

Projectorganisatie

Brede school Scheemda



Versie: definitief
Datum: 24 maart 2016



Opdrachtgever	:	Gemeente Oldambt
Contactpersonen	:	
Projectmanagement	:	ABC Nova Vaart Noord Zuid 50 Postbus 765, 9400 AT Assen Tel. 088 – 0 215 315
Contactpersonen	:	De heer H. (Hittjo) Braam/R (Rick) van Essen Tel: 06- 502 40 572 / 06-504 98 077 h.braam@abcnova.nl ./ r.vanessen@abcnova.nl
Plaats en Datum	:	<i>Assen, 24 maart 2016</i>
Status	:	<i>Definitief</i>
Referentie	:	<i>55280</i>



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. Projectdefinitie	5
2.1. Projectomschrijving	5
2.2. Duurzaamheid en exploitatie	6
2.3. Financieel kader	6
3. Projectfasering	7
3.1. Definitiefase	7
3.2. aanbestedingsfase	8
4. Projectstructuur	9
4.1. Organisatieschema definitiefase	9
4.2. Vergaderstructuur	10
4.3. Vergaderschema	10
5. Invloed opdrachtgever & participanten	11
5.1. definitiefase	11
6. communicatie	12
6.1. Communicatiedoelstelling	12
6.2. Doelgroepen	12
6.3. Communicatiemiddelen	13
6.4. Communicatieschema ontwikkel- en realisatiefase	13
7. Projectbeheersing	14
7.1. Projectbeheersing Geld	14
7.2. Projectbeheersing Risicomanagement	16
7.3. Projectbeheersing Organisatie	16
7.4. Projectbeheersing Tijd (planning)	16
7.5. Projectbeheersing Informatie	16
7.6. Projectbeheersing Kwaliteit	17



1. INLEIDING

Het schietlood is een eeuwenoud bouwkundig instrument voor de ambachtsman. In zijn eenvoudigheid is het bijzonder doeltreffend om koers te houden tijdens de werkzaamheden. Dit document is ook een instrument om koers te houden doordat het een duidelijk en gestructureerd beeld geeft van de projectdoelstellingen en de methoden waarop deze worden gerealiseerd.

Voor u ligt de projectorganisatie waarin de stappen van het proces staan omschreven voor de definitiefase, aanbestedingsfase, ontwikkelfase en de realisatiefase voor het project "de nieuwbouw van brede school Scheemda". De opdrachtgever voor het project is de gemeente Oldambt. Om aan het proces de juiste invulling te geven, heeft de opdrachtgever gekozen voor een Design & Build proces om zodoende maximale grip te kunnen houden op de planning en het beperken van de financiële risico's op het gebied van investering en exploitatie. Dit betekent dat de uitvoerende aannemer in een vroeg stadium bij het proces wordt betrokken en verantwoordelijk is voor zowel het ontwerp als voor de daadwerkelijke uitvoering.

Om het proces van de ontwikkeling adequaat te kunnen aansturen en te begeleiden, is het van belang dat er goede afspraken worden gemaakt over de fasering, organisatie en beheersing van het project en wie welke taken verricht en wie welke verantwoordelijkheid draagt. Daarnaast is het in verband met de gewenste kwaliteit van belang dat de projectorganisatie en de communicatie tussen de verschillende interne en externe partijen goed verloopt, om zodoende zeker te zijn van een juiste afstemming binnen het proces.

ABC Nova Assen BV (ABC Nova) is voor dit project ingeschakeld als project- en bouwmanager. ABC Nova heeft al ruim 65 jaar ervaring in huisvestingsadvies en proces- en projectmanagement van totale vastgoedprocessen. De expertise op organisatievermogen en procesmanagementexpertise is ruimschoots aanwezig, waarbij men kennis van zaken heeft op o.a. bouwtechniek, bouwkosten, bouwmanagement, aanbestedingen, planologie, exploitatie en vastgoedsoftware. ABC Nova is gevestigd in Assen, heeft goede kennis van de regionale en lokale markt en beschikt over een stevig netwerk en goede contacten in het Noorden.

Aanspreekbaar, Betrokken en Competent, dat is waar ABC voor staat en waar u ons op mag afrekenen. Daarom mag u ervan uitgaan dat wij alle zeilen zullen bijzetten om uw huisvestingsvraagstuk succesvol en binnen de door de gemeente Opsterland gestelde criteria en randvoorwaarden te begeleiden.

Opmerking:

Dit voorliggende document geeft een praktische beschrijving van de projectorganisatie. Bepalend voor de verhouding tussen opdrachtgever en opdrachtnemer zal de ontwerp-realisatieovereenkomst leidend zijn voor de rechtsverhouding tussen de partijen.



2. PROJECTDEFINITIE

2.1. Projectomschrijving

De gemeente Oldambt heeft het voornemen om in Scheemda een volledig nieuwe brede school te realiseren die de visie op een samenhangend aanbod van onderwijs, opvang, welzijn en ontspanning aan kinderen en jongeren van 0 tot 12 jaar ondersteunt en versterkt.

