsten vanuit verschillende stakeholders afgewogen zijn) heeft de raad zich op 20 september 2016 uitgesproken voor de variant *Sobere nieuwbouw* voor het centraal huisvesten van de gemeentelijke organisatie op de locatie Raadhuisplein 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel en is het daarbij behorende krediet ter beschikking gesteld.

Doelstelling

De uiteindelijke doelstelling van het project is de samenvoeging van de twee huisvestingslocaties (twee keer 3.500 BVO) tot één locatie voor de gemeentelijke organisatie van de gemeente Zuidplas op het Raadhuisplein 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel en deze te voorzien van een kwaliteitsimpuls op het gebied van dienstverlening, installaties en voorzieningen. Met deze samenvoeging ontstaat een uitgelezen mogelijkheid om de organisatie optimaal te huisvesten en met elkaar te verbinden. Dit alles moet binnen het gestelde budget en de tijd plaatsvinden, waarbij de beschreven visie op huisvesting en daarbij behorende beschreven vier uitgangspunten zoveel mogelijk tot uiting komen.

Het streven van de gemeente is het om het project na de zomer van 2018 afgerond te hebben. Concreet betekent dit dat de planning er op hoofdlijnen als volgt uit zal zien:

<u>Definitiefase en fase voorontwerp:</u>	gereed
<u>Ontwerpfase:</u>	januari 2017 - maart 2017
<u>Selectiefase:</u>	januari 2017 - maart 2017
<u>Inschrijvingsfase (EU D&B-aanbesteding):</u>	april 2017 – juni 2017
<u>RO-procedure:</u>	april 2017 – juni 2017
<u>Technisch Ontwerp (TO):</u>	juni 2017 – augustus 2017
<u>Uitvoeringsfase:</u>	augustus 2017 - september 2018
<u>In gebruik name:</u>	oktober 2018

Resultaat

Het eindresultaat van het project is:

De gemeentelijke organisatie betreft uiterlijk in oktober 2018 een nieuw operationeel gereed gemeentehuis voor het maximale bedrag van 10,1 miljoen euro. Het nieuwe gemeentehuis ademt de visie op huisvesting in de vier uitgangspunten:

- De positie van het gemeentehuis in de samenleving
- Duurzaamheid
- Uitstraling, kwaliteit en beeldverwachting
- Het werkconcept Zuidplas

Doel ontwerpfase

Het doel van de ontwerpfase is om van het Voorontwerp *Sobere Nieuwbouw* een definitief ontwerp te maken op basis waarvan de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd en stukken worden gemaakt op basis waarvan de gemeente Zuidplas een EU-aanbesteding kan houden. De gemeente

Zuidplas zal met de EU-aanbesteding een uitvoerende partner betrekken, die zich verbindt aan het project door middel van Design & Build overeenkomst.

Met de ontwerpfase dient zoveel mogelijk vastgelegd te worden wat in het belang is voor de gemeente als opdrachtgever en gebruiker, maar mag er zeker ruimte worden gelaten voor uitwerking door de marktpartij, wanneer dit niet nadelig is voor het functionele gebruik of uiterlijke verschijningsvorm. De fase is vooral bedoeld om te definiëren “wat” we gaan maken en niet zozeer “hoe” we het gaan maken.

Van belang in deze fase is dat we minimaal vastleggen:

- de definitieve stedenbouwkundige inpassing van het gebouw;
- de functionele en ruimtelijke indeling van het gebouw;
- de architectonische verschijningsvorm van het gebouw;
- de globale materialisatie van het gebouw;
- het installatie-technisch PvE en functioneel ontwerp;
- de bouwfysische randvoorwaarden (diverse adviesrapporten);
- de eisen en randvoorwaarden BREAAAM Excellent.

Zowel de architect als adviseurs worden in de aanvang van deze fase gecontracteerd, waarbij de architectenkeuze en de bouwprojectmanager reeds zijn bepaald. Met deze adviseurs wordt het ontwerpteam gecomplementeerd. Het ontwerpteam zal bestaan uit:

- Architect Kraaijvanger Architects uit Rotterdam;
- Constructeur;
- Installatie adviseur;
- Bouwfysisch adviseur;
- Adviseur duurzaamheid;
- Bouwkosten adviseur;
- Bouwprojectmanager PSVA BV;
- Diverse deelnemers gemeente Zuidplas.

Binnen het ontwerpteam zal de architect Dirk Jan Postel als coördinator optreden voor het coördineren van de verschillende disciplines in het ontwerp. Jeroen Verhoef zal namens de gemeente Zuidplas optreden als bouwprojectmanager. Het project zal in BIM ontworpen worden eindniveau LOD-300 (eventueel LOD-200 voor onderdelen die dat toelaten een en ander in onderling overleg vast te stellen in het ontwerpteam).

Projectbeheersing

Het doel van het project moet gerealiseerd worden. Daarvoor is het doel van het project gekoppeld aan de resultaten die de opdrachtnemers moeten bereiken. De kwaliteitsbeheersing is een systeem, dat niet mag afhangen van individuele acties en incidentele activiteiten. De basis hiervoor is de verbeterde Plan-Do-Check-Act-cyclus (zie figuur).



