

Draaiboek projecten onderwijshuisvesting

Marieke Hansma – de Jong

Versie 2 d.d. 22 mei 2023

Inhoudsopgave

- A. Inleiding en kader
- B. Fasering projecten
- C. Organisatie

A - Inleiding en kader

A – Inleiding en kader

Fasering projecten

Fase	Rol Gemeente bij afsluiting fase	% bijdrage Gemeente
1. Initiatief - Haalbaarheid	Instemmen (initiatie)	kosten renovatie-scan(<€10.000,-)
2. Projectdefinitie	Instemmen (projectdef.)	
3. Structuurontwerp	Informeren/adviseren	15% bijdrage
4. Voorontwerp	Informeren/adviseren	
5. Definitief ontwerp	Instemmen (verg.aanvraag)	
6. Technisch ontwerp - Bestek	Informeren/adviseren	
7. Prijs- en contractvorming	Instemmen (opdr.verstr.)	82% bijdrage
8. Uitvoering - uitvoeringsgereed ontwerp	Informeren/adviseren	
9. Uitvoering - directievoering	Instemmen (adm. afhandeling)	3% bijdrage
10. Gebruik-Exploitatie	N.v.t.	

Noodzaak draaiboek: verdere operationele uitwerking

- Wat gebeurt er per fase?
- Wat zijn taken en verantwoordelijkheden van schoolbestuur en gemeente per fase?
- Hoe wordt een fase afgesloten?
- Organisatie uitvoering projecten IHP

B - Fasering projecten

B - Fasering projecten

Per fase

- Wat gebeurt er in deze fase?
- Resultaat fase
- Taken en verantwoordelijkheden schoolbestuur
- Taken en verantwoordelijkheden gemeente
- Besluitvorming

B – Fasering

1. Initiatief / haalbaarheid

- Haalbaarheidsonderzoek voor de toekomstige ontwikkeling
 - Mogelijke gebruikers
 - Visie onderwijs
 - Globaal ruimtelijk PvE
 - Renovatiescan
 - Ruimtelijke quick-scan beoogde locatie
 - Kostenraming o.b.v. kengetallen
 - Globale planning
- Resultaat fase
 - Fasedocument: Stand van zaken GROTIK
 - Extra aandacht voor planning, projectorganisatie en communicatievoorstel (omwonenden)
 - Haalbaarheidsonderzoek met voorstel voor vervolg
- Taken en verantwoordelijkheden schoolbestuur
 - Uit (laten) voeren haalbaarheidsonderzoek en opstellen fasedocument
 - Verzoek tot overleg gemeentelijke organisatie (stedenbouw, mobiliteit, ...)
- Taken en verantwoordelijkheden gemeente
 - Betaling renovatie-scan
 - Levering ruimtelijke quick-scan beoogde locatie
 - Opstellen beschikking
 - Intermediair tussen schoolbestuur en gemeentelijke organisatie:
 - Op verzoek van schoolbestuur inplannen overleggen gemeentelijke organisatie
 - Initiëren overleg met gemeentelijke organisatie
- Besluitvorming door stuurgroep schoolbestuur - gemeente:
 - Gezamenlijke conclusie
 - Go / no go project
 - Plannen startbijeenkomst project

Deze fase is een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de haalbaarheid van de toekomstige ontwikkeling te onderzoeken.

B – Fasering Startbijeenkomst

Per project vastleggen (indien mogelijk):