De kernpartners voor de brede school Scheemda zijn:

- De Eexterbasischool en OBS Jaarfke (fusie)
- CBS Annewieke
- Geïntigreerde nieuwe gymzaal
- Buitenschoolse opvang*
- Peuterspeelzaal*
- Overige partijen*

* De gemeente Oldambt verwacht medio april/mei 2016 duidelijkheid te hebben inzake de participatie van de overige kernpartners en partijen.

De locatie voor de nieuwe brede school is gelegen in de kanaalweg 1 in Scheemda. De brede school wordt gerealiseerd op de locatie van het Dollard College: Met uitzondering van de ruimte met waarin het speellokaal, de voormalige directiekamer en opslag ruimte wordt het pand gesloopt t.b.v. de nieuwbouw.



De volgende organisaties (kernpartners) komen in de nieuwe brede school en de taakstellende ruimtebehoefte is gebaseerd op het ruimtelijk Programma van Eisen. Hieronder een samenvatting:

Kernpartner	Ruimtelijke Taakstelling
Eexterschool	610 m ²
OBS Jaarfke	754 m ²
CBS Annewieke	575 m ²
Gymzaal	356 m ²
Peuterspeelzaal	76 m ²
Buitenschoolse opvang	93 m ²
Jeugd bibliotheek	86 m ²
Totaal Brede school Scheemda	2550 m²
Semipermanente lokalen	166 m ²



Zoals in de inleiding aangegeven is voor dit project gekozen voor een geïntegreerde contractvorm middels een Design & Build proces. Voor de aanbesteding is het van belang dat het nog op te stellen Programma van Eisen wordt uitgewerkt tot een vraagspecificatie inclusief alle bijbehorende bijlagen. Dit wordt ook wel een integraal aanbestedingsdossier genoemd.

2.2. Duurzaamheid en exploitatie

In het kader van duurzaamheid en exploitatie worden het programma van eisen Frisse Scholen als uitgangspunten gehandhaafd. Voor de groepslokalen geldt voor het onderdeel luchtkwaliteit Klasse A en voor de onderdelen akoestisch, thermisch en visueel comfort Klasse B. Voor de overige ruimten geldt voor de onderdelen luchtkwaliteit, akoestisch, thermisch en visueel comfort Klasse C.

Bij de vraagspecificatie aan de uitvoerende opdrachtnemer dienen de duurzaamheidsambities en doelstellingen SMART te worden geformuleerd. Het is belangrijk om deze visie helder te hebben en dat het wordt gedragen door de projectorganisatie. De uitvoerende opdrachtnemer dient de systeemconcepten hierop af te stemmen.

De duurzame maatregelen dienen ook bij te dragen aan een positieve exploitatie van het nieuwe gebouw. Om hier vroegtijdig grip op te krijgen wordt de vraagspecificatie uitgebreid met een eerste exploitatiekostenraming. Hiermee wordt bereikt dat de uitvoerende opdrachtnemer vooraf de taakstellingen weet voor de energielasten, schoonmaak en onderhoud van het gebouw. Op basis van deze targets kan hij hierop zijn systeemconcepten en materialen specifiek afstemmen en voorstellen.

Zonnepanelen toevoegen (toekomstvoorzieningen) of direct meenemen.

2.3. Financieel kader

Bij de verder planuitwerking wordt uitgegaan van een budget voor de stichtingskosten van € 3.900.000,- incl. btw. Dit is gebaseerd op prijspeil 2015. Dit resulteert in een bedrag van € 1.529,-/per m² BVO.

De gemeente Oldambt is verantwoordelijk voor het dekkingsplan voor het beschikbaar gestelde budget.



3. PROJECTFASERING

Het is gebruikelijk om complexe vraagstukken te faseren in overzichtelijke stappen. Elke stap wordt afgesloten met een officieel beslisdocument (mijlpaalproduct) waar alle betrokken partijen het over eens zijn. Na deze goedkeuring kan de projectorganisatie doorgaan met de volgende stap. De ontwikkeling van de nieuwbouw van de brede school Scheemda is opgedeeld in fasen, die behoren bij een geïntegreerde contractvorm als een Design&Build proces. Voor dit project herkennen wij een tweetal fasen en die zijn in onderstaand overzicht weergegeven. Het overzicht geeft tevens een indruk van de tussenproducten, eindproducten en de mijlpaalproducten.

