



Plan de Campagne

Bouwheerschap stichting IRIS over nieuwbouw Vakcollege Thamen

Datum opstellen: 2 februari 2023

Opgesteld door: Heleen Jaspers, hoofd Bedrijfsvoering stichting IRIS

Inleiding

Naar aanleiding van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2021-2036 van de gemeente Uithoorn is er in december 2020 door de gemeenteraad vastgesteld dat de opstallen van het Vakcollege Thamen in een gebrekkige staat verkeren. Na deze observaties heeft de gemeenteraad ingestemd met een scenario onderzoek. Dat was de aanzet tot een periode van zo'n twee jaar waarin tussen gemeente Uithoorn en stichting IRIS intensief is afgestemd over de huisvestingsopgave.

Voorlopig resultaat van dat proces is de aanloop naar een Raadsvoorstel vanuit het college van B&W waarin voorjaar 2023 de gemeenteraad wordt gevraagd om instemming met totale nieuwbouw van de school op het huidige schoolplein.

Voornemen tot innemen van rol bouwheer

Wij stellen voor om als stichting IRIS de rol van bouwheer op ons te nemen gedurende het traject vanaf bestuurlijke besluitvorming voorjaar 2023 tot na afloop van de nazorgfase van het bouwproject.

Deze rol is vastgelegd in de wet (art. 103 WPO, 101 WEC, 76n WVO). Bepaald is dat het bouwheerschap wordt neergelegd bij het bevoegd gezag van de school. De wet biedt daarbij wel de mogelijkheid dat het bevoegd gezag en burgemeester en wethouders overeenkomen dat de gemeente de voorziening tot stand brengt. Het moet vooraf duidelijk vaststaan of al dan niet gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid.

In de aanloop van dit project is over het bouwheerschap al veelvuldig van gedachten gewisseld. Zowel tussen gemeente en IRIS als binnen IRIS zelf. Voor zover wij kunnen nagaan is er geen aanleiding voor de gemeente om het bouwheerschap bij zichzelf te houden. We zijn dan ook niet in de overtuiging dat we de rol van bouwheer hoeven te claimen of de gemeente hiertoe moeten overhalen. Wel hebben we alle begrip dat de gemeente Uithoorn graag van IRIS wil weten hoe wij dit project weten te regisseren tot een voor alle partijen goed einde. Op een wijze die voor zowel stichting IRIS als opdrachtgever, Vakcollege Thamen als toekomstige gebruiker én gemeente als financier het vertrouwen geeft in een gedegen planproces richting ingebruikname. Vandaar dat we u in dit document graag meenemen in onze voornemens en aanpak als bouwheer.

Van belang vinden we het te benoemen dat de nog aan te stellen projectmanager een grote bepalende stempel gaat drukken op het hele project. In voorliggend Plan de Campagne zetten we de hoofdlijnen uiteen, maar geven we de projectmanager ook graag de beweegruimte om ons te adviseren over de nadere verdieping en verfijning van het project en daar vervolgens ook invulling aan te geven.



Onze rol in het kort

Het bouwheerschap houdt in het kort in dat wij als opdrachtgever verantwoordelijk zijn voor het binnen de reguliere projectkaders ontwerpen en realiseren van het schoolgebouw. Die reguliere projectkaders gaan over tijd, kwaliteit, geld, organisatie en informatie, risicomanagement, communicatie en participatie. Kenmerkend daarbij is de verantwoordelijkheid voor het juist vertalen van het Programma van Eisen naar een passend en functioneel ontwerp. Ook het financiële management over alle projectfasen is een zeer belangwekkend element, evenals het doorlopen van aanbestedingsprocedures voor alle vereiste disciplines met inachtneming van vigerende inkoopwetgeving. Door deze verantwoordelijkheden als opdrachtgever op ons te nemen hebben wij, in zowel de ontwerpfasen als tijdens de uitvoering, regie op het uiteindelijke resultaat en beheer. Wij wensen deze regie om daarmee het eindresultaat geheel aan te laten sluiten bij onze eisen en wensen als onderwijsorganisatie.

In het verleden hebben wij als stichting het bouwheerschap vaker op ons genomen. Dat heeft tot nog toe elke keer tot een voor de betreffende gemeente én onszelf tevreden eindresultaat geleid. We voerden het bouwheerschap over de volgende grote bouwprojecten in de afgelopen 10 jaar:

- Renovatie monumentaal schoolgebouw Eerste Christelijk Lyceum in Haarlem (oplevering 2018)
- Nieuwbouw VMBO van het Herbert Visser College in Nieuw-Vennep (oplevering 2017)
- Renovatie SkillsLab gebouwdeel van Vakcollege Thamen in Uithoorn (oplevering 2016)
- Uitbreiding van Kaj Munk College schoolgebouw in Hoofddorp (oplevering 2012)

Stichting IRIS heeft een compacte centrale (staf)organisatie die vanuit Heemstede alle IRIS-scholen bedient op thema's zoals P&O, financiën en ICT. Het staffbureau liet zich bij genoemde bouwprojecten ondersteunen door externe adviseurs. Mede door deze ervaring en opgedane kennis hebben wij als stichting het vertrouwen en de bestuurlijke stevigheid om ook voor de nieuwbouw van Vakcollege Thamen het bouwheerschap op ons te nemen. Niet vanuit de gedachte dat we dat helemaal zelf kunnen maar vanuit de overtuiging dat we de nodige kennis en slagkracht kunnen organiseren en aantrekken.