Als onderdeel van ‘Act’ heeft iedere partij de taak om afwijkingen in het plan ten opzichte van de eisen en randvoorwaarden te identificeren, te onderzoeken wat de impact is en de projectleider hierover te informeren. Deze organiseert de besluitvorming, de communicatie hierover en is verantwoordelijk voor de borging van de gemaakte afspraken.

Van partijen wordt verwacht dat alle door hen geproduceerde documenten de projectverantwoordelijke

een interne verificatieprocedure heeft doorlopen. Deze verificatie wordt aantoonbaar vastgelegd. Hierbij wordt het principe gehanteerd van 'foutloos van mij'.

Voor het beheersen van dit project wordt verder de zogenoemde **GROTIK-methode** toegepast. Met deze methode wordt het project bewaakt langs de aspecten: Geld, Risico's, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit. Afsluitend is het aspect "Duurzaamheid" toegevoegd. Deze methode wordt in de basis met name gebruikt in de vastgoedontwikkeling, de bouwkunde en de aannemerij. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze zeven aspecten.

Geld
Taakstellend voor de verdere concretisering van het project is de bouwkostenraming, op basis waarvan de gemeenteraad op 20 september 2016 een krediet van € 10.108.000 ter beschikking heeft gesteld voor de realisatie en de inrichting van een nieuw gemeentehuis. De investeringen worden door middel van een adequaat budgetbewakingssysteem en procedures van goedkeuring, beslissing en decharge worden bewaakt. De projectleider bewaakt het projectbudget op basis van uitgaven en aangegane verplichtingen en stelt maandelijks een overzicht ter beschikking aan de projectgroep en de stuurgroep.

CONCEPT

Risico beheersing

Financieel			
Risico	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregel
Meerkosten tijdens uitvoering van de (ver)niewbouw.	<ul style="list-style-type: none"> - Onvoorziene omstandigheid. - Nieuwe wensen/gewijzigde inzichten. - Vertraging. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aanpassing plannen / ontwerp nodig. - Mogelijk uitloop planning. 	<ul style="list-style-type: none"> - Post onvoorzien. - Koersvastheid: Geen wijzigingen toestaan/zelf initiëren na vaststelling PvE/vraagspecificatie.
Tegenvallende kosten specifiek bij scenario's met renovatie.	<ul style="list-style-type: none"> - Niet bekende, met name bouwkundige, uitdagende verrassingen ontmoeten bij renovatie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kostenoverschrijding. - Vertraging. 	<ul style="list-style-type: none"> - Voldoende vooronderzoek. - Post onvoorzien. - Aanbestedingsvorm (contract) aanpassen.
Stijgende (bouw/markt)prijzen.	<ul style="list-style-type: none"> - Aantrekkende economie. - Vertraging. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het opschuiven van de realisatie in de tijd brengt i.r.t. aantrekkende economie extra kosten met zich mee. 	<ul style="list-style-type: none"> - Met aanbestedingsvorm anticiperen. - Contractafspraken aanpassen. - Effect reguliere prijsstijgingen is meegenomen in budgettering.

Planning			
Risico	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregel
Nieuwe huisvesting wordt later betrokken dan gepland.	<ul style="list-style-type: none"> - Vertraging in realisatie nieuwbouw. 	<ul style="list-style-type: none"> - Er moet langer van huidige/tijdelijke huisvesting gebruik worden gemaakt. - Projectkosten nemen toe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Strak sturen op planning. - Afspraken borgen t.a.v. huur. - Proactief overleg met verhuurder.
Vertraging in keuzes.	<ul style="list-style-type: none"> - Uitstellen besluitvorming. 	<ul style="list-style-type: none"> - Onzekerheid. - Projectkosten nemen toe. - Draagvlak voor project neemt af (momentum/flow/kennis continuüm wordt verstoord). 	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliteren keuzeprocess door goede en tijdige argumentatie inclusief gevolgen. - Mandateren stuurgroep

Organisatie			
Risico	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregel
Omvang ambtelijke organisatie fluctueert.	<ul style="list-style-type: none"> - Organisatieontwikkeling wordt aangescherpt. - Onzekerheid over nieuwe decentralisatie taken. - Samenwerkingen (in de regio) krijgen een impuls. - Gemeentelijk landschap verandert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebouw kan niet meebewegen in gevraagde flexibiliteit. Sluit straks niet aan op eisen en noden van de organisatie of ongeschikt voor andere bestemming. 	<ul style="list-style-type: none"> - Flexibiliteit in gebouw (ombouw, verhuur, afstoten). - Huisvesting is zo flexibel vormgeven dat bij welke trend dan ook ingespeeld kan worden op de huisvestingsbehoefte van nu en de toekomst.
Acceptatie gebruikers gebouw neemt af.	<ul style="list-style-type: none"> - Verlange werkconcept Zuidplas (o.a. het nieuwe werken, digitalisering) dat bij de organisatieontwikkeling past, kan niet gerealiseerd worden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Draagvlak verliezen. - Aantrekkelijk werkgeverschap niet waar kunnen maken. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pilot nieuwe werkomgeving creëren. - Proactief communiceren / verwachtingen management.