	Vorbereidingsfase	Aanbestedingsfase
Looptijd	Maart t/m juni 2016	Juni t/m september 2016
Tussenresultaten	Interviews	Selectie resultaat
	Brainstormsessie	Proces verbaal van aanbesteding
	Integraal PvE	
	Relatieschema	
	Advies Maintenance	
Eindresultaten	Eenduidige aanbestedingsdossier	Getekende ontwikkel- en realisatie overeenkomst
Mijlpaalproducten	Vastgestelde vraagspecificatie	Fasedocument
	Fasedocument	

3.1. Definitiefase

Doel van deze fase is te komen tot een volledige en eenduidige vraagspecificatie op basis waarvan de aanbesteding kan plaats vinden. Om dit te bereiken achten wij de volgende stappen noodzakelijk:

1. Individuele interviews en gezamenlijk overleg
Nadat alle beschikbare documenten, bijv. onderwijskundige visie, zijn geïnventariseerd wordt gestart met een individuele interviews met de kernpartners. Nadat de eerste bevindingen zijn uitgewerkt worden de resultaten besproken in gezamenlijk overleg. Bij de interviews en het gezamenlijk overleg is ook de gemeente Oldambt aanwezig.
2. Opstellen Programma van Eisen (PvE):
Op basis van de beschikbare documenten en de gespreken met de kernpartners wordt het Programma van Eisen opgesteld. In het programma van eisen worden de volgende aspecten behandeld; functionele-, ruimtelijke- en technische eisen en voorwaarden.
3. Opstellen relatieschema:
Voor de vraagspecificatie van de Design & Build procedure is het noodzaak om de ruimtelijke uitgangspunten uit te breiden met een relatieschema. In het relatieschema worden de onderlinge relaties tussen verschillende clusters en ruimten weergegeven. De informatie ten aanzien van de onderlinge relaties wordt verkregen tijdens een interactieve sessie met de participanten.
4. Opstellen integraal Aanbestedingsdossier:
Bij een Design & Build proces zijn eenduidige stukken juist van groot belang. Daarom dienen de huidige stukken aangevuld te worden en te maken tot een integraal en éénduidig



aanbestedingsdossier. Uit ervaring weten wij dat het (installatie)technische gedeelte vaak de achilleshiel is van het PvE. Daarom wordt dit onderdeel door een installatie-adviseur gecontroleerd en waar nodig aangevuld. Voor een goede voortgangsbewaking tijdens de ontwikkel- en realisatiefase wordt het PvE tevens omgezet in een eisenmatrix. Voor de eisen matrix kan gebruik worden gemaakt van bijvoorbeeld, het softwareprogramma BriefBuilder.

5. Verzamelen van de aanbestedingsstukken:

In het ontwikkel- en realisatieproces dient de gewenste kwaliteit op een zorgvuldige wijze te worden ingebed. Het is dus van belang de kwaliteit goed te onderbouwen en vast te leggen.

3.2. aanbestedingsfase

Parallel aan het opstellen van de vraagspecificatie loopt de voorbereiding van de aanbesteding. De inkoopadviseur van de gemeente Oldambt is verantwoordelijk voor de aanbestedingsprocedure Design & Build inclusief de juridische en procedurele aspecten voor de selectie van een marktpartij. ABC Nova zal een actieve bijdrage leveren bij de opdrachtformulering en strategiebepaling, echter ook bij de preselectie, offertefase en contractvorming.

ABC Nova stelt voor om bij de aanbesteding gelijk een aanbiedingsontwerp, plan van aanpak en een planning te vragen. Voordelen hiervan zijn dat een partij op basis van een ontwerp wordt gekozen en hiermee een beeld van de architect wordt verkregen. Het vervaardigde aanbiedingsontwerp kan direct in het ontwikkeltraject verder worden uitgewerkt.

