



DEMARCATIELIJST TAAKVERDELING PROJECTONTWIKKELING			ACANTUS				ONTWIKKEL- / BOUWPARTNER					
FASE 1 ONTWIKKEL- / REALISATIE OVK INITIATIEFFASE		Niet van toepassing	Eigenaar/verantwoordelijk	Uitvoerende	Adviserend	Externe kosten	Eigenaar/verantwoordelijk	Uitvoerende	Adviserend	Kosten in honorarium fase 1	Kosten in aanneemsom fase 2	Opmerkingen
1.1 Aanleiding en initiatief												
1.1.1	Signaleren kansen / mogelijkheden (vanuit Complexplannen via de Assettafels)		X	X								
1.1.2	Toetsing portefeuillestrategie		X	X								
1.1.3	Analyse huidige locatie / complex		X	X								
1.1.4	Analyse huidige bestemming		X	X								
1.1.5	Analyse woningmarkt		X	X								
1.1.6	Analyse wijk- en dorpsvisies		X	X								
1.1.7	Analyse prestatie-afspraken		X	X								
1.1.8	Bepalen (nieuwbouw)programma (PMC, WWS, m2's, etc.)		X	X								
1.1.9	Bepalen maximale investeringsniveau / stichtingskosten		X	X								
1.1.10	Invullen GREX voor zover gegevens bekend		X	X								
1.1.11	Bepalen huurklasse (incl. WWS-punten)		X	X								
1.1.12	Bepalen duurzaamheidsniveau		X	X								
1.1.13	Besluit go - no-go, bij go: opstellen Initiatiefbesluit		X	X								
1.1.14	Initiatiefbesluit		X	X								
1.2 Definitie, haalbaarheid en Schetsontwerp												
1.2.1	Opstellen concept Programma's van Eisen (functioneel, ruimtelijk, technisch)		X	X								
1.2.2	Uitvoeren marktanalyse		X	X								
1.2.3	Selecteren stedenbouwkundig bureau		X	X								
1.2.4	Selecteren architect						X	X		X		
1.2.5	Selecteren landschapsarchitect						X	X		X		
1.2.6	Bepalen programma, woonconcept, typologie, differentiatie		X	X								Indien van toepassing
1.2.7	Opstellen stedenbouwkundig plan		X	X								
1.2.8	Opstellen bouwkundig SO				X		X	X		X		
1.2.9	Analyseren aardbevingsgerelateerde voorzieningen						X	X		X		
1.2.10	Analyseren benodigde vergunningen						X	X		X		
1.2.11	Opstellen SO-raming bouw-/afleverkosten						X	X		X		
1.2.12	Consulteren gemeente				X		X	X		X		
1.2.13	Consulteren overige instanties (nutsbedrijven, provincie, waterschap)				X		X	X		X		
1.2.14	Overleg overige belanghebbende derden				X		X	X		X		
1.2.15	Opstellen overzicht advieswerkzaamheden				X		X	X		X		
1.2.16	Opstellen grond- en vastgoedexploitatie (Stiko)		X	X					X			
2.1 Contracten en randvoorwaarden												
2.1.1	Opstellen koopovereenkomst(en) grond		X	X								
2.1.2	Onderzoeken fiscale aspecten		X	X								
2.1.3	Opstellen definitief Programma van Eisen (technisch, functioneel, ruimtelijk)		X	X								
2.1.4	Maken definitieve keuze ontwikkel-/bouwpartner		X	X								
2.1.5	Opstellen en afsluiten ontwikkel-/realisatieovereenkomst (twee-fasen-overeenkomst)		X	X								
2.1.6	Opstellen ontwikkelplanning						X	X				
2.1.7	Inventariseren en aanvragen subsidies		X	X					X			
2.1.8	Selecteren adviseurs & leveranciers (constructeur, install.- en bouwtechnisch, overige adviseur(s))				X		X	X		X		
2.2 Voorlopig Ontwerp (VO)												
2.2.1	Opstellen VO				X		X	X		X		
2.2.2	Voorlopig vaststellen bouwsysteem				X		X	X		X		
2.2.3	Opstellen voorlopige kleur- en materiaalstaat				X		X	X		X		
2.2.4	Opstellen voorlopige constructieve uitgangspunten (let op: aardbevingen)				X		X	X		X		
2.2.5	Opstellen voorlopig funderingsadvies				X		X	X		X		
2.2.6	Uitvoeren geomechanisch onderzoek / sonderingen				X		X	X		X		
2.2.7	Invetten locatie				X		X	X		X		