Randvoorwaarden van geslaagd bouwheerschap

Wat ons betreft staan aan de basis van geslaagd bouwheerschap een aantal randvoorwaarden:

1. Deugdelijke aanbestedingsstrategie. Uitgangspunt is het organiseren van correct doorlopen selectieprocedures. Daarbij leggen we de focus op zowel handelen conform regelgeving als ook focus op het aantrekken van opdrachtnemers die passen bij de opgave en de opdrachtgever. We zijn ons heel bewust dat je als aanbestedende dienst veel invloed kunt hebben op het resultaat, mits je oog hebt voor beide aspecten.
2. Sterk projectmanagerschap. Hieronder verstaan we enerzijds de harde en zakelijke kwaliteiten van een projectmanager om in een markt als de bouwsector ferm te kunnen opereren. Anderzijds eisen we ook de souplesse en sensitiviteit van zo'n projectmanager om met alle betrokken partijen binnen de gestelde kaders tot een gedragen eindresultaat te komen. Dat vraagt om het spreken van meerdere 'talen', het schakelen tussen verschillende werelden en inlevingsvermogen om in de projectomgeving te anticiperen op wat komen gaat.



3. Bestuurlijke regie voeren. We trekken externe kennis en kunde aan en 'varen' op de expertise van anderen. Dat wil niet zeggen dat we als opdrachtgever buitenspel staan. We laten ons continu informeren, bewaken kaders en dragen zorg voor voldoende borging van de kwaliteit van alle diensten en resultaten. Vertrouwen geven waar het kan, strikt en consequent optreden waar het moet. Deze grondhouding uit zich bijvoorbeeld door opdrachtnemers het perspectief te bieden op continuering van hun betrokkenheid (vervolgwerk), maar tussentijds wel contractueel her te (kunnen) contracteren of zo nodig vroegtijdig te beëindigen. Goede partijen contracteren is één. Goede partijen scherp houden is een tweede.
4. Gezamenlijk optrekken met behoud van ieders verantwoordelijkheid. We vinden het van essentieel belang om de gemeente Uithoorn voortdurend geïnformeerd te houden over het verloop, haar te betrekken bij belangrijke keuzemomenten, haar sturingsmogelijkheden te bieden via acceptatie van fase-documenten én een correcte verantwoording (tussentijds en achteraf) te leveren over de uitgaven. Om deze randvoorwaarde goed in te vullen voorzien we een aparte rol binnen het project in de vorm van een procesmanager. Over deze rol en de relatie met de gemeente komen we hieronder terug.

Op genoemde randvoorwaardelijkheden van geslaagd bouwheerschap gaan we hieronder dieper in.

Randvoorwaarde 1: Deugdelijke aanbestedingsstrategie

Blijvend anticiperen op de markt

De huidige bouwsector en bijbehorende adviesmarkt is overspannen, waarbij niet alleen de juiste partijen maar ook materiaal en personeel schaars zijn. Het is daarbij van belang dat de aanbestedingsstrategie op een goed overwogen manier wordt opgezet. Waarbij gedurende het verdere verloop van het project ruimte blijft om te kunnen anticiperen op veranderingen in de markt. Wij laten ons hierover regelmatig adviseren door de nog aan te stellen projectmanager. Ook houden we gedurende het bouwproject de gemeente continu op de hoogte van eventueel voortschrijdend inzicht hierop.

Introductie procedures

Onderstaand de aanbestedingsprocedures die we willen doorlopen. Het type procedure per discipline is bepaald aan de hand van de verwachte omzet. Genoemde bedragen zijn uitdrukkelijk de geraamde bedragen in de investeringsraming voor nieuwbouw en niet de plafondbedragen die we in de markt communiceren. Ook kan het zijn dat we gedurende ons bouwheerschap constateren dat het verstandiger is om een dienst of werk in meerdere percelen of zelfs via meerdere procedures op de markt te zetten. Bijvoorbeeld door de sloop van gymzaal 2 als apart 'werk' te zien van het eigenlijke bouwproject, omdat dit werk eerder uitgevoerd moet worden of omdat het voor het type werk verstandiger is om rechtstreeks met een sloopbedrijf zaken te doen dan via een hoofdaannemer. Deze en vele andere afwegingen in het kader van aanbestedingen dienen zich in de loop van het traject ongetwijfeld nog aan. Daarbij blijven we handelen conform ons IRIS-inkoopbeleid dat geheel is gestoeld op de Gids Proportionaliteit. We maken eventuele wijzigingen vroegtijdig bespreekbaar bij de gemeente via maandelijks overleg en in de fase-documenten.



Selectie ontwerpende en realiserende partijen		verwachte omzet ex btw
discipline	(conform raming scenario 6)	type procedure
architect (Bouwkundig) en interieurarchitect	€ 1.281.716	niet-openbaar EU
installatieadviseur (Elektrotechnisch + Werktuigbouwkundig)	€ 163.500	MVO
constructeur	€ 54.500	MVO
adviseur bouwfysica en brandveiligheid	€ 54.500	MVO
landschapsarchitect	€ -	bij architect ondergebracht
kostenmanager tijdens ontwerp	€ 40.466	1 op 1
projectmanagement (incl kostenman. tijdens uitvoering en directievoering en toezicht)	€ 713.599	niet-openbaar EU
aannemer (inclusief sloop gymzaal en realisatie buitenterrein)	€ 21.724.573	niet-openbaar EU

Betrokkenheid gemeente bij selectieprocedures

Bij de procedure voor het aantrekken van de projectmanager, de architect en de aannemer bieden we de gemeente een actieve rol in het aanbestedings- / beoordelingsteam. Bij de overige selecties informeren we de gemeente actief vooraf en achteraf via de informele contactmomenten en in de fasedocumenten.