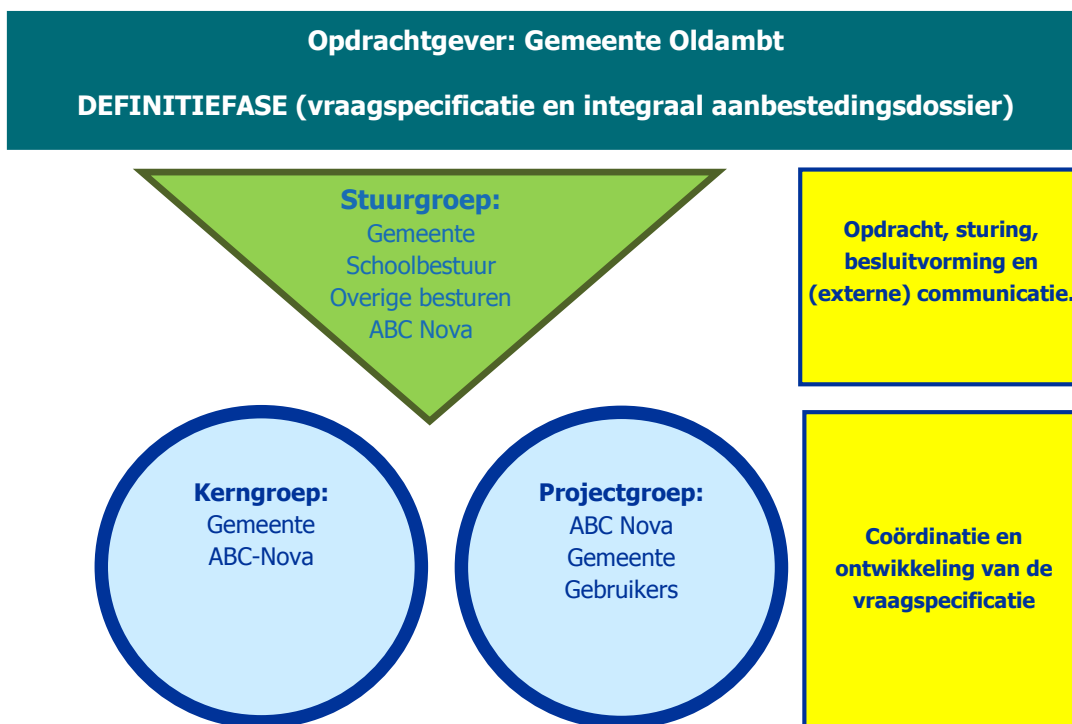


4. PROJECTSTRUCTUUR

De projectstructuur is essentieel voor het goed en soepel realiseren van het project en de gehele besluitvorming die daarmee samenhangt. Om helder te hebben waar de verantwoordelijkheden liggen en waar de besluitvorming plaats gaat vinden is een organisatieschema van belang. Er is een organisatieschema opgesteld voor zowel de definitiefase als voor de ontwikkel & realisatiefase. Het schema wordt in hoofdstuk 4.1 nader toegelicht.

4.1. Organisatieschema definitiefase

De gemeente Oldambt fungeert als opdrachtgever en bouwheer voor de nieuwe brede school Scheemda. De projectstructuur in de definitiefase kenmerkt zich met een Projectgroep en een Gebruikersgroep. Onderstaand figuur geeft de verschillende vergadergroepen, bezetting en de bijbehorende rollen schematisch weer.



Stuurgroep

De stuurgroep is het besluitvormende orgaan voor vaststelling van de definitiefase bestaande uit de vraagspecificatie en het integrale aanbestedingsdossier voor zover dit binnen de projectopdracht ligt. Tevens zal de stuurgroep het besluit nemen of de aanbesteding wel of niet kan worden gestart. De projectgroep is tevens de beoordelings- en gunningscommissie voor de selectie van de Design & Build opdrachtnemer.

Projectgroep

ABC Nova zal in samenwerking met de projectgroep de vraagspecificatie voor de nieuwe brede school Scheemda ontwikkelen en opstellen. De projectgroep bestaat uit de vertegenwoordigers van de kernpartners die (dagelijks) gaan werken in het nieuwe gebouw.



Kerngroep

In het kernteam overleg vindt overleg en afstemming plaats inzake het opstellen van het integrale aanbestedingsdossier en de strategie. Het kernteam bestaat uit de vertegenwoordigers van de gemeente en ABC Nova.

4.2. Vergaderstructuur

In onderstaande overzichten zijn de diverse vergadergroepen en de vertegenwoordigers weergegeven: *

Stuurgroep	Organisatie	Deelnemers	Distributie verslag
Vergaderfrequentie: Max. 2 overleggen Verslaglegging: ABC Nova	Gemeente Oldambt		Verslag aan: Stuurgroep
	ABC Nova	Dhr. H. (Hittjo) Braam Dhr. R. (Rick) van Essen	
	De Eexterbasisschool		
	OBS Jaarfke		
	CBS Annewieke		
	Overige partijen?		
Projectgroep	Organisatie	Deelnemers	Distributie verslag
Vergaderfrequentie: Max. 3 overleggen	Gemeente Oldambt		Verslag aan: Stuur- en projectgroep
	ABC Nova	Dhr. H. (Hittjo) Braam Dhr. R. (Rick) van Essen	
	De Eexterbasisschool		
	OBS Jaarfke		
	CBS Annewieke		
	Overige partijen?		
Kernteam	Organisatie	Deelnemers	Distributie verslag
Vergaderfrequentie: Max. 3 overleggen	Gemeente Oldambt		Verslag aan: Stuur- en projectgroep
	ABC Nova	Dhr. H. (Hittjo) Braam Dhr. R. (Rick) van Essen	

4.3. Vergaderschema

Het vergaderschema dient nog opgesteld te worden.



5. INVLOED OPDRACHTGEVER & PARTICIPANTEN

Voor dit project is gekozen voor een Design & Build proces, waarbij de invloed van de opdrachtgever en gebruikers minder is dan bij een traditioneel proces. Om de invloed en betrokkenheid van de opdrachtgever en participanten, naast de projectorganisatie, te borgen wordt het volgende gehanteerd:

5.1. definitiefase

Voor het project wordt een ruimtelijk, functioneel en technische Programma van Eisen (PvE) opgesteld wat een belangrijk onderdeel uitmaakt van de vraagspecificatie. Om de kwaliteit van de vraagspecificatie te verhogen, achten wij een verdiepingsslag op het PvE noodzakelijk gevoed door input van de opdrachtgever en participanten noodzakelijk. Hiervoor gaan wij een interactieve bijeenkomst met zowel de opdrachtgever als de participanten organiseren. Om te voorkomen dat dit een "poolse landdag" wordt, stellen wij voor dit middels concrete thema's te organiseren. De thema's die worden behandeld zijn:

