

Gemeentehuis Den Helder
T.a.v. de heer R. Reus
Drs F. Bijlweg 20
1780 AA Den Helder

Amsterdam, 1 februari 2017

Betreft: Overeenkomst Realisatiemanagement renovatie gemeentehuis Den Helder

Geachte heer Reus,

Naar aanleiding van de afspraak op donderdag 19 januari 2017 ontvangt u hierbij de aanbieding inzake het realisatiemanagement voor de renovatie van het gemeentehuis Den Helder.

Scope:

Het bestaande gebouw als zijnde het gemeentehuis Den Helder gelegen aan de Drs. F. Bijlweg 20 dient verbouwd/gerenoveerd te worden tot een nieuwe werkomgeving voor de medewerkers van de gemeente Den Helder.

COARE Realisatie zal hierbij de verantwoordelijkheid nemen over het totale proces van de verbouwing/renovatie, waarbij we vóór 2018 een duidelijk niet omkeerbaar proces opgestart hebben waarbij COARE Realisatie zich expliciet conformeert aan de genoemde taakstellend budget van 9 miljoen en het programma van eisen (november 2016). Daarnaast zal COARE Realisatie verantwoordelijk zijn voor het creëren van draagvlak. Wij gaan deze verantwoordelijk nemen op een gezamenlijk nader af te stemmen manier in overleg met uw projectorganisatie/stuurgroep

Voor deze opdracht zal COARE Realisatie een realisatiemanager aanstellen die het eerste aanspreekpunt wordt voor het projectteam/stuurgroep vanuit de gemeente Den Helder. De realisatiemanager zal namens COARE Realisatie zijn verantwoordelijkheid nemen vanaf het uitwerken van het PvE in samenwerking met het architectuur/ontwerp proces tot en met de oplevering/nazorg van de renovatie van het gemeentehuis.

Onderdeel van het projectmanagement zijn de volgende werkzaamheden:

- Uitwerken programma van eisen en werkplekconcept in samenwerking met de architect in een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp.
- Opstellen van een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp op basis van het programma van eisen. De benodigde inhoudelijke expertise van de architect is voorzien in de offerte vanuit COARE Architectuur, voor deze offerte betreft het de projectbegeleiding en verantwoordelijkheid.

- Het betrekken van de stuurgroep vanuit de gemeente Den Helder in het gehele proces en zorgdragen dat de keuze die is gemaakt wordt gedragen door de stuurgroep.
- Het uitwerken van diverse huisvestingsscenario's tijdens de verbouwing waarin expliciet ingegaan wordt op de consequenties voor personeel, burgers en omwonenden van de gemeente.
- Het uitwerken/opstellen van een financiële begroting inzake niet gebouw gebonden kosten, facilitaire zaken en inventaris, waarbij we de niet gebouw gebonden kosten voor de gemeente gaan begroten en in overleg zullen treden met de stuurgroep over welk van de niet gebouw gebonden kosten binnen het taakstellend budget vallen en welke van de niet gebouw gebonden kosten buiten taakstellend budget vallen.
- Het uitwerken, opstarten en begeleiden van aanbestedingsprocedure voor het proces na de ontwerpfase.
- Bestuurlijke begeleiding en advisering tijdens de realisatie/uitvoeringsfase waarbij wij verantwoordelijkheid nemen voor de manier waarop de raad betrokken en geïnformeerd wordt.
- De producten controleren/beoordelen die onder verantwoordelijkheid van de gecontracteerde partij (na aanbesteding) worden opgesteld.
- Coördinatie en projectleiding gedurende de realisatiefase van gebruikerszaken.
- Opstellen proces verbaal van oplevering en het controleren/beoordelen van de revisiedocumentatie.

Toelichten/uitwerking op bovengenoemde werkzaamheden:

Uitwerken programma van eisen en werkplek concept

Toelichting

COARE Realisatie zal in de uitwerking van het programma van eisen (november 2016) de volledige verantwoordelijkheid nemen dat de genoemde aspecten worden verwerkt in het voorlopig en definitief ontwerp, waarbij COARE Realisatie het ontwerp traject begeleidt en de stuurgroep zo goed mogelijk adviseert in de keuzes die zij moeten nemen betreft het ontwerp.