Selectie landschapsarchitect binnen selectie van architect

De discipline landschapsarchitectuur brengen we contractueel onder bij de architect. Dit om te borgen dat zich een goede samenwerking en ontwerpinhoudelijke connectie vormt tussen de gebouwarchitectuur en het buitenterrein. Dit aanbesteding technische voornemen betekent echter niet dat we de discipline landschapsarchitectuur weinig waarde toekennen. Bij de selectie en aansturing van de architect letten we scherp op hoe men ook het ontwerp van de buitenruimte de benodigde aandacht geeft, bijvoorbeeld door een landschapsarchitectenbureau in onderaanneming te betrekken.

Anticiperen op veranderlijkheid van de (aannemers)markt

We hebben het voornemen om op basis van het Technisch Ontwerp een aannemer te contracteren (traditioneel). We maken deze voorlopige keuze vanwege de marktsituatie in de bouwsector. We denken dat bouwers zich in deze (voor hen) lucratieve markt concentreren op hun kernkwaliteiten. Dat is het realiseren zelf. In een wat minder gespannen marktsituatie hadden vele aannemers in het verleden de neiging om zo vroeg mogelijk 'aan tafel' te zitten bij opdrachtgevers om zo (eerder) verzekerd te zijn van voldoende werk. Het ontwerprisico namen ze voor lief en organiseerden ze om zich heen. Nu het werkvoorraad groot is hebben veel aannemers de 'luxe' om het werk te pakken waar ze het meest marge en het minste risico op lopen. En dat zijn in onze ogen veelal de traditioneel aanbestede werken.

Omdat het voorgenomen bouwvolume niet bijzonder complex van aard zal zijn, denken we dat het voordeel van aannemers door hen enige ontwerpvrijheid te bieden beperkt is. Tot slot verwachten we ook op het moment van aanbesteden van de aannemer (over zo'n 2 jaar) nog steeds krapte in de bouwsector en anticiperen we op het risico van overschrijdingen (door die gespannen markt). Juist door het ontwerp helemaal uit te laten werken door het ontwerpteam, hoeft de aannemer geen ontwerprisico's meer in te calculeren in z'n inschrijving.



Deze overwegingen bespreken we ook nadrukkelijk met de nog aan te stellen projectmanager en uiteraard houden we gedurende het ontwerptraject de vinger aan de pols. Door de projectmanager én ontwerpende partijen per ontwerpfase (VO, DO en TO) opdracht te verlenen houden we de vrijheid om tussentijds van (aanbesteding)strategie te wisselen als daar aanleiding voor mocht zijn.

Het thema 'aanbestedingsstrategie' en de mogelijkheid om te anticiperen op veranderende marktomstandigheden zal ik een terugkerend onderwerp zijn in elk fasedocument en op de agenda van maandelijkse afstemming tussen IRIS en de gemeentelijk projectleider.

Randvoorwaarde 2: Sterk projectmanagerschap

Voor het projectmanagement gedurende de ontwerp- en realisatiefasen van het project starten we binnenkort de voorbereidingen van een niet-openbare EU procedure. Bij de voorbereiding én de procedure zelf betrekken we de gemeente.

We eisen van de nog aan te stellen projectmanager om de methode van Projectmatig Werken (PMW) toe te passen en selecteren daar ook op in de procedure. Deze methode geeft ons de mogelijkheid grip te houden op het project door de planmatige en beheerste wijze van projectsturing. Daarnaast is er op deze manier in een vroeg stadium aandacht voor het stellen en het beheersen van de kaders.

In de PMW-methodiek wordt gestuurd op kaders van de beheer aspecten geld, risico's, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit. De kaders worden op voorhand vastgesteld in de stuurgroep en vervolgens via de projectmanager in het project geïntroduceerd, geïmplementeerd, bewaakt en gerapporteerd richting de stuurgroep. Hieronder een korte uiteenzetting per beheers aspect.

2a. Geld

Bij start van de ontwerpfasen en realisatiefase worden door de stuurgroep (voorbereid door de projectmanager) financiële kaders gesteld voor het ontwerpteam en aannemer. Dit om te zorgen dat kostenbewust wordt ontworpen en gebouwd. Bij afwijkingen van de gestelde kaders worden alternatieven geëist van het ontwerpteam en aannemer die leiden tot voorkomen van de verwachte overschrijding. De nog aan te stellen extern kostenmanager toetst aan het einde van elke ontwerpfase de door het ontwerpteam opgeleverde producten op financiële haalbaarheid en rapporteert naar zowel stuurgroep als de projectmanager. Afwijkingen / overschrijdingen van het budget worden zowel in de ontwerpfasen als in uitvoeringsfase van alternatieven en beheersmaatregelen voorzien door het ontwerpteam. Vervolgens wordt dit behandeld door het kernteam en van adviezen en optimalisatievoorstellen voorzien richting de stuurgroep-IRIS ter besluitvorming. Zie voor de bezetting van het kernteam, de stuurgroep-IRIS en overige gremia het onderstaande organigram en bijlage III.