Kwaliteit, techniek, duurzaamheid			
Risico	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregel
Werkomgeving in de huidige situatie laat te wensen over.	<ul style="list-style-type: none"> - Technische staat gebouw vraagt om onmiddellijk ingrijpen. Delen van het gebouw en de installaties zijn aan het einde van hun technische levensduur (o.a. raampartijen, dak, klimaatregeling). <u>Uitval op korte termijn</u> is te verwachten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebouw functioneert niet meer adequaat. - Medewerkers klagen over hun werkomgeving. - Werkconcept Zuidplas wordt niet ondersteund. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ad hoc reparatie. - Duidelijke procesafspraken met afdelingen Bedrijfsvoering en Ruimte.
Asbest bij renovatie scenario of ad hoc reparatie.	<ul style="list-style-type: none"> - Bij vooronderzoek is aanwezigheid van asbest geconstateerd op een tiental plekken. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kosten voor deelsaneringen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek is verricht; verwijderingskosten bij sloop meenemen.
Duurzaamheid verliest belangrijkheid gedurende ontwerpfase.	<ul style="list-style-type: none"> - Budgetdruk op investering. 	<ul style="list-style-type: none"> - Geen investeringsruimte in duurzaamheid. 	<ul style="list-style-type: none"> - Duurzaamheid wordt gepusht door BREEAM certificaat - Benadering op levensduurkosten (Total Cost of Ownership -TCO-). - Meenemen in aanbestedingen, uitdagen van markt op dit aspect.

Samenleving			
Risico	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregel
Draagvlak voor investering vernieuwde gemeentehuis.	<ul style="list-style-type: none"> - Beeld van 'sober en doelmatig' in de samenleving. - Samenleving heeft ander beeld van prioriteiten bij de besteding van geld. 	<ul style="list-style-type: none"> - Imago schade gemeente - Verwijdering burger/bestuur. - Ontwikkeling schamperaanduiding (negatieve bijnaam) vernieuwde gemeentehuis. 	<ul style="list-style-type: none"> - Proactieve communicatie. - Alternatieve functies aanreiken (bijv. koffieconcert, startpunt van sportactiviteit).
Overlast directe omgeving bij bouwactiviteit.	<ul style="list-style-type: none"> - Realisatie vernieuwbouw. 	<ul style="list-style-type: none"> - Klagende inwoners/ondernemers in directe omgeving gemeentehuis. - Belemmeringen winkelend publiek. - Idem markt en haar bezoekers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Proactieve communicatie. - Interactie met directe omgeving zoeken. - Bewoners/ondernemers vriendelijke verkeersmaatregelen.

CONCEPT

'In het nieuwe gemeentehuis regelen we de huisvesting van de gemeentelijke organisatie voortaan onder één dak. De vernieuwbouw zorgt voor een kwalitatieve en duurzame impuls, waarbij we rekening houden met verbinding tussen medewerkers en met de inwoners en ondernemers van Zuidplas.'

De communicatie naar de verschillende doelgroepen kent op de doelgroep afgestemde communicatieboodschappen. Deze zijn echter altijd afgeleid van de centrale boodschap. Het accent van de communicatie naar inwoners, ondernemers en relaties van de gemeente ligt vooral op het feitelijke proces (wie, wat, waar en wanneer). Het accent van de communicatie naar ambtenaren en projectbetrokkenen ligt meer op het deelgenoot maken en betekenis geven (hoe en waarom). Met uitzondering van de website (extern) en intranet (intern) zetten we de beschikbare middelen in veel gevallen voor meerdere doelgroepen in.

Reguliere externe contacten vanwege de planontwikkeling

Leden van het Ontwerp Team hebben overleg met de betrokken instanties over o.a.:

- Welstandseisen en stedenbouw
- Bouw- en woningtoezicht
- Verkeer en openbare ruimte
- Veiligheid
- Brandweer
- Milieuzaken (inclusief riolering)
- Nutsbedrijven (gas, water, elektra, glasvezel, etc)
- Arbeidsinspectie

Indien een overleg plaatsvindt met bovengenoemde instanties, dient een verslag gemaakt te worden en gedistribueerd te worden aan de leden van het Ontwerp Team en indien nodig zal dit ingebracht worden in de projectgroep.

Kwaliteit

De kwaliteit van de nieuwe huisvesting is onder te verdelen in de kwaliteit van 'het product' (aan welke eisen moet de huisvesting voldoen) en de kwaliteit van 'het proces' (aan welke eisen moet het proces voldoen, opdat aan het optimale resultaat wordt bereikt?)

Productkwaliteit

De productkwaliteit wordt in dit project omschreven in achtereenvolgens:

- Het Visiedocument Huisvesting Gemeentelijke Organisatie
- Het Programma van Eisen
- Het Voorlopig Ontwerp (VO)
- Het Definitief Ontwerp (DO)
- Het Technisch Ontwerp (TO)
- De nota van wijzigingen
- Diverse attesten, certificaten en normen (o.a BREEAM)

De productkwaliteit wordt in deze fase bewaakt door de Projectmanager Ontwerp.