2.2.8	Opstellen uitgangspunten energieconcept (E&W)				X		X	X		X		
2.2.9	Opstellen benikte technische omschrijving (TO)				X		X	X		X		
2.2.10	Opstellen energieprestatietoets VO (MPG, EPC)				X		X	X		X		
2.2.11	Uitvoeren globale bouwbesluittoets (geluid, licht, ventilatie, etc.)				X		X	X		X		
2.2.12	Uitvoeren globale toets brandveeriselen (brandveiligheid- en brandoverslag)				X		X	X		X		
2.2.13	Uitvoeren toets geluidvoorzieningen binnenruimte				X		X	X		X		
2.2.14	Aanvragen pre-advies welstand				X		X	X		X		
2.2.15	Consulteren nutsbedrijven				X		X	X		X		
2.2.16	Inventariseren vulgashasvoorzieningen				X		X	X		X		
2.2.17	Opstellen voorlopige WWS-punten		X	X					X			
2.2.18	Opstellen VO-raming				X		X	X		X		
2.2.19	Aanpassen grond- en vastgoedexploitatie VO (Stiko)		X	X	X				X		X	
2.2.20	Uitvoeren VO-toets		X	X								
2.2.21	Besluit go - no-go, bij go: opstellen Ontwikkelbesluit		X	X								
2.2.22	Ontwikkelbesluit		X	X								
2.3 Definitief Ontwerp												
2.3.1	Opstellen Definitief Ontwerp (DO)				X		X	X		X		
2.3.2	Vervaardigen artist-impressions, 3D-visualisaties				X		X	X		X		
2.3.3	Definitief vaststellen bouwsysteem				X		X	X		X		
2.3.4	Opstellen kleur- en materiaalstaat				X		X	X		X		
2.3.5	Opstellen ruimte-/afwerkstaat				X		X	X		X		
2.3.6	Opstellen overzicht huuropties		X	X			X	X		X		
2.3.7	Opstellen definitieve constructieve uitgangspunten				X		X	X		X		
2.3.8	Opstellen definitief energieconcept (E&W)				X		X	X		X		
2.3.9	Opstellen technische omschrijving (TO)				X		X	X		X		
2.3.10	Opstellen ruimte-/afwerkstaat				X		X	X		X		
2.3.11	Opstellen MPG-berekening				X		X	X		X		
2.3.12	Uitvoeren Bouwbesluit-berekeningen (geluid, licht, ventilatie, etc.)				X		X	X		X		
2.3.13	Uitvoeren brandveiligheid en brandoverslag berekeningen				X		X	X		X		
2.3.14	Uitvoeren TO-berekening				X		X	X		X		
2.3.15	Opstellen V&G-plan ontwerpfasen				X		X	X		X		
2.3.16	Opstellen energieprestatietoets VO				X		X	X		X		
2.3.17	Toets PKVW woningniveau				X		X	X		X		
2.3.18	Inventariseren nutsvoorzieningen + riool				X		X	X		X		
2.3.19	Uitvoeren KLIC-melding				X		X	X		X		
2.3.20	Opstellen grondbalans				X		X	X		X		
2.3.21	Opstellen definitieve WWS-punten		X	X					X			
2.3.22	Uitvoeren DO-toets		X	X								
2.4 Bestemmingsplan, vergunningen en omgevingsmanagement												
2.4.1	Selecteren RO-adviseur bestemmingsplan		X	X								
2.4.2	Indienen bemalingsvergunning / grondwater / lozen						X	X		X		
2.4.3	Opstellen bestemmingsplan / ruimtelijke onderbouwing		X	X								
2.4.4	Opstellen BKP		X	X								
2.4.5	Indienen aanvraag omgevingsvergunning incl. bouwkundige (huuropties)		X	X				X		X		
2.4.6	Indienen aanvragen overige relevante vergunningaanvragen		X	X				X		X		
2.4.7	Opstellen project communicatieplan				X			X	X	X		
2.4.8	Informeren buurt- en omgeving				X			X	X	X		
2.5 Prijs- en contractvorming												
2.5.1	Opstellen prijsopgave uitwerking UO				X		X	X		X		
2.5.2	Opstellen begroting bouwkosten (regelniveau)				X		X	X		X		
2.5.3	Opstellen termijnschema Aanneemsom				X		X	X		X		
2.5.4	Opstellen contractplanning uitvoering				X		X	X		X		
2.5.5	Opstellen overzicht verkregen en nog te verkrijgen vergunningen				X		X	X		X		
2.5.6	Opstellen overzicht definitieve ontwerpstukken en -specificaties				X		X	X		X		
2.5.7	Toets bouwkosten		X	X								
2.5.8	Verstrekken voorlopige opdrachtverstrekking		X	X								
2.5.9	Besluit go - no-go, bij go: opstellen Realisatiebesluit		X	X								