IRIS voert gedurende het hele traject van nu tot aan de beheerfase een financiële administratie onder directe supervisie van de controller van IRIS. De projectmanager voedt IRIS en heeft de verantwoordelijkheid om ook een eigen financiële administratie aan te houden om daarmee cyclisch elkaars administratie te spiegelen. De projectmanager levert per ingekomen factuur van betrokken opdrachtnemers een betalingsadvies aan IRIS en controleert op juistheid van levering. De procesmanager levert per ingekomen factuur vanuit het projectmanagementbureau zelf een betalingsadvies en controleert de projectmanager op haar dienstverlening. Het hoofd bedrijfsvoering van IRIS levert per ingekomen factuur vanuit de procesmanager een betalingsadvies.

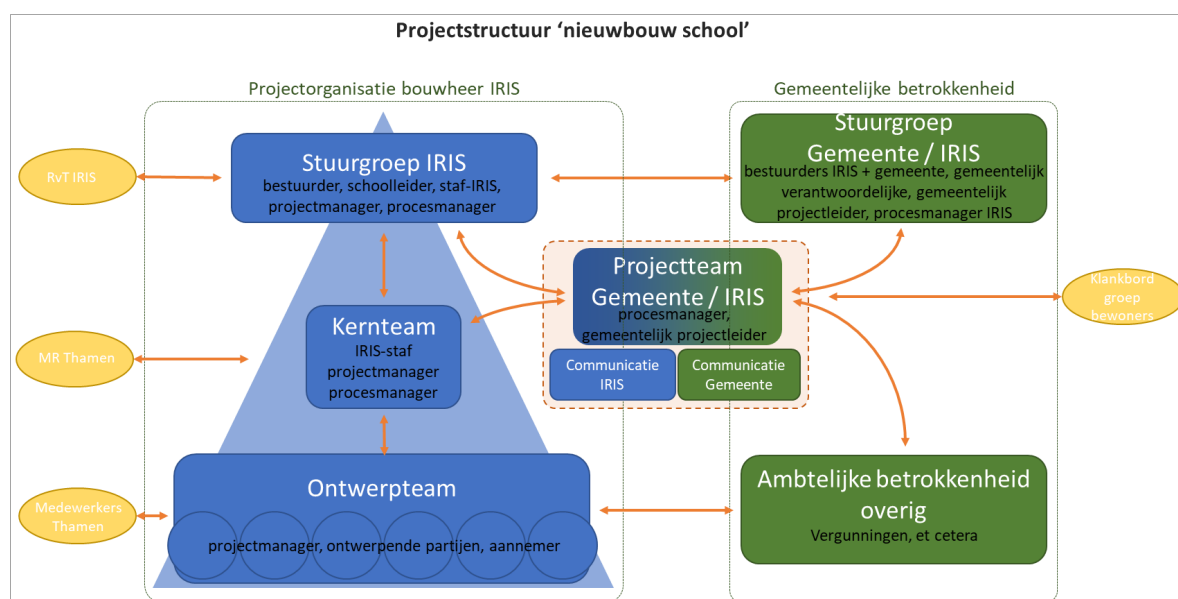
Overall zorgen we ervoor dat we in elke fase financieel rekening houden met onvoorziene omstandigheden en werken met reserveringen per fase en per discipline.

2b. Risico's

In gezamenlijkheid tussen gemeente en IRIS is reeds een risico-inventarisatie uitgevoerd wat heeft geleid tot een risicomatrix, inclusief score op kans en impact, risico eigenaar en beheersmaatregelen. Deze risicomatrix is een dynamisch document dat door de projectmanager in alle nog komende fasen regelmatig wordt geactualiseerd. In elke IRIS-stuurgroep overleg wordt hierover gerapporteerd naar de stuurgroep en zo nodig geadviseerd over interventies. In de maandelijkse afstemming tussen de gemeentelijk projectleider en de procesmanager namens IRIS zal hierover continu worden afgestemd, onder meer omdat het eigenaarschap van een deel van de gedefinieerde risico's in de risicomatrix bij de gemeente ligt. Zie bijlage V voor de risicomatrix zoals die op moment van schrijven van voorliggend Plan de Campagne is samengesteld.

2c. Organisatie

Hieronder is de beoogde projectorganisatie of -structuur getoond. In bijlage VI is deze visualisatie groter afgebeeld.





De drie lagen binnen de projectorganisatie van IRIS fungeren ook als escalatieladder. Dat wil zeggen dat de projectmanager namens het ontwerpteam rapporteert en desgewenst escaleert naar het kernteam. Het kernteam rapporteert en escaleert naar de stuurgroep IRIS. Het kernteam rapporteert ook naar de gemeentelijk projectleider via fasedocumenten. Op maandelijkse basis rapporteert de procesmanager namens IRIS ook naar de gemeentelijk projectleider. De vorm waarin dat plaatsvindt is ter nadere invulling en afstemming met de gemeente. In bijlage III is een overzicht opgenomen met een nadere duiding van de gremia en haar taken en rollen.

2d. Tijd

De projectmanager is verantwoordelijk voor het beheersen van de planning. Het is van belang om hierbij realisme aan te houden, waarbij ruimte is er voor gedegen besluitvorming en oog voor het kritieke pad van het project. Aan het begin van elke fase wordt de planning door de projectmanager ter goedkeuring aan de IRIS-stuurgroep voorgelegd. Eventuele verwachte afwijkingen op de planning worden per direct gerapporteerd richting kernteam, tezamen met beheersingsvoorstellen. Het kernteam maakt hierin keuzes en legt verstreckende beheersingsmaatregelen voor aan de stuurgroep IRIS en de gemeentelijk projectleider. Afwijkingsrisico's van de planning en eventueel toegepaste beheersmaatregelen worden gerapporteerd in het desbetreffende fasedocument. Van essentieel belang is ingebruikname op een voor de school acceptabel moment in het jaar. Het enige echt acceptabele moment is aan de start van het schooljaar. Hier wordt dan ook door IRIS zeer strak op gestuurd.