Interactieve workshop "Gebouw en Omgeving":

in deze workshop dient het benodigde relatieschema te worden ontwikkeld met de indeling en relaties tussen de primaire, secundaire en multifunctionele ruimten met onderscheid tussen sterke, zwakke en geen relaties. Het relatieschema wordt door ABC Nova visueel gemaakt. Daarnaast worden de looplijnen en logistieke lijnen besproken en inzichtelijk gemaakt. Door het opstellen van de relaties kunnen eventuele nuanceringen in het ruimtelijk programma van eisen worden meegenomen. Deze workshop zal met name met de gebruikers van het nieuwe gebouw plaatsvinden.





6. COMMUNICATIE

Voor de medewerkers en de organisaties heeft de nieuwe huisvesting grote consequenties. Zij moeten weten wat er voor hen gaat veranderen, waarom en wanneer. Goede communicatie kan draagvlak creëren en tegelijkertijd veel vragen en problemen voorkomen. In dit communicatie hoofdstuk is getracht de grote lijnen neer te zetten, echter gaandeweg het traject zal verdieping van dit plan noodzakelijk zijn.

Algemene afspraken:

- De externe communicatie in de definitiefase is de verantwoordelijkheid van de projectgroep.
- Vertegenwoordiging in de projectorganisatie hebben afstemming binnen hun eigen organisatie en nemen evt. opmerkingen mee in de vergaderingen.
- De leden van dezelfde organisatie binnen de stuurgroep en projectgroep hebben onderlinge afstemming, zodat er geen verschillende uitgangspunten, kaders e.d. ontstaan.

De leden van de projectorganisatie zal eventueel worden bijgestaan door een communicatiemedewerker van de gemeente. Door deze afstemming wordt eenduidige communicatie gegarandeerd. Ook bij vragen van buitenaf (bijv. pers) is het belangrijk om de algemene afspraak, zoals hier boven benoemd, te volgen en dat er terugkoppeling plaatsvindt binnen de Stuurgroep in de definitiefase.

6.1. Communicatiedoelstelling

De communicatiedoelstelling is het creëren van een breed draagvlak bij alle doelgroepen en het behouden van betrokkenheid en enthousiasme. Op deze manier worden alle doelgroepen betrokken bij het proces en blijven zij op de hoogte van de ontwikkelingen. De kernwoorden hierbij zijn betrokkenheid, pro-activiteit en zorgvuldigheid.

6.2. Doelgroepen

Om er voor te zorgen dat de juiste mensen/organisatie op het juiste moment de informatie krijgen is een segmentatie in de doelgroepen toegepast. Aanvulling en/of wijzigingen kunnen door de Gemeente en/of het contractteamoverleg worden ingebracht.

Interne doelgroepen:

1. Gemeenteraad;
2. College van B&W;
3. Besturen hoofdgebruikers;
4. Medewerkers;
5. Projectorganisatie;
6. Scholen: MR-en OR.

Externe doelgroepen (vanaf ontwikkeling en realisatiefase)

1. Direct omwonenden;
2. Inwoners Scheemda;
3. Beslissers bij relevante overheden;
4. Media;
5. Ouders en leerlingen.



6.3. Communicatiemiddelen

Er kan een keuze gemaakt worden uit een aantal communicatiemiddelen om de doelgroepen te bereiken. Afhankelijk van de boodschap en de doelgroep wordt door het contractteamoverleg bepaald wanneer, wie en welk middel wordt toegepast.

Intern	Extern
Vergadering	Nieuwsbrieven
Nieuwsbrief	Persbericht
Intranet	Gemeentelijke Website
	Informatiebijeenkomst
	1 op 1 contacten.

Noot: er wordt één nieuwsbrief opgesteld voor zowel de interne als externe communicatie.

6.4. Communicatieschema ontwikkel- en realisatiefase

Het communicatieschema bevat een helder overzicht van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van alle betrokken partijen per fase/stap. Tevens wordt in de tabel de informatievoorziening naar externe partijen zoals de doelgroep, bevolking en media weergegeven.

stap		1	2	3	4	5	6
legenda: 1 = opstellen / uitvoeren 2 = ter informatie 3 = ter commentaar 4 = ter besluitvorming	Communicatie door	Definitiefase	Aanbestedingsfase	Ontwikkelfase - VO	Ontwikkelfase - DO	Ontwikkelfase - UO	Realisatie & Oplevering

Binnen de projectorganisatie							
Projectgroep/Adviesgroep		4	1/4	3	3	3	3
Gebruikersgroep/Klankbordgroep		1	-	2/3	2/3	2/3	2
Contractteamoverleg		-	-	1/4	1/4	1/4	1/4

Buiten de projectorganisatie							
Direct omwonenden							
Inwoners							
Media							

Communicatie is de organisatie van informatieoverdracht. Het is het belangrijkste middel om het gezamenlijk handelen inhoud en richting te geven en een onafscheidelijk element bij samenwerkingsprocessen. In het proces zijn verscheidende externe adviseurs en uitvoerende partijen betrokken die de brede school Scheemda zullen ontwerpen en bouwen. Alle communicatie vanuit deze groep met de toekomstige gebruikers en opdrachtgever/eigenaar loopt via ABC Nova en/of contractteamoverleg.