- Projectinhoud (ook in beschikking)
 - m² BVO
 - Investeringskosten: budget en kostenverdeling
 - Globale planning
 - Eigendom terrein(en)
- Projectambitie (wordt naar verwezen in fasedocumenten)
 - (Vervangende) nieuwbouw of renovatie
 - PVE Frisse scholen
 - BENG
 - Technische kwaliteit
 - Flexibiliteit
 - Ruimtelijke quick-scan beoogde locatie (incl. welstand)
- Organisatie
 - Projectgroep: verantwoordelijken schoolbestuur en gemeente
 - Stuurgroep t.b.v. instemmingsmomenten
 - Frequentie overleggen
 - Benodigde tijd instemmingsmomenten gemeente
 - Projectorganisatie bouwproject is verantwoordelijkheid schoolbestuur
- Contractvorm en fasering
- Vorming gunningscommissie – architect / adviseurs / ontwerpteam / aannemer / D&B
- Indien ruimtelijke quick-scan leidt tot aanvullende eisen:
 - Inventarisatie extra kosten
 - Afspraken over verdeling kosten
- Aansluiting gebiedsvisie / projecten openbare ruimte → uitvoeringsvolgorde IHP is leidend
- Sloop en bouwrijp maken
- Noodlokalen: gemeente stelt minimale eisen (kwaliteit en m²) voor noodlokalen → Uitvoering als project door schoolbestuur
- Noodzaak en omvang tijdelijke huisvesting (ook bew onderwijs) en afspraken over oplossingsmogelijkheden

Deze fase is een gezamenlijke verantwoordelijkheid om het project goed de starten en gezamenlijk de kaders vast te leggen.

B – Fasering

2. Projectdefinitie

- Ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen
 - Ruimtelijke eisen
 - Functionele eisen
 - Technische eisen
 - Eisen bestemmingsplan
 - Kavelpaspoort
 - Investeringskostenraming o.b.v. kengetallen
- Besluitvorming fase
 - Programma van eisen
 - Fasedocument
 - Stand van zaken GROTIK
 - Extra aandacht voor planning, projectorganisatie en communicatievoorstel (omwonenden)
 - Voorstel contractering architect / adviseurs / ontwerpteam / D&B team / (afhankelijk van organisatievorm) en aanbestedingsdocumenten
- Taken en verantwoordelijkheden schoolbestuur
 - (Laten) opstellen PvE en fasedocument
 - Voorstel voor afstemming gemeentelijke organisatie (afhankelijk van projectomvang)
 - Stedenbouw
 - Mobiliteit
 - ...
- Taken en verantwoordelijkheden gemeente
 - Leveren definitief kavelpaspoort (uitwerking ruimtelijke quick-scan)
 - Intermediair tussen schoolbestuur en gemeentelijke organisatie:
 - Op verzoek van schoolbestuur inplannen overleggen gemeentelijke organisatie
 - Initiëren overleg met gemeentelijke organisatie
 - Organiseren instemming door gemeentelijke organisatie
 - Toetsing o.b.v. kaders IHP en startbijeenkomst
- Besluitvorming door stuurgroep schoolbestuur - gemeente:
 - Go / no go project o.b.v. PvE en fasedocument

B – Fasering

3. Structuurontwerp

- Eerste ruimtelijke verbeelding van het PvE
 - Wanneer architect gecontracteerd is
 - Of structuurontwerp is onderdeel van een aanbesteding
- Resultaat fase
 - Structuurontwerp
 - Investeringskostenraming op basis van kengetallen
 - Fasedocument
 - Stand van zaken GROTIK
 - Extra aandacht voor eventuele afwijkingen PvE en verklaring verschillen
- Taken en verantwoordelijkheden schoolbestuur
 - (Laten) opstellen structuurontwerp en fasedocument
 - Voorstel voor afstemming gemeentelijke organisatie (afhankelijk van projectomvang)
 - Stedenbouw
 - Mobiliteit
 - ...
- Taken en verantwoordelijkheden gemeente
 - Intermediair tussen schoolbestuur en gemeentelijke organisatie:
 - Op verzoek van schoolbestuur inplannen overleggen gemeentelijke organisatie
 - Initiëren overleg met gemeentelijke organisatie
 - Betaling vergoeding gemeente conform beschikking
- Besluitvorming door schoolbestuur
 - Go / no go o.b.v. kaders en fasedocument