In samenwerking met COARE Architectuur wordt er een doordacht werkplekconcept en de voorzieningen daar omheen verder uitgewerkt voor het binnenhalen en binnenhouden van medewerkers waarbij de werkomgeving essentieel is, zeker nu de arbeidsmarkt weer aantrekt. Medewerkers willen graag bij een organisatie werken als de werkplekinrichting

afgestemd is op hun wensen en eisen, ze gedijen beter in een leuke, frisse omgeving; dat zegt iets over de cultuur van een organisatie

Uitwerking

De filosofie achter een werkplekconcept is dat je nadenkt over hoe je gehuisvest wilt worden, in plaats van dat je gehuisvest wilt worden. We beginnen met analyseren: hoe zien de cultuur, kernwaarden en de ambities van de organisatie eruit en hoe past een werkplekconcept daarbij.

Na een startgesprek met de stuurgroep van de organisatie worden er workshops afgenomen met medewerkers uit de hele organisatie. Op basis daarvan worden werkstijlen bepaald: mensen met een administratieve functie hebben bijvoorbeeld andere werkplekbehoeften dan medewerkers van de buiten dienst. Per werkstijl volgen behoeften op de drie pijlers van HR, Huisvesting/Facilitair en ICT. Deze behoeftes dienen als input voor het werkplekconcept, waarna een voorlopig ontwerp en indelingstekeningen volgen.

COARE Realisatie verwacht vanuit de organisatie om samen voldoende draagvlak te creëren voor het nieuwe werkplekconcept

Opstellen van een voorlopig en definitief ontwerp op basis van het programma van eisen

Toelichting

Projectbegeleiding en verantwoordelijkheid voor het correct vertalen van het PvE naar een voorlopig en definitief ontwerp. Waarbij de voortgang van het ontwerptraject wordt bewaakt op de aspecten tijd/planning, financieel en de kwaliteit, tevens de projectgroep adviseren over de te maken besluitvormingen in het ontwerptraject.

Daarnaast wordt er gekeken naar duurzame aspecten om onnodige verspilling van materiaal en energie tijdens de levensfase van een bouwproject te voorkomen, daarbij moet al tijdens de ontwerpfase systematisch bepaald worden welke elementen waarde toevoegen en welke niet. Dit geldt voor zowel het product als proces.

De levensloop van een bouwproject kent verschillende fasen. Voor elk van die fasen geldt dat er meerdere partijen betrokken zijn. Het samenwerken in een of meerdere modellen die uitwisselbaar zijn is van belang, maar ook is het van belang dat systematisch wordt gekeken dat ontwerp, productie en beheer en onderhoud elementen bevat die waarde toevoegen.

Uitwerking

- Bouwkundig Detailleren van het PvE en nieuwe werkplekconcept.
- Het onderzoeken van 'make or buy'-mogelijkheden.
- Het eventueel zoeken naar oplossingen/ontwerpen voor een bepaald projectdeel.
- Het bewaken van de planning en besluitvormingen vanuit de organisatie/stuurgroep tijdens het ontwerpproces waarbij COARE Realisatie de stuurgroep tijdig adviseert zodat de juiste besluitvorming gemaakt kan worden.

COARE Realisatie verwacht vanuit de organisatie/stuurgroep dat de besluitvormingen tijdig worden gemaakt waardoor de planning niet in gevaar komt. Tevens dient er een inventarisatie gemaakt te worden van de huidige inventaris wat eventueel opnieuw ingezet kan worden in de nieuwe werkplekomgeving.

Het betrekken van de stuurgroep vanuit de gemeente Den Helder

Toelichting

In het gehele proces van de renovatie is het van groot belang dat de organisatie nauw betrokken blijft, zodat de keuzes/besluitvormingen die gemaakt worden in het PvE en in het ontwerp, voldoende draagvlak hebben binnen de organisatie.

Daarnaast is het van groot belang wat de financiële consequenties van deze keuzes/besluitvormingen om binnen het taakstellend budget te blijven van 9 miljoen.