Proceskwaliteit

Om tot een goede productkwaliteit te komen, is het van belang het gehele proces dat tot het uiteindelijke nieuwe gemeentehuis leidt, zo goed mogelijk te laten verlopen. De werkwijze en organisatie die beschreven is in dit plan van aanpak vormen hiervoor de basis. Het proces ter bewaking van de kwaliteit kan als volgt worden samengevat:

- Het VO wordt door het ontwerpteam vervaardigd tot een integraal ontwerp op basis van het PvE en het voorontwerp;
- Gedurende deze fase worden de stakeholders frequent geïnformeerd over de voortgang van het ontwerp;
- De gebruikersgroep toetst het VO op functionaliteit;

- Het ontwerp wordt door de projectgroep getoetst op volledigheid, integratie, (mate van afstemming tussen ontwerp, constructie en installaties), aan het Programma van Eisen en aan de andere randvoorwaarden (o.a. geld, tijd en duurzaamheid);
- Vervolgens wordt het DO ter goedkeuring aan de stuurgroep en het college voorgelegd en dan pas wordt de DB aanbesteding gestart;
- Eventuele wijzigingen van uitgangspunten welke zich gedurende het proces wellicht voordoen worden altijd in de stuurgroep besproken. Zij bepaalt vervolgens op welke wijze besluitvorming hierover plaatsvindt.

Duurzaamheid

Conform haar eigen beleid wil het college een voorbeeld zijn op het gebied van duurzaam huisvesten. De ambitie in de huisvestingsopgave is dan ook dat dit volledig bijdraagt aan een duurzame inzetbaarheid van het gebouw, nu en in de toekomst. Het is niet te voorspellen wat op de langere termijn de ruimtebehoefte van de gemeentelijke organisatie zal zijn. Het is dan ook van belang om een gebouw te hebben dat toekomstbestendig is en deze eventuele krimp/groei aankan. De sobere nieuwbouwvariant kan in noordelijke richting eenvoudige uit te breiden met behoud van dezelfde doorsnede. En bij krimp valt te denken aan het afstoten of verhuren van één of meer vleugels. Dit is een aspect dat nadrukkelijk in de uitwerking van het voorontwerp aandacht krijgt.

People, Planet en Profit

Duurzaamheid betekent een integrale afweging van belangen en behoeften. Oftewel het streven naar zo min mogelijk belasting voor Planet in balans met People en Profit. Vertaald naar ons project ziet dit er als volgt uit;

Planet

In de ontwerpfase is veel aandacht voor de zogenaamde Planet-kant, uitgewerkt in (milieu)-thema's. Dat zijn energie & klimaat, materialen & grondstoffen, water & bodem, natuur & ruimte. Hier wordt naar gekeken vanuit een levenscyclusbenadering. Het principe van Cradle to Cradle (C2C)2 biedt goede aanknopingspunten om winst te behalen op de milieuthema's. Het zoveel mogelijk sluiten van de kringlopen (afval = voedsel) staat hierbij centraal. Niet alleen voor materialen, maar ook voor energie, water, bodem etc., alsook het creëren van meerwaarde in plaats van minder slechte oplossingen.

Profit

Het budget is uiteraard bepalend bij de realisatie van dit project. De mate waarin duurzaamheid daar een plaats in kan krijgen, is dus mede afhankelijk van de kosten die dat met zich meebrengt. Echter, duurzaam betekent niet per definitie duurder. Integendeel. Door efficiënte en besparende maatregelen in de levenscyclus kan duurzaamheid juist kosten besparen!

Wij zijn voornemens om de Total Cost of Ownership (TCO) benaderingswijze toe te passen. Total Cost of Ownership is een benaderingswijze waarbij, naast de stichtingskosten, ook gekeken wordt naar de financiële gevolgen van keuzes in de ontwerpfase van gebouwen. TCO brengt de totale kosten op korte en langere termijn in beeld om een beoogde prestatie te kunnen realiseren.

Bij het nieuwe gemeentehuis is niet alleen de bouwprijs van het gebouw relevant, maar ook de kosten tijdens gebruik voor energie, schoonmaak, onderhoud, bouwkundig onderhoud, beveiliging, bouwkundige aanpassingen en parkeerkosten. De totale kosten tijdens de levensduur worden dus afgewogen en op elkaar afgestemd en niet alleen tijdens de investering, maar juist ook tijdens het ontwerpproces.

People

De gemeente hecht grote waarde aan Social Return. Dat wil zeggen dat partijen in ruil voor het uitvoeren van overheidsopdrachten iets terug doen voor de maatschappij door het creëren van werkgelegenheid, stage- en leerwerkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook

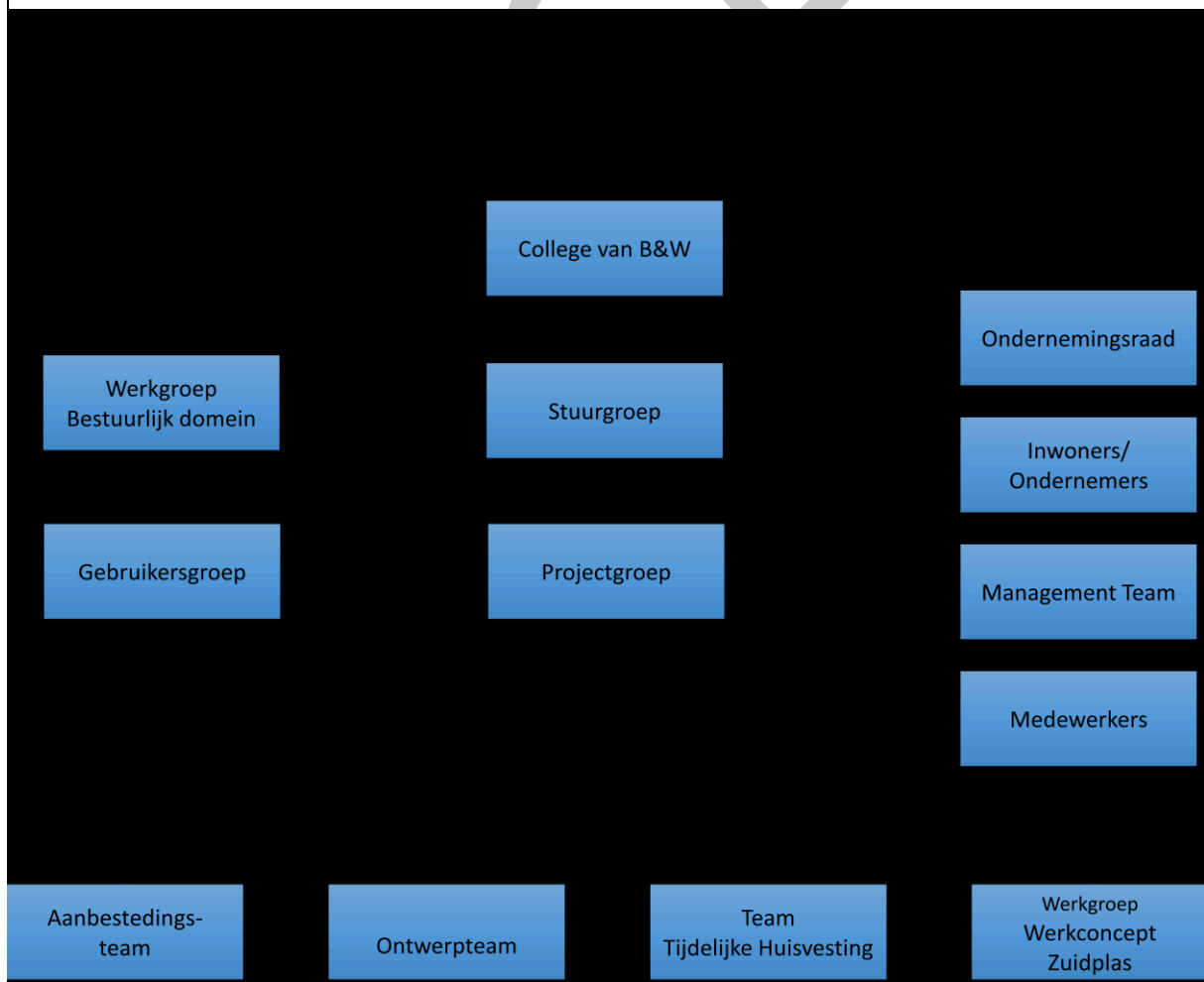
krijgen de lokale ondernemers een kans om bij te dragen aan de nieuwe huisvesting. Social return is in het Programma van Eisen uitgewerkt in het publieke domein (bijvoorbeeld een cappuccinobar gerund door mensen met een verstandelijke handicap).

BREEAM

Om vorm te geven aan bovenstaande ambitie wil het college proberen een BREEAM score 'excellent' te behalen met de realisatie van het nieuwe gemeentehuis. Daarvoor wordt begin november een quick scan uitgevoerd en een plan van aanpak opgesteld waarin is aangegeven welke stappen er gezet moeten worden om tot een 'excellent' score te komen voor de DB aanbesteding. Deze twee taken worden uitgevoerd door een externe adviseur.

Projectorganisatie

Ten behoeve van het project zijn er voor de definitiefase een Stuurgroep, Projectgroep, een Gebruikersgroep en meerdere werkgroepen ingericht. Voor een groot deel zal deze projectstructuur ook voor de volgende fase van het project ongewijzigd blijven; zo zal de Projectgroep nog steeds fungeren als 'spin in het web'. Ook de Stuurgroep, de werkgroep Bestuurlijk Domein en de Gebruikersgroep zullen niet wijzigen. Een aantal werkgroepen daarentegen zullen opgeheven worden en daarvoor in de plaats komt er een Team Tijdelijke Huisvesting, een Aanbestedingsteam en een Ontwerp Team. Daarnaast wordt er een nieuwe rol toegevoegd aan de organisatie; de rol van projectmanager. Deze persoon wordt extern ingehuurd en heeft de taak en verantwoordelijkheid om het ontwerpproces te managen. De projectmanager is de voorzitter van het Ontwerp Team. De rol van de projectleider blijft ongewijzigd; deze heeft nog steeds een coördinerende rol en de verantwoordelijkheid voor alle processen binnen het project. De projectorganisatie voor de ontwerpfase ziet er schematisch als volgt uit:



Gemeenteraad en college van B&W

Het college is feitelijk opdrachtgever van dit project en de raad stelt de kaders. De gemeenteraad laat zich vertegenwoordigen door de werkgroep Bestuurlijk Domein. Rapportage aan de gemeenteraad vindt direct na afloop van de Europese D&B aanbesteding plaats (zodra er zicht is op afgegeven bedragen) en tussentijds aan de Werkgroep Bestuurlijk Domein.