B – Fasering

4. Voorlopig ontwerp

- Uitwerking structuurontwerp door ontwerpteam
- Resultaat fase
 - Voorlopig ontwerp
 - Investeringskostenraming (elementniveau)
 - Fasedocument
 - Stand van zaken GROTIK
 - Extra aandacht voor eventuele afwijkingen PvE / structuurontwerp en verklaring verschillen
- Taken en verantwoordelijkheden schoolbestuur
 - (Laten) opstellen voorlopig ontwerp en fasedocument
 - Voorstel voor afstemming gemeentelijke organisatie (afhankelijk van projectomvang)
 - Stedenbouw
 - Mobiliteit
 - Team Welstand en Monumenten – indien noodzakelijk
 - ...
- Taken en verantwoordelijkheden gemeente
 - Intermediair tussen schoolbestuur en gemeentelijke organisatie:
 - Op verzoek van schoolbestuur inplannen overleggen gemeentelijke organisatie
 - Initiëren overleg met gemeentelijke organisatie
- Besluitvorming door schoolbestuur
 - Go / no go o.b.v. kaders en fasedocument

B – Fasering

5. Definitief ontwerp

- Uitwerking voorlopig ontwerp door ontwerpteam
- Start vergunning traject
- Resultaat fase
 - Definitief ontwerp
 - Bouwkostenraming en investeringskostenraming
 - Fasedocument
 - Stand van zaken GROTIK
 - Extra aandacht voor eventuele afwijkingen VO en verklaring verschillen
- Taken en verantwoordelijkheden schoolbestuur
 - (Laten) opstellen definitief ontwerp en fasedocument
 - Aanvraag vergunningen
 - Voorstel voor afstemming gemeentelijke organisatie (afhankelijk van projectomvang)
 - Stedenbouw
 - Mobiliteit
 - Team Welstand en Monumenten – indien noodzakelijk
 - ...
- Taken en verantwoordelijkheden gemeente
 - Intermediair tussen schoolbestuur en gemeentelijke organisatie:
 - Op verzoek van schoolbestuur inplannen overleggen gemeentelijke organisatie
 - Initiëren overleg met gemeentelijke organisatie
 - Organiseren instemming door gemeentelijke organisatie
 - Toetsing o.b.v. kaders IHP en startbijeenkomst
- Besluitvorming door stuurgroep schoolbestuur - gemeente:
 - Go / no go project o.b.v. DO en fasedocument

B – Fasering

6. Technisch ontwerp - bestek

- Uitwerking definitief ontwerp door ontwerpteam
- Voorbereiding aanbesteding (afhankelijk van contractvorm)
- Resultaat fase
 - Technisch ontwerp - bestek
 - Bouwkostenraming en investeringskostenraming
 - Fasedocument
 - Stand van zaken GROTIK
 - Extra aandacht voor eventuele afwijkingen DO en verklaring verschillen
- Taken en verantwoordelijkheden schoolbestuur
 - (Laten) opstellen technisch ontwerp / bestek en fasedocument
 - Voorstel voor afstemming gemeentelijke organisatie (afhankelijk van projectomvang)
 - Stedenbouw
 - Mobiliteit
 - ...
- Taken en verantwoordelijkheden gemeente
 - Intermediair tussen schoolbestuur en gemeentelijke organisatie:
 - Op verzoek van schoolbestuur inplannen overleggen gemeentelijke organisatie
 - Initiëren overleg met gemeentelijke organisatie
- Besluitvorming door schoolbestuur
 - Go / no go o.b.v. kaders en fasedocument