7. PROJECTBEHEERSING

De beheersing van een project omvat o.a. de bewaking van tijd, geld en kwaliteit. Het is de kunst om binnen een bepaald tijdsbestek (tijd) met beperkte middelen (geld) te komen tot het beoogde eindresultaat (kwaliteit). Gedurende het hele project zal ABC Nova de **GROTIK** beheer factoren controleren, aan- en bijsturen ten opzichte van de vastgestelde normen, marges en uitgangspunten.



7.1. Projectbeheersing Geld

ABC Nova bewaakt het projectbudget door de registratie van alle handelingen die een relatie hebben met financiën. De basis voor de bewaking van het budget is het door de opdrachtgever beschikbaar gestelde krediet. Dit krediet is opgebouwd uit alle kosten die nodig zijn voor de ontwikkeling en realisatie van de fysieke structuur voor de nieuwbouw. Per deelproject zullen deelbudgetten als taakstellend worden toegewezen.

ABC Nova verzorgt de financiële verslaglegging door periodiek een financieel rapport uit te brengen aan de gemeente Oldambt. ABC Nova en de gemeente hebben maandelijks overleg om het financieel rapport te bespreken. In de stuurgroep vindt terugkoppeling plaats van het overleg. In het financieel overzicht van ABC Nova Groep wordt de volgende informatie verschaft:

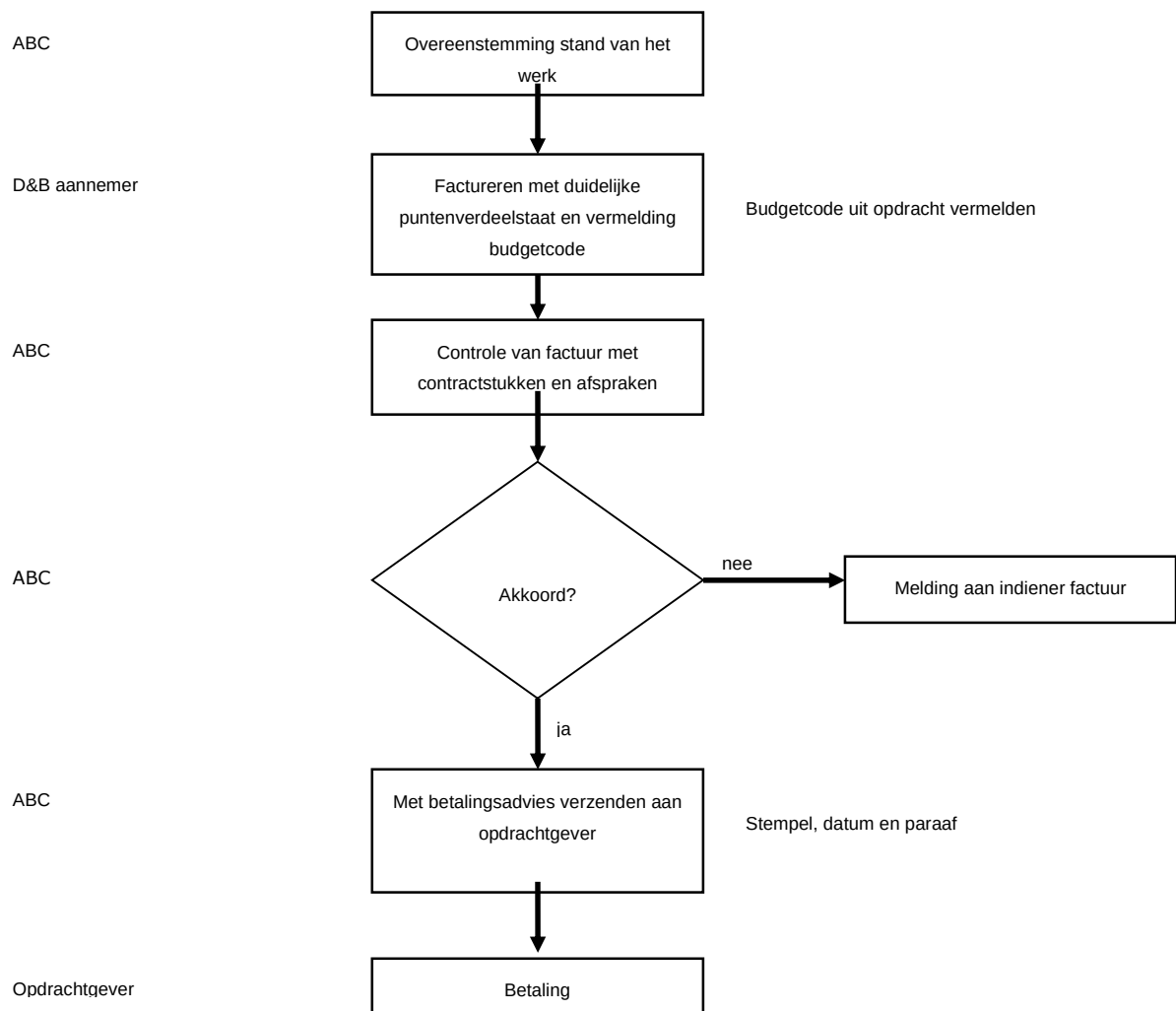
1. Budget (per post en totaal);
2. Verwachte opdrachten;
3. Verstrekte opdrachten;
4. Verwacht meer- en minderwerk;
5. Verstrekte meer- en minderwerkopdrachten;
6. Prognose van de totale investering (2 + 3 + 4 + 5);
7. Saldo tussen het budget en de totale investering (1 - 6).