2e. Informatie

Het beheersen van informatie heeft invloed op zowel managementinformatie als communicatie naar alle betrokken partijen. Belangrijk hierin is het fasedocument dat aan het eind van elke fase door de projectmanager wordt opgesteld namens het ontwerpteam. Na behandeling in het kernteam en de stuurgroep IRIS wordt het fasedocument ter behandeling en acceptatie aangeboden aan de gemeente. Het fasedocument rapporteert niet alleen over de afgelopen fase, maar geeft ook inkijk in de volgende fase.

2f. Kwaliteit

Tijdens de ontwerpdeelfasen heeft de projectmanager de verantwoordelijkheid om het ontwerpproces te sturen op een effectieve en efficiënte wijze. De ontwerpende partijen hebben ieder een inhoudelijke rol in het realiseren van de benodigde kwaliteit van het ontwerp. De procesmanager voert gedurende de ontwerpfasen toets momenten uit om de vertaling van Programma van Eisen naar ontwerp te controleren. De school is nauw betrokken bij het ontwerpproces onder regie van de projectmanager.



Het is voorstelbaar dat het uiteindelijke ontwerp afwijkt van het gedefinieerde Programma van Eisen. Het is de rol van de projectmanager om hierover in gesprek te gaan met de ontwerpende partijen en de gebruikers en opties en de bijbehorende impact op de gestelde kaders in kaart te brengen. In de uitvoeringsfase stuurt de projectmanager er op dat de kwaliteit van het geleverde werk overeen komt met de vooraf afgesproken kwaliteitseisen. In het geval niet kan worden voldaan aan de gestelde kwaliteitseisen wordt door de projectmanager in samenwerking met het ontwerpteam gezocht naar een volwaardig en gedragen alternatief. De projectmanager rapporteert via het kernteam naar de IRIS-stuurgroep en gemeente over haar kwaliteitscontroles en eventuele interventies hierin.

Randvoorwaarde 3: Bestuurlijke regie voeren

Bestuurlijke regie voeren betekent voor ons niet alleen op de geijkte momenten – zoals eind van fasen – een stuurgroep moment bijwonen en alleen ingrijpen als daar signalen over worden gedeeld met ons. Uit ervaring weten we dat het zeer raadzaam is om gedurende het hele ontwerp- en bouwproces nauw betrokken en geïnformeerd te zijn.

We verwachten dat de projectmanager nauwgezette managementrapportages levert en proactief wijzigingen in de risicomatrix meldt. Van de procesmanager verwachten we een proactieve en kritische rol die ons gevraagd en ongevraagd adviseert over te maken keuzes en interventies. Van de externe kostenmanager verwachten we een scherpe en realistische toetsing op een aantal cruciale momenten, in het licht van de marktsituatie op dat moment.

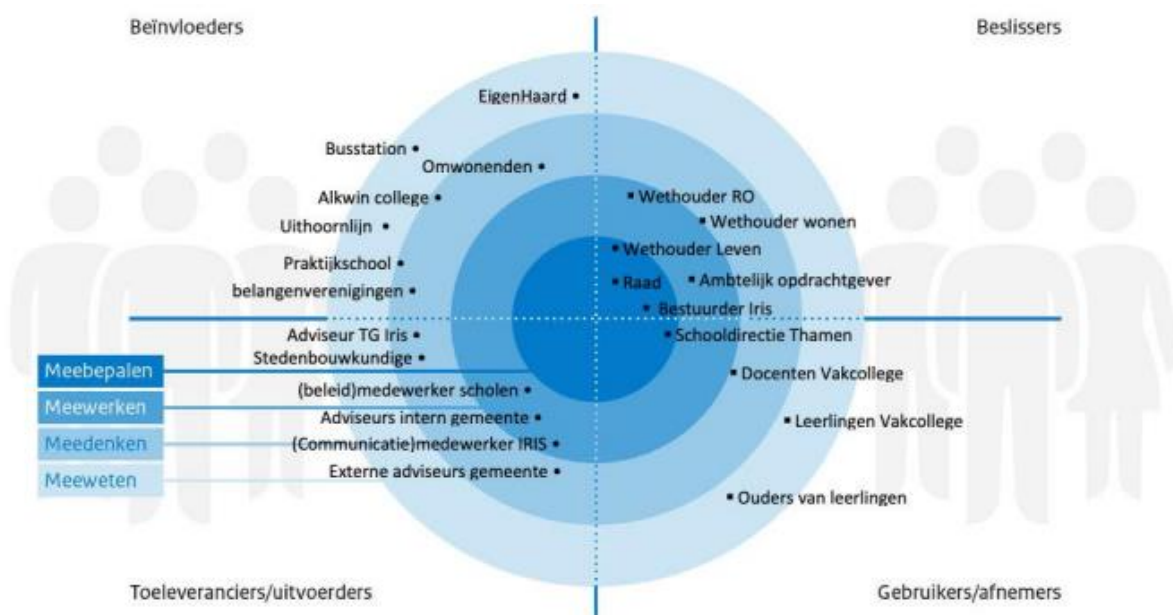
Randvoorwaarde 4: Gezamenlijk optrekken met behoud van ieders verantwoordelijkheid

Gedurende het gehele traject vindt er afstemming plaats tussen de gemeente Uithoorn en IRIS. Allereerst vindt er op maandelijkse basis afstemming plaats tussen de procesmanager en de gemeentelijk projectleider. Daarnaast wordt aan het eind van elke fase (zie faseduiding in bijlage II) een fasedocument opgesteld door de projectmanager. Die wordt via het kernteam aangeboden ter acceptatie aan de stuurgroep IRIS en daarna ter behandeling en acceptatie aan de gemeentelijk projectleider en aan de stuurgroep gemeente-IRIS.