2.5.10	Realisatiebesluit		X	X								

DEMARCATIELIJST TAAKVERDELING PROJECTONTWIKKELING																					
FASE 2 ONTWIKKEL-/REALISATIE OVK REALISATIEFASE / BOUW		#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	#VERWI	Opmerkingen				
3.1	Voorbereiding																				
3.1.1	Verstrekken definitieve opdrachtverstrekking		X	X																	
3.1.2	Contracteren notaris (notarieel transport, splitsing, erfdienstbaarheden, 5% regeling, etc.)		X	X		X															
3.1.3	Initiëren grondtransporten notaris + aanleveren benodigde documenten		X	X		X															
3.1.4	Transporteren grond		X	X																	
3.1.5	Opstellen Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO)				X					X	X				X						
3.1.6	Opstellen productietekeningen									X	X				X						
3.1.7	Uitvoeren Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA) + G-rekening				X					X	X				X						
3.1.8	Uitvoeren CAR en overige verzekeringen				X					X	X				X						
3.1.9	Afgeven bankgarantie									X	X				X						
3.1.10	Opstellen V&G plan realisatiefase				X					X	X				X						
3.1.11	Opstellen V&G-dossier realisatiefase				X					X	X				X						
3.1.12	Opstellen projectkwaliteitsplan				X					X	X				X						
3.1.13	Opstellen BLVC-plan				X					X	X				X						
3.1.14	Opstellen bouwveiligheidsplan				X					X	X				X						
3.1.15	Informeren omgeving over bouwwerkzaamheden				X					X	X				X						
3.1.16	Opstellen bouwplaatsinrichting-plan + aanvragen benodigde vergunningen									X	X				X						
3.1.17	Opname belendingen + uitvoering 0-meting infra									X	X				X						
3.1.18	Belastingen, heffingen, precariokosten (voor o.a. tijdelijke ingebruikneming van terreinen)									X	X				X						
3.1.19	Vergunningen m.b.t. uitvoering werk (lozing, milieu, hinderwet, parkeervergunningen)				X					X	X				X						
3.1.20	Aanmelden start bouw werk bij gemeente, arbeidsinspectie, etc.									X	X				X						
3.1.21	Beoordelen monsters			X						X		X			X						
3.1.22	Opstellen vergaderschema directie-, coordinatie-, bouwvergaderingen				X					X	X				X						
3.1.23	Organiseren, voorzitten en notuleren directie-, coordinatie-, bouwvergaderingen				X					X	X				X						
3.1.24	Ontwerpen en plaatsen bouwboard				X					X	X				X						
3.2	Slopen, bouw- en woonrijp maken																				
3.2.1	Bouwrijp maken terrein		X	X								X									
3.2.2	woonrijp maken openbaar gebied		X	X								X									
3.3	Uitvoering																				
3.3.1	Uitvoeren heitoezicht									X	X				X						
3.3.2	Uitvoeren kwaliteitscontroles volgens Projectkwaliteitsplan				X					X	X				X						
3.3.3	Uitvoeren dagelijks toezicht									X	X				X						
3.3.4	Uitvoeren werkzaamheden in kader van Wet Kwaliteitsborging (pas zodra WKB in werking is getreden)									X	X				X						
3.3.5	Monitoring omgeving									X	X				X						
3.3.6	Nutsoverleg									X	X				X						
3.3.7	Aanvragen + coördineren huisaansluitingen water, electra, CAI en telefoon									X	X				X						
3.3.8	Aanvragen + coördineren riool huisaansluiting									X	X				X						
3.3.9	Aanvragen + coördineren (bussen)levering water, electra, CAI, telefoon, internet (bouwaansluitingen)									X	X				X						
3.3.10	Aanvragen + coördineren riool bouwaansluiting									X	X				X						
3.3.11	Naleven voorschriften gemeente, diensten en nutsbedrijven uit hoofde vergunningen									X	X				X						
