

Vastgoedprotocol - Fasen Vastgoedprojecten - UAV 2012 (traditioneel + bouwteam)

Hoofdfasen (conform DNR)	IDEEVORMING	INITIATIEF		DEFINITIE	ONTWERP	PRIJS EN CONTRACTVORMING	VOORBEREIDING EN REALISATIE		NAZORG EN BEHEER		
Deelfasen		Verkenning / onderzoeksfase / oriëntatie	Haalbaarheid, bij complexe situaties/meerdere locaties/scenario's	Definitie	SO en/of VO DO TO	Prijs en contractvorming aannemer	Voorbereiding en realisatie	oplevering	Nazorgfase	Beheer	
	idee	initiatief		projectfasen						beheer	
Globale omschrijving fase	Start vanuit huisvestingsvraag door beleidsafdeling of externe partij, deze wordt ingebracht op de Maatschappelijke Vastgoedtafel. De (beleids)afdeling is in de lead om te onderzoeken of het idee kansrijk is. Afhankelijk van de omvang van het vraagstuk wordt er een portefeuillemanager aan gekoppeld.	Uitwerken idee van een huisvestingsvraag tot quickscan of haalbaarheidsonderzoek	Verdiepende onderzoeken haalbaarheid/locatie/scan, financiële uitwerking met stichtingskosten, exploitatiekosten en dekking.	Op basis van projectbrief uitgangspunten van het project definiëren op hoofdlijnen en het inrichten van de projectorganisatie.	Het inkopen van architect en adviseurs, het maken van een VO, DO en TO en elke fase een actualiseren stichtingskostenraming (STIKO), exploitatiekostenraming, dekking en planning. Fasedocument TO is basis voor de fase prijs en contractvorming en aanvraag uitvoeringskrediet.	Project aanbesteden op basis van de inkoop-/aanbestedingsstrategie uit de definitie fase	Ontwikkelen TO naar UO en uitvoering/realisatie van het aanbestede project	Opleveren van het gerealiseerde project en overdragen richting beheer	Nazorg gedurende 1e jaar na oplevering van het project (afhandelen garantiekwesies etc.)	Beheren van het gerealiseerde project	
Ambtelijk opdrachtgever	Initiatiefnemer	Initiatiefnemer	Afdelingshoofd VGB	Afdelingshoofd VGB	Afdelingshoofd VGB	Afdelingshoofd VGB	Afdelingshoofd VGB	Afdelingshoofd VGB	Afdelingshoofd VGB	Teammanager gebouwen VGB	
Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever			Programma manager Vastgoedontwikkeling en -realisatie VGB	Programma manager Vastgoedontwikkeling en -realisatie VGB	Programma manager Vastgoedontwikkeling en -realisatie VGB	Programma manager Vastgoedontwikkeling en -realisatie VGB	Programma manager Vastgoedontwikkeling en -realisatie VGB	Programma manager Vastgoedontwikkeling en -realisatie VGB	Programma manager Vastgoedontwikkeling en -realisatie VGB		
Opdrachtnemer (functie/afdeling)	Beleidsmaker, portefeuillemanager VGB ondersteunend	Portefeuillemanager VGB, beleidsmaker ondersteunend	Projectleider PPI	Projectleider PPI	Projectleider PPI	Bouwmanager VGB	Bouwmanager VGB	Bouwmanager VGB	Accountmanager VGB	Accountmanager VGB	
Betrokkenen	Initiatiefnemer, betrokken beleidsafdeling, portefeuillemanager	MT beleidsafdeling, MT VGB, Portefeuillemanager, beleidsmaker, tactisch adviseur, vragende partij en/of advies vanuit overige afdelingen	Projectleider PPI, MT beleidsafdeling, MT VGB, PM, beleidsmaker, betrokken medewerkers VGB, vragende partij en/of advies vanuit overige afdelingen eventueel externe inhuur/kostendeskundigen	Projectorganisatie (PM, TA en BM van VGB zijn betrokken / onderdeel van projectorganisatie)	Projectorganisatie (PM, TA en BM van VGB zijn betrokken / onderdeel van projectorganisatie)	Projectorganisatie (PM, TA en BM van VGB zijn betrokken / onderdeel van projectorganisatie)	Projectorganisatie (PM en TA van VGB zijn betrokken / onderdeel van projectorganisatie)	Projectorganisatie (PM en TA van VGB zijn betrokken / onderdeel van projectorganisatie)	Projectorganisatie en functionarissen team gebouwen indien niet in projectorganisatie	Team gebouwen, (interne) huurder, onderhoudspartner	
Financieel/Dekking	Budget vanuit initiatiefnemer	Budget vanuit initiatiefnemer	Budget vanuit krediet haalbaarheidsonderzoek	Voorbereidingskrediet	Voorbereidingskrediet	Uitvoeringskrediet	Uitvoeringskrediet	Uitvoeringskrediet	Uitvoeringskrediet en gebouwenexploitatie	Gebouwenexploitatie	