Uitwerking

Het organiseren van een overleg structuur met de stuurgroep en architect waarbij de stuurgroep inhoudelijk wordt geïnformeerd van de status van het proces, tevens zullen in dit overleg de keuzes/besluitvormingen worden vastgelegd, het overleg zal door COARE Realisatie genotuleerd worden waarbij de keuzes/besluitvormingen schriftelijk worden vastgelegd.

Tevens zal COARE Realisatie de stuurgroep tijdig wijzen op de keuze/besluitvormingsmoment waardoor er maximale ruimte ontstaat voor de stuurgroep voor de juiste keuze/besluitvorming.

COARE Realisatie verwacht vanuit de organisatie/stuurgroep dat de besluitvormingen tijdig worden gemaakt waardoor de planning niet in gevaar komt.

Uitwerken van huisvestingsscenario(s) tijdens de verbouwing

Toelichting

Het uitwerken van diverse 'tijdelijke' huisvestingsscenario's tijdens de renovatie van het gemeentehuis waarbij expliciet wordt ingegaan op de consequenties voor medewerkers, omwonenden en burgers. COARE Realisatie zal kijken naar meerdere mogelijkheden zoals gedeeltelijk inzetten van het bestaande gebouw door bijvoorbeeld gefaseerd de renovatie uit te voeren, of door het advies te geven een andere tijdelijke huisvesting te zoeken voor alle medewerkers voor bepaalde of gedurende de gehele realisatie/uitvoeringsperiode. Daarnaast zullen ook de financiële consequenties inzichtelijk worden gemaakt zodat op basis hiervan een gedegen besluitvorming gemaakt kan worden door de stuurgroep.

Uitwerking

Het uitwerken/onderzoeken van diverse tijdelijke huisvestingsscenario's waarbij expliciet ingegaan wordt op de consequenties voor personeel, burgers en omwonenden. Resultaat is een plan dat kan rekenen op draagvlak binnen de organisatie, het college en de raad met

een minimale overlast en minimale risico voor de hiervoor genoemde partijen. Beide scenario's, tijdelijke huisvesting als gefaseerd bouwen, worden in een vroeg stadium uitgewerkt, waarbij de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt worden en alsmede inzichtelijk wordt op welke wijze dit meegenomen wordt in de aanbesteding van de realisatie/uitvoeringstraject. De kosten die gemoeid zijn met de huisvesting tijdens het realisatie traject vallen binnen het taakstellend budget van 9 miljoen. COARE Realisatie zal hiervoor haar advies uitbrengen richting de stuurgroep en voldoende tijd reserveren voor de besluitvorming.

COARE Realisatie verwacht vanuit de organisatie/stuurgroep dat de besluitvormingen tijdig worden gemaakt waardoor de planning niet in gevaar komt. Tevens zal er nauw met de stuurgroep voldoende draagvlak gecreëerd dienen te worden voor het uiteindelijk huisvestingsscenario. Daarnaast dient er vanuit de ICT afdeling in samenwerking met COARE Realisatie een plan van aanpak opgesteld te worden voor de huisvesting tijdens de realisatiefase.

Uitwerken/opstellen opgave van niet gebouw en gebouw gebonden kosten

Toelichting

COARE Realisatie zal een gebouwbeoordeling uitvoeren door op verschillende niveaus het gebouw visueel te inspecteren en eventueel destructief onderzoek uit te voeren, dit zal gedaan worden door bouwkundige en installatietechnische specialisten. De kwalitatieve beoordeling van de diverse onderdelen wordt op basis van het PvE document/eisen uitgevoerd. Het doel van de werkzaamheden is om inzicht te krijgen van de werkzaamheden die aan het gebouw uitgevoerd moeten/dienen te worden in verband met achterstallig/groot onderhoud. Vervolgens worden naar aanleiding van de inventarisatie/inspecties de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt waarbij we in overleg zullen treden met de stuurgroep over welk van de niet gebouw gebonden kosten binnen het taakstellend budget vallen en welke van de niet gebouw gebonden kosten buiten taakstellend budget vallen, waardoor er financieel inzicht ontstaat over de kosten voor het realiseren van het ontwerp binnen de kaders van het PvE. Reden is om het concept binnen het gerenoveerde stadskantoor te realiseren binnen het taakstellend budget

Uitwerking

De volgende gebouwonderdelen inspecteren en onderzoeken wij grondig:

- Dak (dakbedekking).
- Buitengevel.
- Zonweringen.
- Buitenkozijnen & beglazing.
- Installatie technische elementen/onderhoud.
- Transport (liften, trappen).
- Constructie & Fundering.