B – Fasering

7. Prijs- en contractvorming

- Aanbestedingsdocumenten (afhankelijk van contractvorm)
- Resultaat fase
 - Gunningsadvies
 - Vergelijking inschrijving - investeringskostenraming
 - Fasedocument
 - Stand van zaken GROTIK
 - Extra aandacht voor eventuele afwijkingen bestek en verklaring verschillen
- Taken en verantwoordelijkheden schoolbestuur
 - (Laten) begeleiden aanbesteding en opstellen fasedocument
 - Voorstel voor afstemming gemeentelijke organisatie (afhankelijk van projectomvang)
 -
- Taken en verantwoordelijkheden gemeente
 - Intermediair tussen schoolbestuur en gemeentelijke organisatie:
 - Op verzoek van schoolbestuur inplannen overleggen gemeentelijke organisatie
 - Initiëren overleg met gemeentelijke organisatie
 - Betaling vergoeding uitvoering gemeente conform beschikking
 - Vooraf wordt betalingsschema (op basis van betalingsschema aannemer) vastgesteld
 - Organiseren instemming door gemeentelijke organisatie
 - Toetsing o.b.v. kaders IHP en startbijeenkomst
- Besluitvorming door stuurgroep schoolbestuur - gemeente
 - Go / no go project o.b.v. fasedocument en aanbestedingsresultaat / gunningsadvies

B – Fasering

8. Uitvoering – uitvoeringsgereed ontwerp

- Uitwerking bestek in uitvoeringsgereed ontwerp
- Bouwplaatsinrichting
- Resultaat fase
 - Gunningsadvies
 - Bouwkostenraming en investeringskostenraming
 - Fasedocument
 - Stand van zaken GROTIK
 - Extra aandacht voor eventuele afwijkingen DO en verklaring verschillen
- Taken en verantwoordelijkheden schoolbestuur
 - (Laten) opstellen uitvoeringsgereed ontwerp en fasedocument
 - Voorstel voor afstemming gemeentelijke organisatie (afhankelijk van projectomvang)
 - Bouwterrein
 - Aanvoerroutes
 - ...
- Taken en verantwoordelijkheden gemeente
 - Intermediair tussen schoolbestuur en gemeentelijke organisatie:
 - Op verzoek van schoolbestuur inplannen overleggen gemeentelijke organisatie
 - Initiëren overleg met gemeentelijke organisatie
 - Afstemming bouwterrein
- Besluitvorming door schoolbestuur
 - Go / no go o.b.v. kaders en fasedocument

B – Fasering

9. Uitvoering – directievoering

- Uitvoering bouwproject
- Resultaat fase
 - Stand van zaken financiën
 - Fasedocument
 - Stand van zaken GROTIK
 - Extra aandacht voor eventuele afwijkingen bestek en verklaring verschillen
- Taken en verantwoordelijkheden schoolbestuur
 - (Laten) uitvoeren bouwproject en opstellen fasedocument
 - Voorstel voor afstemming gemeentelijke organisatie (afhankelijk van projectomvang)
 - ...
- Taken en verantwoordelijkheden gemeente
 - Intermediair tussen schoolbestuur en gemeentelijke organisatie:
 - Op verzoek van schoolbestuur inplannen overleggen gemeentelijke organisatie
 - Initiëren overleg met gemeentelijke organisatie
 - Periodieke betaling gemeentelijke vergoeding
 - Toetsing o.b.v. kaders IHP en startbijeenkomst
- Besluitvorming door stuurgroep schoolbestuur - gemeente:
 - Instemming met oplevering o.b.v. fasedocument

B – Fasering

10. Gebruik - exploitatie

- Oplevering gebouw en terrein
- Resultaat fase
 - Revisietekeningen
 - Overzicht financiën conform eisen gemeente t.b.v. activering
 - Opleverdocument
- Taken en verantwoordelijkheden schoolbestuur
 - Inregelen installaties
 - Ver-/ inhuizing
 - Contracten beheer en exploitatie
 - Opstellen fasedocument
- Taken en verantwoordelijkheden gemeente
 - Betaling conform beschikking
 - Eventueel overdracht gebouw en terrein
 - Verzekeringen
 - Afhandeling activering gebouw
- Besluitvorming: Ingebruikname afgerond project

B - Fasering

Fasedocument

- Als afronding van elke fase
- Wordt na elke fase ter informatie aan gemeente gestuurd
- Gemeente kan reageren / vragen stellen
- Dient als besluitvorming in stuurgroep bij de vooraf vastgelegde formele instemmingsmomenten