Facturen worden (conform de opdrachtverstrekking) te naam gesteld van Gemeente Oldambt en in enkelvoud toegezonden aan ABC Nova Assen BV t.a.v. dhr. R. van Essen. Hierbij zit t.a.t. een voor akkoord getekende termijnstaat. In overleg met de overige adviseurs controleert ABC ingediende nota's en zendt goedgekeurde nota's vergezeld van een betalingsmandaat, ter verdere afhandeling naar gemeente Oldambt t.a.v. de heer Marcus Hazenberg. ABC coördineert zodoende de facturering zodat bij één partij bekend is waar een nota zich bevindt en welke status de nota heeft. Bij vragen vanuit de financiële administratie van de diverse partijen altijd eerst ABC raadplegen, er wordt niet rechtstreeks contact opgenomen met de opdrachtgever!



De verstrekking van de facturering en de aanvraag van meer- en minderwerk zijn vastgelegd in procedureschema's. Deze schema's zijn onderstaand opgenomen:

Procedureschema Facturen:





7.2. Projectbeheersing Risicomanagement

Voor alle projecten, maar ook voor Design & Build projecten is het onderdeel risicobeheersing een onmisbare schakel in de procesbeheersing. Risicobeheersing is de omgang met onzekerheden en onvoorziene omstandigheden door deze hanteerbaar te maken. Wanneer risico's hanteerbaar zijn, kan de Projectgroep vroegtijdig maatregelen nemen om negatieve invloeden te beperken of te voorkomen en kansen te vergroten en te benutten. De actieve risicomanagementmethodiek van ABC is gebaseerd op de prince2-methode voor risico beheersing conform bijgevoegd figuur.

Het risicomanagement is een cyclisch proces dat zowel op verandermomenten binnen een fase alsmede aan het einde van een fase wordt doorlopen. Het risicomanagement voorziet in een risicoregister waarin de van belang zijnde gegevens van alle geïdentificeerde risico's worden verzameld. Bij elk fasedocument is het onderdeel risicomanagement een vast onderwerp en de aannemer dient een risicoregister te overleggen. Voor alle genoemde risico's dient een beheersmaatregel te worden opgesteld.



Voor de brede school Oldambt signaleert ABC op dit moment een aantal risico's, te weten:

- Planologische procedures (bezwaren op besluit omgevingsvergunning);
- Balans tussen ontwerp en beschikbaar budget;
- Vertraging in proces door (uitblijven) besluitvorming
- Ecologie, vervuilde grond en asbest i.v.m. de sloop

Alle problemen vooraf tackelen is niet mogelijk, echter door vanaf het begin een risicodossier bij te houden wordt het beheersbaar en komt het ten goede aan besluitvormingen omtrent keuzes in het ontwerp en financiële kaders (investering en exploitatie).

7.3. Projectbeheersing Organisatie

De projectorganisatie en projectstructuur zijn reeds omschreven in hoofdstuk 4.

7.4. Projectbeheersing Tijd (planning)

Een gedegen projectplanning, is de basis van een goede projectbeheersing.

7.5. Projectbeheersing Informatie

Het onderdeel informatie en communicatie zijn reeds behandeld in respectievelijk de hoofdstukken 5 en 6.



7.6. Projectbeheersing Kwaliteit

De kwaliteit van het ontwerp en de exploitatie wordt geborgd door gebruik te maken van onze systematische aanpak, beslisdocumenten en gebruik van eventuele tools. Voor het project brede school Scheemda wordt het volgende gehanteerd:

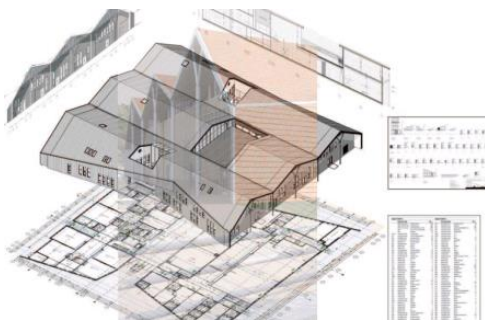
- opstellen van fasedocumenten bij fase overgangsmomenten;
- 3D-(BIM) ontwerpen;
- engineering afronden voor start bouw;
- prestatiematrix bij vraagspecificatie.