Daarnaast wordt een visuele bouwkundige inspectie verricht van de volgende onderdelen:

- Interieur & Indeling.
- Terreinen.
- Goten & hemelwaterafvoeren.
- Wanden, vloeren & plafonds.
- Overige visuele bouwkundige gebreken.

Naar aanleiding van de diverse inspecties wordt er een inspectierapport opgesteld waarin de huidige status wordt beschreven met een kostenoverzicht om de gebouw gebonden onderdelen/ niet gebouw gebonden onderdelen te repareren/vervangen. Daarnaast zal de levensduur met de installatie technische onderdelen vermeld worden versus het huidige energieverbruik van deze onderdelen, naar aanleiding hiervan worden er duurzaamheidsmaatregelen/advisering voorgelegd aan de stuurgroep. De kosten welke voortvloeien uit de werkzaamheden naar aanleiding van de inspecties vallen binnen het taakstellend budget van 9 miljoen

COARE Realisatie verwacht vanuit de organisatie/stuurgroep gezamenlijke besluitvormingen te nemen over die gebouw gebonden/niet gebouw gebonden kosten en wat dit eventueel betekend voor de kwaliteit van het ontwerp.

Uitwerken, opstarten en begeleiden van aanbestedingsprocedure

Toelichting

Het uitwerken van de aanbestedingsdocumenten na de ontwerpfase waaronder het bouwkundig en installatie technisch bestek, waarbij het de bedoeling is bij de aanbesteding het werk te verdelen in percelen. Niet zomaar percelen, maar relevante percelen. Bijvoorbeeld aparte percelen voor sloopwerkzaamheden, bouwkundige werkzaamheden, de elektrotechnische installaties, werktuigbouwkundige installaties, data installaties, wand en plafondsysteem, schilderwerk, stofferingswerkzaamheden, speciaal timmerwerk/maatwerk, wallcovering/graphic. Inschrijvers zijn vrij op alle percelen in te schrijven, maar ook op één perceel of op meerdere. Deze aanbesteding zal COARE Realisatie opstarten en begeleiden.

Uitwerking

Het uitwerken van de aanbestedingsdocumenten als er een definitief ontwerp is met een akkoord vanuit de stuurgroep/organisatie. Hierna zal door COARE Realisatie een bouwkundig en installatie technisch bestek worden opgesteld welke voldoet aan de Europese aanbestedingswet.

Daarnaast zal er in samenspraak met de stuurgroep een leverancierslijst worden opgesteld voor de diverse percelen die vervolgens ter goedkeuring wordt ingediend bij de stuurgroep. Na het versturen van de aanbestedingsdocumenten zal er op locatie een schouwing worden georganiseerd door COARE Realisatie waarbij alle partijen worden uitgenodigd.

Vervolgens kunnen we in de aanbestedingsfase 2 vraagronde opnemen voor het uitwerken van een nota van inlichtingen en deze versturen aan alle partijen. Na het ontvangen van de offertes/aanbiedingen zal COARE Realisatie de offerte inhoudelijk beoordelen en deze vervolgens met elkaar vergelijken in een transparante overzichtelijke presentatie. Deze presentatie zal worden toegelicht door COARE Realisatie aan de stuurgroep. De contractering van de partijen zal door COARE Realisatie worden verzorgd namens de gemeente Den Helder, waarbij COARE Realisatie zich conformeert aan het taakstellend budget van 9 miljoen.

COARE Realisatie verwacht vanuit de organisatie/stuurgroep een gezamenlijk besluit te nemen over het gunnen van de diverse percelen.

Bestuurlijke begeleiding en advisering

Toelichting

Het begeleiden van bestuurlijke besluitvormingen en adviseren tijdens het gehele renovatietraject op het gebied van duurzaamheid, en een flexibele werkomgeving waarbij wij verantwoordelijkheid nemen voor de manier waarop de raad betrokken en geïnformeerd wordt.