Communicatie en participatie

In het eerder opgestelde communicatie- en participatieplan (d.d. 11 juli 2022) zijn tal van zaken en uitgangspunten afgesproken tussen gemeente en IRIS. Dit plan heeft als doel de samenwerking op communicatie tussen de gemeente en IRIS te definiëren en is bijlage bij de Samenwerkings-overeenkomst tussen gemeente en IRIS. Het doel van de communicatie en participatie is ook bij de direct omwonenden en direct belanghebbenden de kennis vergroten over het project, het proces en de procedures. Het plan dient als basis voor de gedetailleerdere communicatie-actieplannen per projectfase die ook worden gedeeld en afgestemd.

Om voldoende zicht op de (directe en indirecte) belanghebbenden, hun belangen en hun standpunten te krijgen is er een stakeholdersanalyse gemaakt. Het geeft zicht op de doelgroepen voor participatie. Het communicatie- en participatieplan legt een focus op de Gebruikers en de Beïnvloeders.



Gezamenlijke verantwoordelijkheid

De ontwikkelende partijen gemeente en stichting IRIS trekken samen op in de communicatie en participatie. De planvorming betreft namelijk een groter programma dan 'de nieuwbouw van de school'. Het gaat om de ontwikkeling van de locatie Thamen met eventueel aanvullende functies voor wonen, sporten en parkeren. Daarom houden we namens IRIS en de gemeente 1 woordvoerder aan voor de locatieontwikkeling. Dit is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Vanuit de bewoners is de vraag om een klankbordgroep gekomen. Deze behoefte is inmiddels ingewilligd, onder directe coördinatie van de gemeente. Dit gremium zetten we in voor reflectie vanuit de buurt en hun kijk op de zaken. De klankbordgroep heeft een adviserende rol en is geen beslisser.

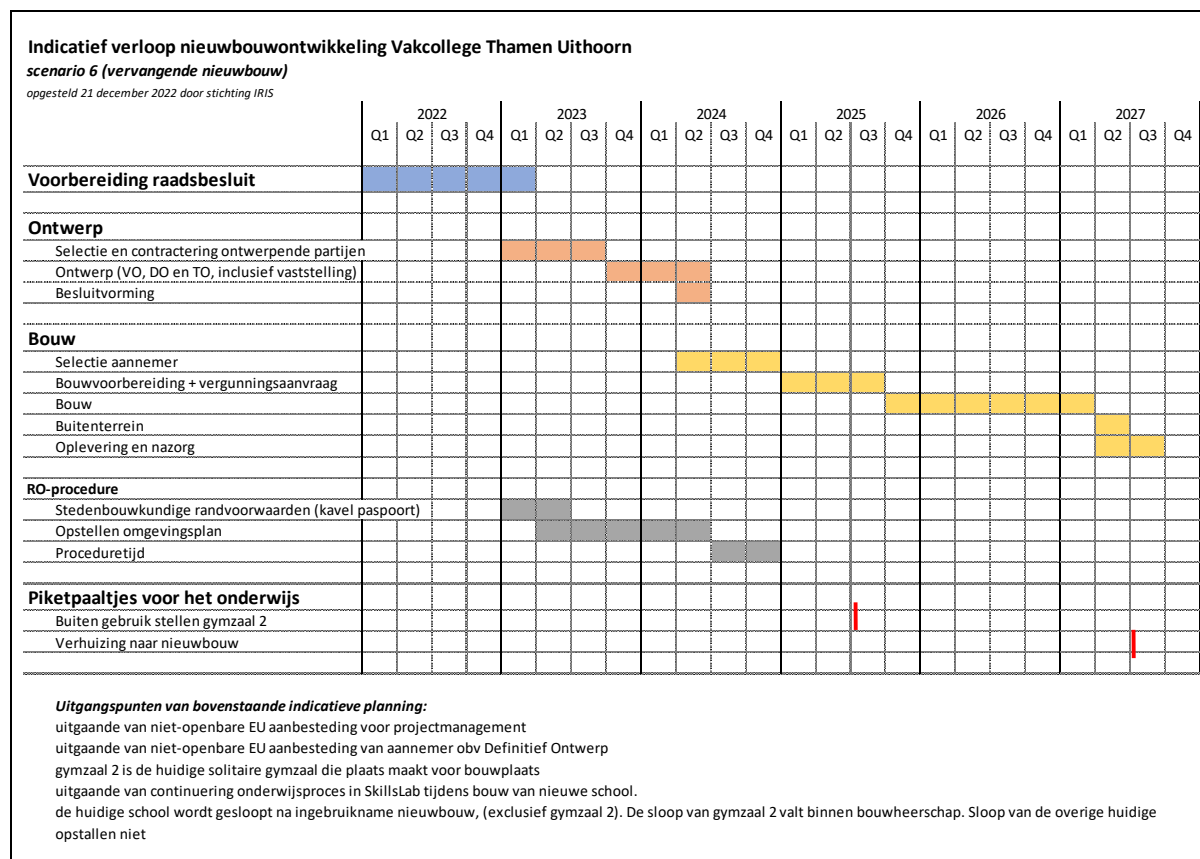
Verantwoordelijkheid vanuit IRIS

Stichting IRIS heeft een rol voor haar deel: het ontwikkelen en realiseren van de nieuw te bouwen onderwijshuisvesting. De procesmanager is hiervoor verantwoordelijk en bespreekt de voortgang en actiepunten met de gemeentelijk projectleider in de maandelijkse overlegmomenten.