Fasedocumenten bij fase overgangsmomenten:

Binnen Design & Build is het toepassen van een kwaliteitssystematiek belangrijk om ervoor te zorgen dat het project binnen de gestelde uitgangspunten wordt gerealiseerd. Sleutelwoorden hierbij zijn verificatie en validatie. Elke fase wordt gestart met een startmoment waarbij de gewenste deel, en fase-eindproducten op basis van de gestelde uitgangspunten worden geformuleerd. De projectmanager van ABC Nova zal de deelproducten toetsen en daar waar nodig bijsturen. Daarnaast wordt er tijd ingeruimd voor het uitvoeren van verificaties en validatie aan het einde van elke fase. Hierbij worden de fase-eindproducten getoetst en gecontroleerd op basis van de uitgangspunten. Hierover wordt gerapporteerd in de fasedocumenten. Eventuele afwijkingen worden in het fasedocument gerapporteerd en worden de consequenties inzichtelijk gemaakt. Het geeft o.a. een duidelijke weergave van de historie omtrent de werkzaamheden van de afgelopen periode, gemaakte keuzes, eventuele afwijkingen en op welke onderdelen een besluit is genomen.

3D-(BIM) ontwerpen:

In de vraagspecificatie wordt de ambitie c.q. uitgangspunt geformuleerd, dat de opdrachtnemer het project in 3D (Bouw Informatie Model (BIM)) gaat ontwerpen en uitwerken. In BIM wordt een 3D-model gecreëerd met een digitale representatie van het uiteindelijke gebouw. De ontwerpmodellen zijn zowel geschikt voor het ontwerptraject, de onderaannemers en leveranciers in de realisatiefase alsmede voor exploitatiefase. Het werken met een 3D BIM model heeft als voordeel dat het integraal ontwerpen in de ontwikkelfase wordt gestimuleerd en alle disciplines (bouwkundig, installaties, constructies, bouwfysisch e.d.) worden gedwongen om met elkaar te communiceren, mee te denken om uiteindelijk het optimale gebouw te ontwerpen. Door dit model kunnen tevens vroegtijdig clashes (controle van alle disciplinmodellen) worden uitgevoerd, zodat eventuele knelpunten en aansluitingsrisico's kunnen worden gesignaleerd en worden opgelost, zodat de faalkosten in de realisatiefase worden beperkt. Daarnaast is een 3D-model ook een goed communicatiemiddel voor de opdrachtgever en de gebruikers. Door het 3D-ontwerpen kan het gebouw goed visueel gemaakt worden voor de gebruikers en is het beter voor hen beter te begrijpen ten opzichte van de technische tekeningen. Dit voorkomt "ruis op de lijn" en de wederzijdse verwachtingen kunnen goed worden getoetst.





Engineering afronden voor start bouw:

Uit ervaring blijkt dat een afgeronde engineering, een project op meerdere onderdelen ten goede komt. Het standpunt daarbij is dat de uitvoerende partij pas mag starten met de bouw als de engineering volledig is afgerond. Een goede engineering vooraf betekent dat veel zaken in samenspraak met de gebruikers besproken dienen te worden. Dit is een intensieve periode maar in de werkelijke uitvoering betekent dit een mindere belasting en ligt de focus echt op het bouwen. Tijdens de ontwikkelfase dient ook gesproken te worden over kostenbesparende maatregelen in het bouwproces.

Prestatiematrix bij vraagspecificatie:

Om de kwaliteit van de vraagspecificatie van het project in zowel de ontwikkel- als realisatiefase te beheersen, is het van groot belang om de herleidbaarheid van de eisen op transparante wijze inzichtelijk te maken. Het programma van eisen en de vraagspecificatie wordt tevens gemodelleerd in "BriefBuilder", zodat de aannemer de verificatiemodule eraan kan koppelen. In Briefbuilder worden de verschillende soorten specificaties (functioneel, ruimtelijk, technisch, duurzaamheid) in één overzichtelijk digitaal model vastgelegd. Enerzijds wordt de beheersing van de kwaliteit hierdoor vereenvoudigd en anderzijds wordt in een prestatiematrix de eisen en voorwaarden expliciet en toetsbaar vastgelegd. In een prestatiematrix kunnen verificaties worden gekoppeld aan alle eisen uit de vraagspecificatie. In een acceptatieplan wordt vastgelegd op welke punten er gecontroleerd gaat worden, in welke fase dat gebeurt en wie waar verantwoordelijk voor is en wat de uitkomsten van die beoordelingen zijn.