18

Inhoud fasedocument: Stand van zaken op het gebied van:

- Geld
- Organisatie
- Tijd
- Informatie
- Kwaliteit
- Risico's en beheersmaatregelen
- Overzicht van de afwijkingen ten opzichte van de vorige fase en een verantwoording daarvan

Informatie van schoolbestuur naar gemeente

- Haalbaarheidsonderzoek
- Programma van Eisen
- Ontwerpstukken
- Aanbestedingsstukken (selectie- en gunningsleidraden)
- Investerings- / bouwkostenoverzichten
- Revisietekeningen
- Afspraken over verantwoording kosten voor afschrijving in gemeentelijke organisatie
- Contracten aannemer (eventueel ook overige partijen)
- ...

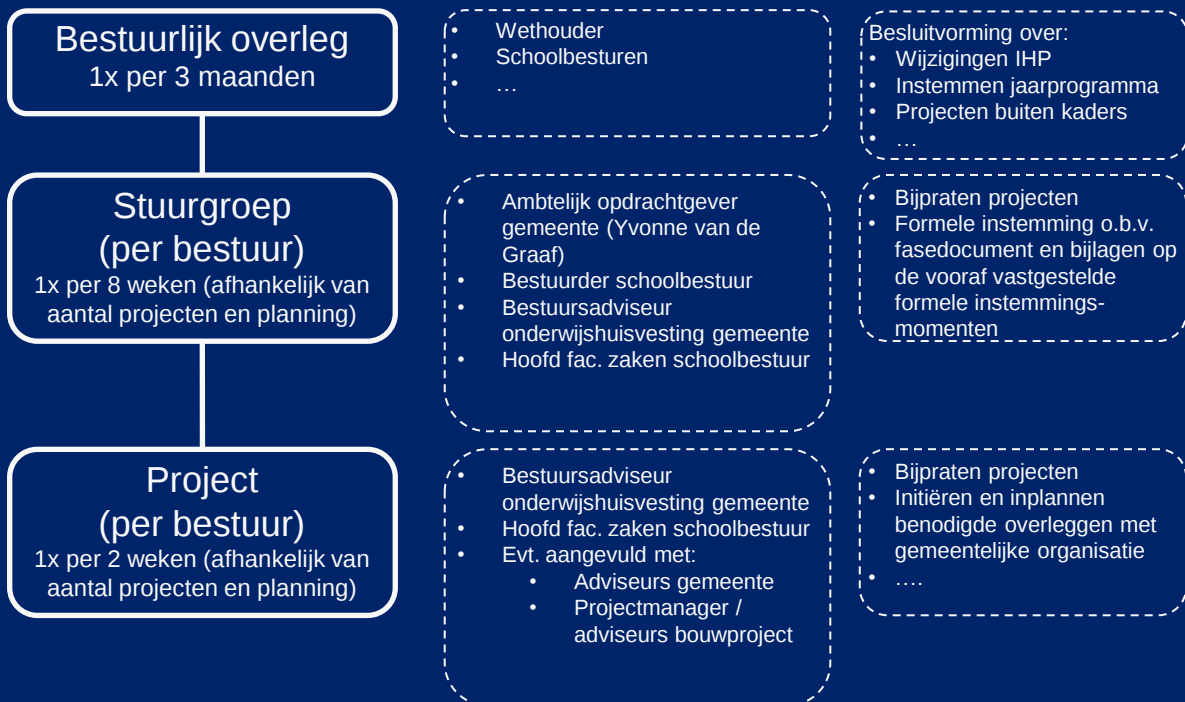
C - Organisatie

C - Organisatie

- Schoolbestuur heeft eigen projectorganisatie voor bouwprojecten
- Gezamenlijke organisatie voor monitoring (uitvoering) projecten en instemmingsmomenten

C - Organisatie

Organisatie uitvoering projecten IHP PO



21