

Hoofdproces	P10.1 Realiseren Vastgoed NB. Dit is de afgesproken werkwijze, waarnaar in de praktijk bijna niet gehandeld wordt.
Omschrijving	Nieuwbouw, verbouw en uitbouw van vastgoed
Link met overige (werk)processen	Definitie KING: Het aankopen, inrichten en/of laten (ver)bouwen van vastgoed. Ontwikkelen gebiedskaders (gebiedsvisie + opdracht tot gebiedsontwikkeling) → P2.2 Gebiedsontwikkeling → P10.1 Realiseren vastgoed → P7.2 Verhuren ruimten, goederen en terreinen P7.4 Verkopen vastgoed P7.5 Onderhouden vastgoed P7.6 Beheren leegstand → P7.2, P7.4, P10.1
Proceseigenaar	Yvonne van der Graaf
Procesmanager	Martin Timmermans
Procesresultaat	In gebruik en beheer genomen vastgoed
Doel vh proces	Voor iedere ruimtevraag passende, optimale huisvesting leveren
Kpi	Geen kpi genoemd voor het proces als geheel

Processtappen	0. Voorverkenning	1. Intake	2. Ontwerpen	3. Realiseren	4. Opleveren	5. In beheer nemen
	Fase 0: Initiatief	Fase 1: definitie	Fase 2: ontwerp	Fase 3: voorbereiding Fase 4: uitvoering	Fase 4: uitvoering	Fase 5: nazorg
Input	Signaal uit de stad	Functionele behoefte aan ruimte (beleidsvraag)	- Vastgesteld projectplan - Raadskrediet	Vastgesteld Definitief ontwerp ❖ Incl. Vastgesteld MJOP	- Werkvoorbereiding gereed - Opgesteld bestek	- Opgeleverd vastgoed - Afgewikkeld project
Activiteiten	- Start projectplan: - Bestuurlijke voorverkenning (haalbaarheid bepalen) ❖ Beleidsmatig en/of bedrijfsexploitatie-technisch afwegen of ruimtevraag reeel is ❖ Financiële mogelijkheden nagaan ➢ Output: kader - Kader naar politiek: voorstel vervolgonderzoek	- Opstellen projectplan - Verder uitwerken haalbaarheidsonderzoek ❖ Ruimtelijk (Programma van Eisen) ❖ Technisch (belemmeringen, MassaVolumeStudie) ❖ Financieel (Business Case: definitieve investerings- + exploitatieraming) ❖ Plan vrijgekomen object/locatie (bij verhuizing) - Opstellen concept huurovereenkomsten - Planning en Organisatie opmaken - Voorstel projectplan naar politiek (College en Raad)	- Uitvoering Projectplan: - Selectie architecten en Adviseurs - Keuze architecten en adviseurs - Opstellen Voorlopig Ontwerp ❖ Kostenraming ❖ Geactualiseerde Exploitatieraming - Opstellen Definitief Ontwerp: ❖ Kostenraming ❖ Geactualiseerde Exploitatieraming ❖ Definitieve (huur)overeenkomsten (is nu uitzondering) ❖ Opstellen MJOP	- Maken bestek - Selectie aannemer - Keuze aannemer - Ondertekening definitieve (huur)overeenkomst(en) <u>Start fase 4:</u> - Opstarten werkvoorbereiding	- Uitvoeren bestek - Realiseren vastgoed - Opleveren realisatie door aannemer aan projectteam - Opleveren realisatie door projectteam aan OG - Vooroplevering gebruiker (soms samen met OG-oplevering) - Afwickelen project - Reserveren € voor nazorg	- In beheer geven vastgoed - Opleveren beheerder aan gebruiker - Opstellen einddocument voor College (incl. verantwoording restpost € voor nazorg) - Uitvoeren evaluatie project
Output	- Bestuurlijk besluit College (go/no go) - Voorbereidingskrediet	- Vastgesteld projectplan - Raadskrediet (volgend uit begrotingswijziging)	Vastgesteld Definitief ontwerp ❖ Incl. Vastgesteld MJOP	- Werkvoorbereiding gereed - Opgesteld bestek	- Opgeleverd vastgoed - Afgewikkeld project	- In beheer genomen vastgoed - In gebruik genomen vastgoed - Geëvalueerd project - Einddocument naar College