We weten van elkaar (gemeente, IRIS, school) wat we gaan communiceren, we stemmen dit gezamenlijk af en kijken bij elkaar mee. Dit om onbedoelde ruis te voorkomen en eenduidig over het plan naar buiten te treden. Intern (school) en extern (buurt) kennen namelijk een overlap. We vormen hiervoor een werkgroep communicatie met de communicatieadviseur van de gemeente en communicatiemedewerker vanuit IRIS. De werkgroep stemt ook de communicatie met de school af, in samenwerking met de procesmanager.

Bijlage I Planning

De planning voor de realisatie van de nieuwbouw van vakcollege Thamen ziet er als volgt uit:



Bijlage II Fasering

De volgende fasen worden aangehouden waarover (per fase) gerapporteerd wordt middels een fasedocument:

1. Fase Selectie ontwerpde partijen
2. Fase Voorlopig Ontwerp
3. Fase Definitief Ontwerp
4. Fase Technisch Ontwerp
5. Fase bouwvoorbereiding
6. Fase Realisatie
7. Fase Oplevering en nazorg



Bijlage III Definitie van overleggrema, rollen en taken

<i>Overleggrema</i>	<i>Functie / taak</i>	<i>Overlegcyclus (indicatief)</i>
stuurgroep IRIS	Besluitvormend. Voorzitter is bestuurder, technisch voorzitter bij extern projectmanager. Procesmanager, schoolleider en IRIS-staf zijn lid	Elke 4 mnd, afhankelijk van fase
kernteam	Compact team wat op afroep besluitvorming voorbereid voor IRIS-stuurgroep, vormt escalatietrede voor ontwerpteam. Procesmanager is voorzitter, projectmanager en vertegenwoordiger vanuit de staande IRIS-staf nemen zitting	Maandelijks
ontwerpteam	Dagelijks gremium dat project uitvoert in alle voorkomende fasen. In komende fase heet dit gremium ontwerpteam, wat naar verloop van tijd transformeert naar het overleggrema (of gremia) tussen projectmanager en aannemer, directievoerder en anderen. Projectmanager is voorzitter, verdere samenstelling afhankelijk van fase	Zo veel als nodig
projectteam gemeente / IRIS	Bilaterale maandelijks afstemming tussen procesmanager vanuit IRIS en gemeentelijk projectleider, eventueel op afroep bijgestaan door projectmanager en de communicatieadviseurs vanuit IRIS dan wel gemeente. Fasedocumenten worden hierin besproken en voorgeleid richting stuurgroep gemeente-IRIS	maandelijks
communicatie IRIS / communicatie gemeente	Feitelijk twee gremia vanuit beide partners die veel en nauw samen optrekken. Zijn adviserend over communicatie en participatie, ieder voor hun eigen doelgroepen en samen voor overlappende doelgroepen (zoals omwonenden)	maandelijks
stuurgroep Gemeente-IRIS	Besluitvormend. Voorzitter is portefeuillehouder van gemeente, technisch voorzitter nader te bepalen, leden zijn verder bestuurder van IRIS, ambtelijk verantwoordelijke, gemeentelijk projectleider en procesmanager vanuit IRIS	Elke 4 mnd, afhankelijk van fase
klankbordgroep bewoners	Adviserend. Geïnteresseerde omwonenden nemen zitting. Gemeente coördineert en is voorzitter. Procesmanager van IRIS neemt zitting	Elke 4 mnd
<i>Rol binnen de IRIS projectorganisatie</i>	<i>Taken</i>	
bestuurder IRIS	Besluitvorming, formeel opdrachtgever	
IRIS-staf	Gedelegeerd opdrachtgever, intern projectcoördinator	
schoolleider	Directeur Vakcollege Thamen	



projectmanager	Extern projectmanagementbureau, leidt gehele project, voorzitter projectgroep, lid kernteam en technisch voorzitter in IRIS-stuurgroep	
procesmanager	Extern adviseur namens IRIS die contactpersoon is richting gemeente en lid stuurgroep	
Communicatie stafmedewerker IRIS	Adviserend stafmedewerker vanuit IRIS die op afroep aanschuift bij projectteam gemeente / IRIS en zo veel als nodig contact onderhoudt met de gemeentelijk communicatieadviseur over gezamenlijke acties naar doelgroepen	
<i>Rol binnen gemeente voor zover direct betrokken bij nieuwbouw school</i>	<i>Taken</i>	
bestuurder gemeente	Voorzitter stuurgroep Gemeente-IRIS	
ambtelijk verantwoordelijke	Lid stuurgroep Gemeente-IRIS, ambtelijk verantwoordelijke	
gemeentelijk projectleider	Betrokken ambtenaar die maandelijks afstemming heeft met procesmanager en linking pin met gemeentelijke stuurgroep, toetser namens gemeente van fase-documenten	
communicatie medewerker gemeente	Adviserend medewerker vanuit gemeente die op afroep aanschuift bij projectteam gemeente / IRIS en zo veel als nodig contact onderhoudt met de IRIS-communicatieadviseur over gezamenlijke acties naar doelgroepen	
klankbordgroep bewoners	Samengestelde groep van omwonenden die interesse kenbaar maakten en op regelmatige basis geïnformeerd en geraadpleegd worden. Adviserend	