Uitwerking

Door middel van inspectie/onderzoeksrapporten en resultaten tijdens het gehele renovatietraject zal COARE Realisatie de stuurgroep nauw adviseren en begeleiden in de bestuurlijke besluitvormingen welke gemaakt dienen te worden. Hierdoor worden consequenties inzichtelijk voor de medewerkers, burgers en omwonenden. Tevens zal er worden geadviseerd op basis van het optimale werkplekconcept en de financiële consequenties op basis van het vastgesteld budget van 9 miljoen.

COARE Realisatie verwacht vanuit de organisatie/stuurgroep dat de besluitvormingen tijdig worden gemaakt waardoor de planning niet in gevaar komt.

De producten die onder verantwoordelijkheid van de marktpartijen worden opgesteld

Toelichting

Het inhoudelijk beoordelen van de producten/documenten welke onder verantwoordelijkheid worden opgesteld door de diverse partijen, waarbij de kwaliteit van het ontwerp gewaarborgd blijft.

Uitwerking

COARE Realisatie zal inhoudelijk de producten/documenten welke onder verantwoordelijkheid van de diverse partijen worden opgesteld inhoudelijk beoordelen en waar nodig corrigeren om het kwaliteit van het ontwerp en het eind product te waarborgen. COARE Realisatie zal de ontvangen producten/documenten met de stuurgroep delen en haar nauw informeren over de uitwerking/ het definitief stellen van deze producten/documenten waarbij de stuurgroep bepalend is voor eventuele wijziging door te voeren in het ontwerp/uitvoeringstraject.

COARE Realisatie verwacht vanuit de organisatie/stuurgroep dat de besluitvormingen tijdig worden gemaakt waardoor de planning niet in gevaar komt.

Coördinatie en projectleiding gedurende de realisatiefase

Toelichting

Het coördineren en begeleiden van de realisatiefase namens de gemeente waarbij er een overlegstructuur zal worden opgesteld richting de stuurgroep en de uitvoerende partijen. Tevens zal COARE Realisatie tijdens de realisatiefase de kwaliteit van het ontwerp waarborgen en de stuurgroep adviseren op eventuele wijzigingen die worden doorgevoerd tijdens de realisatiefase.

Uitwerking

Het coördineren en begeleiden van de realisatiefase namens de gemeente waarbij COARE Realisatie de stuurgroep wekelijks informeert over de status van de realisatiefase op tijd, geld en kwaliteit. Hiervoor wordt een overlegstructuur opgesteld door COARE Realisatie waarbij de informatie schriftelijk zal worden vastgelegd middels een notulen vanuit COARE Realisatie aan de stuurgroep. Daarnaast zullen de consequenties inzichtelijk worden gemaakt voor eventuele wijziging op het ontwerp in de realisatiefase op tijd, geld en

kwaliteit van het uitvoeringstraject. Tevens zal de planning worden bewaakt zodat de realisatiefase conform de planning zal worden opgeleverd.

COARE Realisatie verwacht vanuit de organisatie/stuurgroep dat de besluitvormingen tijdig worden gemaakt waardoor de planning niet in gevaar komt.

Opstellen proces-verbaal van oplevering en het controleren/beoordelen van de revisiedocumentatie en nazorg

Toelichting

Het opstellen van een proces-verbaal van oplevering na de realisatiefase inclusief het beoordelen/controleren van de opleveringspunten en het bewaken van de voortgang van de opleveringspunten. Daarnaast zullen we de revisiedocumenten inhoudelijk beoordelen en deze overzichtelijk verzamelen en vervolgens overhandigen aan de stuurgroep.