3.4	Oplevering																				
3.4.1	Opstellen opleverschema				X					X	X				X						
3.4.2	Opstellen Proces verbaal van oplevering			X						X	X				X						
3.4.3	Opstellen gerbuiershandleiding				X					X	X				X						
3.4.4	Opstellen (digitale) garantiemap (garanties, revisietekeningen/-modellen, etc.)				X					X	X				X						
3.4.5	Afmelden opgeleverde woning tussenlevering water, elektra									X	X				X						
3.4.6	Aanvragen water, elektra niet verhuurde woningen		X	X																	
3.4.7	Afsluiten (opstal)verzekering		X	X																	
3.4.8	Uitvoeren Qv-10 meting (5% van de woningen, minimaal 1 woning)									X	X				X						
3.4.9	Uitvoeren geluidsmeting (5% van de woningen, minimaal 1 woning)									X	X				X						
3.4.10	Uitvoeren infrarood warmtemeting (5% van de woningen, minimaal 1 woning)									X	X				X						
3.4.11	Vervaardigen energielabel, incl. bewijslast NTA8800 (w.o. bijlage Bijlage I & G)									X	X				X						
3.4.12	Overdragen dossier WKB met verklaring kwaliteitsborger aan Acantus									X	X				X						
3.4.13	Overdragen benodigde vergunningen ten behoeve van ingebruikname (WKB) aan Acantus									X	X				X						

DEMARCATIELIJST TAAKVERDELING PROJECTONTWIKKELING			ACANTUS	ONTWIKKEL-/BOUWPARTNER	
FASE 2 ONTWIKKEL-/REALISATIE OVK VERHUUR					
					Opmerkingen
4.1 Uitgangspunten					
4.1.1	Opstellen verhuur (activiteiten) planning		X	X	
4.1.2	Opstellen en aanleveren verhuurtekeningen per woningtype			X	
4.1.3	Opstellen en aanleveren algemene verhuurinformatie per woningtype			X	
4.1.4	Opstellen en aanleveren TO per woningtype			X	
4.1.5	Opstellen meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB)		X	X	
4.1.6	Vervaardigen verhuurbrochures		X	X	
4.1.7	Vervaardigen website		X	X	
4.1.8	Ontwerpen en plaatsen advertenties		X	X	
4.1.9	Voorbereiden en organiseren verhuurmanifestatie		X	X	
4.1.10	Organiseren woningsinschrijving		X	X	
4.1.11	Maken verhuurinformatiemap t.b.v. de huurders		X	X	
4.2 Verhuurbegeleiding					
4.2.1	Opstellen keuken 0-tekening incl. aansluitpunten E&W			X	
4.2.2	Opstellen badkamer 0-tekening incl. aansluitpunten E&W			X	
4.2.3	Vervaardigen monsterborden tegels en keuken			X	
4.2.4	Vervaardigen keukenkeuzelijst		X	X	
4.2.5	Vervaardigen tegelkeuzelijst		X	X	
4.2.6	Opmaken keuken- en tegelbrochure		X	X	X
4.2.7	Selecteren huurders en toewijzen woningen		X	X	
4.2.8	Ondertekenen huurcontract		X	X	
4.2.9	Uitnodigen en verzorgen huurdersgesprekken		X	X	
4.2.10	Afhandelen en uitvoeren huurderskeuzes		X		
4.2.11	Doorgeven aansluitgegevens (EAN-codes) aan huurders t.b.v. aanvraag energieleveranciers		X	X	
4.2.12	Doorgeven toekomstige adresgegevens huurders		X	X	
4.2.13	Opleverpresentatie huurders		X	X	X
4.2.14	Oplevering aan de huurder		X	X	
4.2.15	Organiseren huurdersinstructie woning en duurzaamheid (energiecoach)		X	X	
4.2.16	Verstrekken opleverdocumentatie/garantiecertificaten/handleidingen/woninginformatie aan de huurder		X	X	
4.3 Huurderscommunicatie					
4.3.1	Aanmaken huurders NAW-lijst		X	X	
4.3.2	Organiseren Informatiebijeenkomst huurders		X	X	
4.3.3	Organiseren officiële handelingen (te paal, hoogste punt, opleveringfeest c.a.)			X	
4.3.4	Organiseren van kijkdagen op bouw			X	
4.3.5	Opstellen en verstrekken van nieuwsbrieven incl. onderhouden website en social media		X	X	
4.3.6	Uitnodigen huurder datum en tijdstip eindoplevering (min. 2 weken van tevoren)		X	X	