Wethouder Rik van Woudenberg treedt als bestuurlijk opdrachtgever en voorzitter van de stuurgroep.

Stuurgroep

De stuurgroep is verantwoordelijk voor het projectbeleid. De besluitvorming over het project vindt plaats in de stuurgroep. De stuurgroep beoordeelt welke besluiten voorgelegd worden aan het college en/of de gemeenteraad. Kerntaak is besluitvorming over faseresultaten en sturen op de hoofdlijnen en hoofddoelstellingen van het project.

De ambtelijk opdrachtgever voor dit project is de manager afdeling Dienstverlening/Ruimte a.i. Michael Burgmans. De projectleider Huisvesting legt verantwoording aan hem af.

Het MT vormt -afgezien van de werkgroep werkconcept Zuidplas- geen onderdeel van de projectorganisatie, maar wordt door de projectleider regelmatig op de hoogte gehouden over de voortgang.

De taken en bevoegdheden van de stuurgroep zijn:

- het op bestuurlijk niveau bevorderen van de voortgang van het project;
- sturen van het project op hoofdlijnen en afstemmen met het college en de gemeenteraad;
- het voorbereiden van besluitvorming door het college en de gemeenteraad;
- vaststellen van budgetten binnen het beschikbare krediet, tijdsgrenzen en voortgangsrapportages;
- financiële bewaking van het project op hoofdlijnen;
- sturen en waar nodig bijstellen van de processen;
- het bewaken van de onderling overeengekomen kwaliteitseisen en uitgangspunten.

Samenstelling van de stuurgroep:

- Wethouder/ bestuurlijk opdrachtgever Daan de Haas, voorzitter
- Wethouder Jan Hordijk
- Gemeentesecretaris Caroline Bos
- Ambtelijk opdrachtgever Michael Burgmans
- Projectleider Renata Caminada
- Financiën/Bestuurlijk Domein Vincent Sloesen
- Bouwprojectmanager, Jeroen Verhoef, secretaris

Vergadercyclus:

4-wekelijks

Projectgroep

De projectgroep is belast met de dagelijkse voorbereiding en uitvoering van het project. De projectleider is voorzitter van de projectgroep en initieert/coördineert alle taken die nodig zijn voor deze fase van het project. De projectgroep bereidt alle besluitvorming ten behoeve van het project voor en legt deze ter goedkeuring voor aan de stuurgroep. De projectgroep laat zich ondersteunen door diverse werkgroepen en teams. Kerntaak van de projectgroep is besluitvoorbereiding van faseresultaten, afstemming tussen betrokken partijen en bewaking van de voortgang op alle belangrijke GROTIK aspecten, oftewel geld, risicobeheersing, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit.

De algemene taken en bevoegdheden van de projectgroep zijn:

- Het verrichten van voorbereidende werkzaamheden die noodzakelijk zijn teneinde in de stuurgroep afgewogen en verantwoorde beslissingen te kunnen nemen;
- Het laten vervaardigen van een aantal deelopdrachten; zoals het organiseren van tijdelijke huisvesting gedurende de bouw, het uitwerken van het voorontwerp tot een definitief ontwerp en het aanbesteding- en vergunningentraject;
- Het aangeven van de diverse taakstellingen voor de verschillende bij de projectrealisatie betrokken disciplines;
- Afstemmen en coördineren van de diverse werkgroepen en teams;
- Het verzorgen van alle op het project van toepassing zijnde correspondentie, alsmede het vastleggen van afspraken c.q. het voeren van en verzorgen van verslagen van de benodigde besprekingen;
- Bewaken van de voorbereiding en uitvoering van het project;
- Bewaken van de kwaliteit, kosten, informatie, organisatie en de planning van het project;
- Bewaken van vergunningenprocedures;
- Opstellen van voortgangsrapportages en beslisdocumenten voor de stuurgroep;
- Het aanvragen en beoordelen van offertes en het opstellen van contracten binnen het verstrekte mandaat;
- Het doen van voorstellen aan de stuurgroep inzake het inschakelen van uitvoerende partijen;
- Het verzorgen, coördineren en bewaken van de communicatie met alle belanghebbenden en gebruikers.

Samenstelling van de projectgroep:

- Projectleider Renata Caminada, voorzitter
- Bouwprojectmanager Jeroen Verhoef
- Communicatie adviseur Ramon Staal
- Financiën/Bestuurlijk Domein Vincent Sloesen
- Inkoop Cees Beukers
- Publiek domein Jacqueline van 't Hart-Jansen
- ICT Arnold Mulderij
- Projectsecretaris Ilse Smit

Vergadercyclus:

2-wekelijks

Wergroepen en Teams

De werkgroepen en teams genereren input voor de projectgroep. Coördinatie van de diverse werkgroepen en teams vindt in principe plaats vanuit de projectgroep, waaraan de taakstelling wordt ontleend en waaraan tevens inhoudelijke verantwoording is verschuldigd. Het doel van iedere werkgroep en team worden hieronder beschreven. De werkgroepen en teams hebben een tijdelijk karakter.