Uitwerking

Het opstellen van een gedetailleerde proces-verbaal van oplevering met fotorapportage inclusief het inhoudelijk beoordelen van de opleverpunten waarbij het streven is om de opleverpunten binnen vier weken na oplevering afgerond te hebben. COARE Realisatie zal de revisiedocumenten/tekeningen en garantieverklaring/onderhoudstermijnen en logboeken inhoudelijk beoordelen en op een overzichtelijk manier verzamelen voor de stuurgroep. Tevens zal COARE Realisatie toezicht houden op de bedieningsoverdracht van de nieuwe componenten/elementen. Daarnaast zal COARE Realisatie een nazorg traject opstarten van twaalf weken om de medewerkers, burgers en omwonenden te ondersteunen in haar nieuwe werkplekomgeving door middel van het onderzoeken van eventuele klachten en een periodieke bezichtiging op het gemeentehuis Den Helder.

Overall planning project:

Voor de overall planning van het project verwijzen wij u graag naar de bijlage.

Projectrisico's:

De eventuele mogelijke projectrisico's zijn op hoofdlijnen in kaart gebracht, te denken aan:

- Bezwaar vanuit omwonende voor de omgevingsvergunning voor de renovatie.
- Te veel politieke weerstand op het ontwerp en renovatie traject van het gemeentehuis.

Beide risico's kunnen we indammen door in het proces kleine stapjes te nemen, veel te informeren en in het proces ruimte te reserveren om eventuele weerstand op te kunnen lossen.

Totaalkosten COARE Realisatie:

De kosten voor het totale realisatiemanagement zoals hierboven omschreven kunnen wij uitvoeren/realiseren voor een fixed price opdracht voor: **€ 198.000,- exclusief btw**

Communicatie:

COARE Realisatie zal van voor de totale realisatiemanagement opdracht één realisatiemanager aanstellen als aanspreekpunt/contactpersoon voor de stuurgroep/projectgroep van de gemeente Den Helder. Deze realisatiemanager zal vanaf het begin van de opdracht tot en met de nazorg zeer nauw betrokken zijn bij het gehele traject waarbij alle communicatie via de realisatiemanager verloopt vanuit de stuurgroep/projectgroep van de gemeente Den Helder en andersom.

Informatie:

Voor het uitvoeren van de realisatiemanagement opdracht is het wenselijk om de volgende informatie te mogen ontvangen vanuit de gemeente Den Helder:

- Constructiegegevens van het gebouw.
- Revisiedocumenten/tekeningen van het gebouw (in PDF en DWG indien mogelijk).
- Eventuele huidige onderhoudscontacten van diverse componenten/elementen.
- Eventuele logboeken.
- Eventueel MJOP (meer jaren onderhoudsplan).

Voorwaarden:

COARE Realisatie zal zich conformeren aan het VNG model algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Den Helder, welke is vastgesteld op 10 februari 2015.

Facturatie vindt plaats op basis van onderstaand schema:

- 5% na schriftelijke opdrachtverstrekking;
- 90% gefaseerd tijdens de voortgang van de werkzaamheden, opgesplitst in 9 termijnen van 10%;
- 5% na afhandeling van eventuele restpunten.

Betaling door de opdrachtgever is binnen 30 dagen na factuurdatum.

Referentieprojecten:

- Naam: Hogeschool van Hall Larenstein
Locatie: Velp (Arnhem) en Leeuwarden
Omvang: €7.200.000,-- inclusief BTW per locatie
Contractvorming: Architectuur en Realisatie
Contactpersoon: Karen Kempkes
Link: <http://coare.nl/projects/van-hall-larenstein-leeuwarden-vhl-2>
- Naam: Rabobank
Locatie: Velsen, Alkmaar en Barendrecht
Omvang: €2.400.000,-- inclusief BTW per locatie
Contractvorming: Architectuur en Realisatie (Barendrecht)
Contactpersoon: Eelke de Brouwer
Link: <http://coare.nl/projects/rabobank-ridderkerk-ijsselmonde-2>
- Naam: Livio
Locatie: 7 vestigingen in omgeving Enschede
Omvang: €1.300.000,-- inclusief BTW per locatie
Contractvorming: Architectuur en Realisatie
Contactpersoon: Paul Scholten
Link: <http://coare.nl/projects/livio>

Wij hopen u hierbij een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw opdracht, welke wij dan ook met veel zorg zullen uitvoeren, graag tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

Rob Oomen

Realisatie Manager
COARE Realisatie BV.

Bijlage: Concept planning

CONCEPT