Bijlage IV Betalingsschema tussen gemeente Uithoorn en stichting IRIS

Betalingsschema	
<i>Nieuwbouw vakcollege Thamen</i>	
datum opstellen:	19-dec-22
<i>beschikbaarstelling budget vanuit gemeente Uithoorn aan IRIS</i>	<i>percentage van totale krediet</i>
Definitiefase	(zie note 2) 0%
start selectie ontwerpende partijen	1%
start Schetsontwerp	1%
start Voorlopig Ontwerpfase	0%
start Definitief Ontwerpfase	4%
start Technisch ontwerp	0%
start aanbesteding uitvoerende partij	0%
start bouwvoorbereidingsfase	7%
start sloop gymzaal	1%
start fundering en begane grond vloer	9%
start ruwbouw/hoofddraagconstructie	10%
gevelsluiting	20%
start horizontale afwerkingen (dakbedekking)	5%
start afbouw	15%
start installaties	20%
oplevermoment en beschikbaar stellen garantiedocs	3%
einde onderhoudstermijn	2%
terrein	2%
	100%
note:	
1. uitgangspunt bij beschikbaarstelling van budget is dat schoolbestuur niet substantieel hoeft voor te financieren en gemeente niet substantieel voorfinanciert.	
2. door IRIS reeds gemaakte kosten zijn deels gefinancierd (beschikbaar gesteld) door gemeente vanuit voorbereidingskrediet. Dekking van door IRIS gemaakte kosten in definitiefase volgt achteraf uit krediet beschikbaarstelling fase 'schetsontwerp' minus reeds beschikbaar gesteld.	
3. verantwoording vanuit IRIS aan gemeente vindt plaats aan het eind van in SOK genoemde fasen. Na goedkeuring vorige fase wordt termijn volgende fase vrijgegeven door gemeente.	
4. na aanbesteding van uitvoerende partij wordt tussen IRIS en aannemer betaaltermijnschema afgesproken, wat de basis vormt voor het betaalschema dat vanaf dat moment wordt aangehouden tussen IRIS en gemeente.	
5. definitie 'krediet': som die in raadsbesluit wordt vastgesteld in 2023 minus reeds aan IRIS beschikbaar gestelde dekking voor door IRIS gemaakte kosten in definitiefase (PvE etc).	
6. verantwoording achteraf (via facturen) van door IRIS uitgevoerde sloopwerkzaamheden plus bouwrijp maken van de bestaande gymzaal vindt separaat plaats.	
7. op genoemde momenten verzoekt IRIS formeel tot beschikbaarstelling van betreffend bedrag bij gemeente, daadwerkelijke beschikbaarstelling vanuit gemeente binnen 30 dgn.	



Risicoparagraaf nieuwbouw Vakcollege Thamen Uithoorn									
Datum aanpak: 17-jan-23 Aangepast door: T. Nobel namens IRIS Procesafspraken: In naam: Aanpakplan met gemeente in onderling afstemming van risico's									
Risico Nummer	Oorzaak	Risicobeschrijving	Gevolg	Risico eigenaar OEC - Pers	Waar is de kans van optreden	Effect in tijd	Effect in geld	Risico score	Maatregelen
1	Werk van politiek om niet in te stemmen met voorstel	geen instemming van de raad	vertraging	CU	4	4	4	64	Strategische sessie met college en werksessie met de raad
2	Geen bouwplan op een vooronderwijs moment	uitloop ingebruikname	meerkosten budget, vertraging, instabiliteit opstartproblemen, discussie over overdracht	IRS	4	4	4	64	Planning zodanig maken dat een 'back-up' plan mogelijk is voor de bouwplan. Sturen op tijd en daarbij zorgen dat geld en kwaliteit telkens geborgd zijn
3	Politiek	uit sloop-onderzoek blijkt dat extra maatregelen noodzakelijk zijn	vertraging en overschrijding budget	beide	4	4	4	64	Tijdig afsloot-onderzoek doen. In SOK beschrijven hoe omgegaan wordt met eventuele meerkosten vanuit sloop-onderzoek
4	Exceptionele marktwerving	ambestedingsaansluiting niet binnen de raming	budget tekort IRS, gemeente die dit onderdeel vindt van overschrijding van het budget en vertraging	IRS	4	4	4	64	In SOK goede afspraken over budget breuk in ontwerpfase en zodanig dwang aanbestedingsmethode met tijdhorizonte risico's waarbij vooraf in markt interesse gewekt wordt
5	Overname markt	afname aanbestedingsaansluiting	overschrijding van het budget en vertraging	IRS	4	3	5	60	Plan van aanbesteding met tijdhorizonte risico's waarbij vooraf in markt interesse gewekt wordt
6	Procedures aanpak niet tijdig	afname aanbestedingsaansluiting	overschrijding van het budget, vertraging	CU	3	5	4	60	draaiplan creëren voor het plan om zo onnodige bezwaarmethodes te voorkomen
7	Finan en taak	beschermde die soorten aanpak	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
8	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
9	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
10	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
11	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
12	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
13	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
14	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
15	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
16	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
17	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
18	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
19	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
20	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
21	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
22	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
23	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
24	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
25	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
26	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
27	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)
28	Beleidsveranderingen	geen bewoning na afloop	vertraging en maatregelen	beide	3	5	4	60	onderzoek tijdig uitvoeren (om te voorkomen)

Bijlage VI Projectorganisatie / -structuur