Producten/te bereiken resultaten	Heidere omschrijving idee met onderbouwing	Quickscan/haalbaarheidsonderzoek: programma, beleid, bestuurlijke doelen, ruimtelijke, maatschappelijke, financiële uitgangspunten; Resultierend in: Voorstel voorbereidingskrediet t/m TO fase of inzet middelen beleidsafdeling voor haalbaarheidsfase	Verdiepend haalbaarheidsonderzoek: programma, beleid, bestuurlijke doelen, ruimtelijke, maatschappelijke, financiële uitgangspunten; Resultierend in: Voorstel voorbereidingskrediet t/m TO fase	Programma van Eisen waarin de randvoorwaarden voor een uitvoeringskrediet zijn opgenomen en bepalen van de inkoop-/aanbestedingsstrategie	VO, DO en TO; Fasedocument voor elke fase en bij TO resulterend in aanvraag uitvoeringskrediet	Gegunde opdracht na goedkeuring uitvoeringskrediet door gemeenteraad op basis van de producten/resultaten opgesteld in voorgaande fasen	Documenten welke in de gesloten overeenkomst door opdrachtnemer gedurende de realisatie moeten worden aangeleverd.	Oplevering conform overeengekomen eisen	Beheer conform de vastgestelde kaders voor beheer	Beheer conform de vastgestelde kaders voor beheer	
Standaarddocument(en) ten behoeve van start van de fase		Verkenningsopdracht	Projectbrief	PSU en projectcontract door PL	Fasedocument vorige fase	Aanbestedingsdocumenten	Overeenkomst	Vooropname van (deel)oplevering(en).	Opnamelijsten enz.	Projectoverdrachtdocument	
Standaarddocument(en) ten behoeve van afronding van de fase	Uitwerking van het idee om te starten met de initiatiefase Standaardformulier hiervoor maken?	Projectbrief en projectcontract voor haalbaarheids- of definitiefase. En middelen vanuit beleidsafdeling of Raadsbesluit gemaakt door beleidsafdeling t.b.v. voorbereidingskrediet	Raadsbesluit gemaakt door PL PPI t.b.v. voorbereidingskrediet t/m TO fase en fasedocument met vermelding van scope	Fasedocument	Fasedocument voor volgende fase	Gegunde opdracht/overeenkomst	Gedurende de realisatie voortgangrapportages inclusief budgetbewaking + standaarddocument/lijst	Opnameformulieren van oplevering. Overdracht van aannemer naar bouwmanager, bouwmanager draagt over aan tactisch adviseur ten behoeve van beheer.	Projectoverdracht naar beheer.	N.v.t.	
Projectadministratie/informatie management	Excellence	Excellence	FCC	FCC / JDE	FCC / JDE	FCC / JDE	FCC / JDE	FCC / JDE	FCC / JDE	Axxerion / JDE	
Verantwoordelijk voor totstandkoming besluitvorming	Portefeuillemanager	Portefeuillemanager	Projectleider PPI	Projectleider PPI	Projectleider PPI	Bouwmanager VGB	Bouwmanager VGB	Bouwmanager VGB	Bouwmanager VGB	Accountmanager VGB	
Proces besluitvorming (besluit door)	Resultaat ideeefase ter besluitvorming naar Maatschappelijke Vastgoedtafel	Besluit door achtereenvolgens initiatiefnemer en MT Vastgoed. Indien aanvraag voorbereidingskrediet dan ook naar college/raad.	Besluit door MT Vastgoed en informeren initiatiefnemer. Indien aanvraag voorbereidingskrediet dan ook naar college/raad.	Opdrachtgever bij uitwerking binnen de kaders. Of indien ingrijpende scopewijziging, afwijkend budget/kaders besluitvorming door raad.	VO-DO-TO: Opdrachtgever bij uitwerking binnen de kaders. Of indien ingrijpende scopewijziging, afwijkend budget/kaders besluitvorming door raad. Van TO naar realisatie: besluit door raad.	Overeenkomst op basis van mandaatregeling	Opdrachtgever	Opdrachtgever	Opdrachtgever	Teammanager gebouwen	
Bijzondere condities/opmerkingen	In deze fase is de initiatiefnemer nog volledig aan zet.			Opinerend naar de raad, te bespreken met MT vastgoed/Wethouder (s); In definitiefase de aanpak van de verdere fasen en (voorgestelde) contractvorming vastleggen met elkaar.	Zie leeswijzer voor standaarddocumenten PvE	Het kan zijn dat de aanbesteding mislukt, dan of bezuinigen door aanpassen PvE of aanvullende dekking. In uitzonderlijke gevallen zal teruggegaan worden naar de ontwerpfase. Ingeval van bouwteam zal aannemer deelnemen vanaf VO of DO fase en wordt aanemingsovereenkomst in deze fase ondertekend bij overeenstemming			Afsluiting van deze fase met een formele evaluatie volgens de methodiek PMC		
									Binnen vastgoed is lijn om onderhoudstermijn te laten vervallen, indien besluit wordt genomen dan deze kolom nog wijzigen.		