Rollen	- Toek. huurder, gebruiker, koper - B&R (verantwoordelijk) - 'Voorlopig team' (wisselt per initiatief) - Adviseurs (o.a. vastgoed adviseur of –manager) - (Project) Wethouder - College	- OG= B&R - ON= projectleider - Projectteam (wordt samengesteld, voorbereiders project, vanuit kader politiek besluit) - Adviseurs (Adviesteam (G&V, BC)) - Toetser / controller - Gebruiker - (project)Wethouder - College	- Ged. OG =CM V&G - ON= Projectleider (kan anders zijn dan fase 0/1) - Projectteam (uitvoerders projectplan 1. bouw / 2. gebruik) - Adviseurs (Adviesteam met G&V, BC) - Toetser / controller - Gebruiker - Architect, constructeur, etc. - (project)Wethouder (informerend)	- Ged. OG=CM V&G - ON= Projectleider - Projectteam - Adviseurs (Adviesteam met G&V, BC) - Toetser / controller - Gebruiker - Architect, constructeur, etc. - Aannemer(s) - (project)Wethouder (informerend)	- Ged. OG=CM V&G - ON= Projectleider - Projectteam - Adviseurs (Adviesteam met G&V, BC) - Toetser / controller - Gebruiker - Architect, constructeur, etc. - Aannemer(s) - (project)Wethouder (informerend)	- Ged. OG=CM V&G - ON= Projectleider - Projectteam - Adviseurs (Adviesteam met G&V, BC) - Toetser / controller - Gebruiker - Architect, constructeur, etc. - Aannemer(s) - (project)Wethouder (informerend) - Raad
PI's	- GOTIK (geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit)	- Divers (verschilt per project) - In ieder geval GOTIK	- Divers (verschilt per project) - In ieder geval GOTIK	- Divers (verschilt per project) - In ieder geval GOTIK	- Divers (verschilt per project) - In ieder geval GOTIK	Termijn voor oplevering
Hulpmiddelen	GIGA	Planon, GIGA, Cognos	Planon, GIGA, Cognos	Planon, GIGA, Cognos	Planon, GIGA, Cognos	Planon, GIGA, Cognos
Bijvangst / knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> • Projecten volgen lang niet altijd het procesverloop, faseringen lopen door elkaar of worden zelfs overgeslagen. In feite bestaat er geen 'huidig proces' • Politiek opdrachtgeverschap vs ambtelijk opdrachtgeverschap: onbekend wat de regels zijn, daardoor nu te vrijblijvend • De vraag aan de voorkant (= trigger voor de start van het proces Realiseren vastgoed) is niet altijd volledig/helder geformuleerd • Programmatische kaders ontbreken (vertaling, sturing) • Indien er een projectplan is opgesteld wordt deze niet altijd tussentijds herijkt • Rollen, taken, bevoegdheden en afspraken zijn niet helder, met name op de grens bij fase 0 en fase 5: ❖ soms is er in fase 0 bijvoorbeeld al een projectteam gestart vanuit B&R, zonder G&V daarbij te betrekken ❖ In fase 5 wordt het opgeleverde vaak al in gebruik genomen/overgedragen, terwijl er nog projectafspraken doorlopen met de projectleider • Overdrachtsmomenten zijn niet helder • De klant/gebruiker wordt niet altijd aan de voorkant betrokken in het proces • Koppeling locatie aan administratie (geo-koppeling) mist • In het project worden vaak norm gegevens gehanteerd die afwijken van de echte gegevens. Een (tussentijdse) check hierop mist. • Wenselijk: sturen op tijd. Bij het niet halen van een planning: consequenties presenteren 					