Wergroep Bestuurlijk Domein

Een afvaardiging van de raadsleden heeft plaats in de werkgroep Bestuurlijk Domein. Deze werkgroep wordt geïnformeerd over de (financiële) voortgang van het project. De werkgroep fungeert specifiek met betrekking tot de raadszaal en haar faciliteiten als gebruikersgroep. De rol van de werkgroep Bestuurlijk Domein is als volgt samen te vatten:

- Vertegenwoordiging/stem van de burger
- Gebruikersgroep met betrekking tot de inrichting en de faciliteiten van de raadszaal

Inhoudelijke voorbereiding en input voor dit overleg wordt verzorgd door de projectgroep. Daarom zijn twee leden van de projectgroep bij het overleg aanwezig en doen op hoofdlijnen verslag over de voortgang en de ontwikkeling op de beheersaspecten.

Samenstelling van de werkgroep Bestuurlijk Domein:

- Burgemeester Gert-Jan Kats, voorzitter
- Griffier Peter van Vugt
- Vertegenwoordiging Raadsleden, Jan Baas, Joop Huson, Paul van Drenth, Tinet de Jonge, Aart Slobbe, Johan Helmer, Jan Ambachtsheer
- Vertegenwoordiging projectgroep Vincent Sloesen
- Ambtelijk opdrachtgever Michael Burgmans
- Projectleider Renata Caminada
- Projectsecretaris Ilse Smit

Vergadercyclus: Tenminste twee keer per projectfase (er wordt in het vergaderschema 8-wekelijks ingepland, afhankelijk van ontwikkeling en voortgang vindt de bespreking plaats).

Werkgroep Werkconcept Zuidplas

De werkgroep 'Werkconcept Zuidplas' is al van start gegaan gedurende de definitiefase. Toen lag de nadruk op het formuleren van een gedragen visiedocument en implementatieplan. Nu gaat het erom dit implementatieplan ten uitvoer te brengen en bekendheid en draagvlak om het gebied van het werkconcept te vergroten. Communicatie en evaluatie vormen zijn daarbij heel belangrijk.

Samenstelling van de werkgroep Werkconcept Zuidplas:

- Projectleider Renata Caminada, voorzitter
- P&O vertegenwoordiging Shirley van de Watering
- OR vertegenwoordiging Jaap Neele
- Communicatieadviseurs Rowena Facee Schaeffer-Severien
- Beleidsadviseur Nina Maric
- Projectsecretaris Ilse Smit

Vergadercyclus:

4-wekelijks

Ontwerp Team

Het Ontwerp Team draagt zorg voor de integrale uitwerking van de randvoorwaarden (het Programma van Eisen, het Visiedocument, het Voorontwerp en de informatie die vanuit de teams en werkgroepen wordt verkregen) tot een VO+. Kerntaak van dit team is productie van het VO+ waarbij deze moet voldoen aan de integraal gestelde eisen (kwantitatief en kwalitatief) en voorwaarden en aanbestedingswaardig is. In het Ontwerp Team vindt afstemming plaats van de verschillende ontwerpdisciplines en wordt de voortgang bewaakt. De teamleden zijn ieder verantwoordelijk voor de inbreng vanuit het eigen specialisme, maar worden vooral gevraagd integraal te denken voorbij het eigen kennisgebied. Dit team wordt voorgezeten door een externe bouwprojectmanager.

Samenstelling van het Ontwerp Team:

- Bouwprojectmanager Jeroen Verhoef, voorzitter
- Projectleider Renata Caminada
- Clusterhoofd Grondzaken, Vastgoed en Civiele Werken Vincent Sloesen
- Vertegenwoordiging Ruimte Hugo Hasper
- Architect Dirk Jan Postel - Kraaijvanger Architects
- Constructeur
- Installatie adviseur
- Bouwfysisch adviseur
- Adviseur duurzaamheid
- Bouwkostenadviseur
- Projectsecretaris Ilse Smit

Vergadercyclus:
2-wekelijks

Team Tijdelijke Huisvesting

Het Team Tijdelijke Huisvesting is verantwoordelijk voor alle aspecten die van doen hebben met de tijdelijke huisvesting gedurende de bouwfase en de bijbehorende verhuisbewegingen. Deze Tijdelijke Huisvesting bestaat uit vier onderdelen te weten:

1. Kantoordomein in Saffier : groot deel van de medewerkers krijgt daar traditionele werkplek. Pilot met één of twee vleugels die zoveel mogelijk worden ingericht volgens het Werkconcept Zuidplas.
2. KCC: in de Saffier is geen vergunning afgegeven voor een KCC, daarom zal daarvoor een locatie elders gezocht worden.
3. Raad: voor de raads- en commissievergaderingen zal ook een tijdelijk onderkomen geregeld worden. Hiervoor komende verschillende locaties in aanmerking en er zal een aanbesteding voor doorlopen worden.
4. Tijdelijke huwelijkslocatie voor huwelijken die voorheen in de raadszaal van het gemeentehuis plaatsvonden.

Het is van groot belang dat gedurende de tijdelijke situatie de dienstverlening richting inwoners en ondernemers probleemloos doorloopt. De inwoners mogen hier geen hinder van ondervinden. Ook moeten ambtenaren en bestuur gewoon door kunnen werken om deze dienstverlening te kunnen bewerkstelligen. Dit heeft de top prioriteit van het Team Tijdelijke Huisvesting.

Samenstelling van het Team Tijdelijke Huisvesting:

- Projectleider Renata Caminada, voorzitter
- Plaatsvervangend griffier Josette van Houweligen
- Beleidsadviseur Informatievoorziening Arnold Mulderij
- Clusterhoofd KCC Jacqueline van 't Hart
- Beleidsadviseur Bedrijfsvoering Henk Terlouw
- Technisch Gebouwbeheerder Wouter van der Ven
- Communicatieadviseur Rowena Facee Schaeffer-Severien
- Projectsecretaris Ilse Smit

Vergadercyclus:
2-wekelijks

Aanbestedingsteam

De contractering van de werkzaamheden gebeurt middels een serie van aanbestedingen die naadloos op elkaar aansluiten. Het doel is steeds weer om de meest geschikte partij voor de opgave te contracteren.

Het Aanbestedingsteam nieuwbouw houdt zich bezig met:

- a. Technisch Ontwerp
- b. Bouw gemeentehuis
- c. BREEAM-certificering
- d. Electrotechnische installaties
- e. Energieprestatie
- f. Sloop

Het Coördinatie team Aanbestedingen houdt zich bezig met het coördineren van alle aanbestedingen die gerelateerd zijn aan het nieuwe gemeentehuis. De Design & Build aanbesteding vormt daarvan een groot aandeel, maar daarnaast zijn er nog een aantal kleinere aanbestedingen die begeleid worden vanuit dit team, te denken valt aan het interieur en bijvoorbeeld de realisatie van de

cappuccinobar. Voor meer gedetailleerde informatie hierover verwijs ik naar de Aanbestedingsstrategie Huisvesting.

Omdat deze aanbestedingen zeer specialistische (juridische bouwproces) -kennis en -ervaring vergen zullen externe adviseurs gecontracteerd worden om het team goed te ondersteunen.

Afhankelijk van het soort aanbesteding zal voor elke aanbesteding het beoordelingsteam bestaan uit leden van het aanbestedingsteam aangevuld met collega's (Hugo Hasper, Peter van Vught en Patrick Duits)

Samenstelling van het Coördinatie Aanbestedingsteam:

- Inkoopadviseur Cees Beukers, voorzitter
- Inkoopadviseur Danielle Turmel
- Projectleider Renata Caminada
- Bouwprojectmanager Jeroen Verhoef
- Projectsecretaris Ilse Smit

Vergadercyclus:

3-wekelijks

Samenstelling van het Aanbestedingsteam nieuwe huisvesting:

- Marjolijn Guijt, externe inkoopadviseur , voorzitter
- Danielle Turmel, externe inkoopadviseur
- Jeroen Verhoef, bouwprojectmanager, externe adviseur
- Cees Beukers, inkoopadviseur
- Renata Caminada, projectleider
- Paul van der Meer, vertegenwoordiging Grondzaken, Vastgoed en Civiele Werken

Vergadercyclus:

Wekelijks

Gebruikersgroep

Op coördinerend niveau bevindt zich de gebruikersgroep. De gebruikersgroep houdt zich bezig met de inhoudelijke toetsing van het voorontwerp en meedenken vanuit de gebruiker. Daartoe hebben vertegenwoordigers van de alle afdelingen zitting in de gebruikersgroep. De gebruikersgroep wordt geïnformeerd door de projectgroep.

Samenstelling van de Gebruikersgroep:

- Projectleider Renata Caminada, voorzitter
- Afvaardiging Strategie&Beleid/Secretariaat Abigail Eddy
- Afvaardiging Dienstverlening Anita van Dorp
- Afvaardiging Bedrijfsvoering Distefano Pattiheuwan
- Afvaardiging Ruimte Hugo Hasper
- Afvaardiging Josette Griffie van Houwelingen
- Afvaardiging Ruimte Leo van Meerkerk
- Afvaardiging OR Nanneke Lautenbach
- Afvaardiging Dienstverlening Patrick Duits
- Afvaardiging Strategie&Beleid Martin Swart
- Afvaardiging Samenleving Mariska Meuwsen
- Projectsecretaris Ilse Smit

Vergadercyclus:

6-wekelijks

Schema vergadercyclus

Op basis van bovenstaande projectorganisatie ziet het vergaderschema en de ureninzet er schematisch als volgt uit:

Weken	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	Uren inzet/pp
Stuurgroep	x				x			x					x				x			x					x				x					x		9	
Projectgroep	x		x		x		x		x		x		x		x		x			x		x		x		x		x		x		x		x		x	25,5
Bestuurlijk domein								x								x								x								x				6	
Werkgroep Werkconcept		x				x						x				x					x				x				x				x			9	
Ontwerpteam			x			x			x			x			x		x				x			x				x			x			x		11	
Team Tijdelijke Huisvesting	x		x		x		x		x		x		x		x		x			x		x		x		x		x		x		x		x		x	17
Aanbestedings- team		x			x			x			x			x			x				x			x			x			x				x			12
Gebruikers- groep				x							x						x						x						x						x		6

CONCEPT