

Ten Post Nijebuurt fase 1
Projectdefinitie

Versie 0.1

Datum 06-12-2018
Status {Concept }

Colofon

Projectnaam	Ten Post Nijebuurt fase 1
Projectnummer	18312985
Gemeente	Ten Boer
Projectleider(s) NCG	5.1.2e
Telefoonnummer	5.1.2e
	5.1.2e @nationalecoördinatorgroningen.nl
	Nationaal Coördinator Groningen Postbus 3006 9701 DA Groningen
Documentnummer	{DoMuS nummer 18309313}

1 Versiebeheer en vrijgave

Auteurs:	organisatie	functie	datum
5.1.2e	NCG (opsteller)	Projectleider	09-11-2018
{naam}	CVW (geconsulteerd)	{functie}	{datum}

Vrijgegeven door:	naam	paraaf	datum
Gebiedsmanager NCG	5.1.2e		{datum}
Gebiedsmanager CVW	5.1.2e		{datum}
Management GGW	{manager}		{datum}
OOV	{manager}		{datum}

Revisie	wijziging	datum
0.1	Eerste concept	09-11-2018

2 Inhoudsopgave

1 VERSIEBEHEER EN VRIJGAVE	
NIET GEDEFINIEERD.	
2 INHOUDSOPGAVE	4
3 SCOPE	5
4 REFERENTIES EN KADERS VAN TOEPASSING OP PROJECT	6
5 AFSPRAKEN EN VERWACHTINGEN STAKEHOLDERS	7
5.1 AFSPRAKEN EN VERWACHTINGEN EIGENAAR EN BEWONER	7
5.2 AFSPRAKEN EN VERWACHTINGEN BEVOEGD GEZAG	7
5.3 AFSPRAKEN EN VERWACHTINGEN NAM / OVERIGE BUDGETVERSTREKKERS	8
5.4 AFSPRAKEN EN VERWACHTINGEN OVERIGE STAKEHOLDERS	8
5.5 STAKEHOLDER KPI'S	8
5.6 NEVENPROJECTEN	9
6 AANBESTEDINGSSTRATEGIE EN CONTRACTBEHEERSING	10
7 SAMENVATTING PROJECTRISICO'S	11
8 ORGANISATIE	12
9 BUDGET	13
BIJLAGEN	14
BIJLAGE I: VERSTERKINGSADVIES	15
BIJLAGE II: LIJST MET ADRESSEN	16
BIJLAGE III: RISICODOSSIER NCG	20
BIJLAGE IV: VOORLOPIGE LIJST MET VERGUNNINGEN / RO AANPASSINGEN	21
BIJLAGE V: PROCES- EN PRODUCTSPECIFICATIE M.B.T. PROJECTVOORSTEL	22

3 Scope

Deze projectdefinitie dient als uitgangspunt voor het opstellen van een projectvoorstel. Met het projectvoorstel wordt goedkeuring op scope en budget aan budgetverstrekkers gevraagd.

De scope van dit project betreft:

In deze projectdefinitie gaan wordt uitgegaan van fase 1 Nije Buurt Ten Post, 1467 batch en P50 en omvat:

- 52 woningen waarvan:
 - 40 woningen in particulier bezit (7 typologieën)
 - 27 woningen in de Jan Zijlstraat waarvan 2 woningen P50
 - 2 woningen Tuwingastraat, beide woningen P50
 - 11 woningen in de Oldenhuisstraat allen P50
 - 12 woningen in bezit woningcorporatie Wierden & Borgen
 - 12 woningen Jan Zijlstraat allen P50

- A. Het bouwkundig versterken van 11 panden (Oldenhuisstraat) met als uitgangspunt de versterkingsadviezen (VA's), zoals opgenomen in de bijlage I.

- B. het uitvoeren van sloop en nieuwbouw van 41 panden zoals opgenomen in de bijlage I.

voor het realiseren van aardbevingsveilige objecten. NCG verzoekt hierbij CVW om binnen {aantal} weken na goedkeuring in Operationeel Overleg CVW / NCG / NAM een projectvoorstel gereed te hebben voor de budgetverstrekker(-s).

4 Referenties en Kaders van toepassing op project

- i. Uitvoeringsplan Ten Boer/Groningen 19-10-2018
- ii. Meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen 2017-2021 (MJP), doc. nr. 16140933;
- iii. MJP-brief 7-12-2018 incl. bijlagen waaronder Kaders Uitvoering Versterken (bijlage II van MJP-brief 7-12-2017);
- iv. Addendum Meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen 2017-2021;
- v. Nederlandse Praktijkrichtlijn NPR 9998:2015;
- vi. Wet- en regelgeving, waaronder het Bouwbesluit 2012 en vastgesteld beleid;
- vii. Regeling energiebesparing aardbevingsbestendig huis (<https://www.snn.nl/seah>);
- viii. Kaders versterken (MJP december 2017);
- ix. Kader tijdelijke huisvesting woningen, 06-12-2017, NCG/17175309;
- x. Uniforme vergoedingen richtlijn, 21-09-2017, NCG/17148997;
- xi. Kader 18 – Protocol Weigeraars;
- xii. Nota Afwegingskader weigeraars / uitstellers, 03-11-2017, NCG/17147771;
- xiii. Verduurzaming van de woning (EPA advies en waardevermeerdering);
- xiv. MKB Compensatieregeling;
- xv. Kader 13 – Toolbox Koppelkansen, 01-03-2018;
- xvi. Gebiedsversterkingsplan / visie gemeente; Dorpsvisie/Dorpstafel Ten Post
- xvii. Kansrijk Groningen;

Moet er verwezen worden naar het meerjarenprogramma of naar het uitvoeringsplan Ten Boer?

5 Afspraken en verwachtingen stakeholders

Het is van essentieel belang dat de uitvoering zodanig wordt ingericht en uitgevoerd dat dit leidt tot minimale hinder voor de omgeving en naar tevredenheid van eigenaren en bewoners en overige stakeholders.

5.1 Afspraken en verwachtingen eigenaar en bewoner

Met alle eigenaren is het versterkingsadvies besproken. Op 2 bewoners na (Jan Zijlstraat 5.1.2e en 5.1.2e) hebben de eigenaren ingestemd met sloop/herbouw van hun woning.

De positie van de eigenaren is te waarborgen door de volgende validaties:

- Taxatie (marktwaarde en herbouwwaarde) van de woning,
- Opstellen programma van eisen en koppelkansen m.b.t. het ontwerp
- Opstellen totaal ontwerp en bestek (SO, VO, DO en UO), iedere stap dient te worden geaccordeerd voordat met de volgende fase kan worden begonnen.
- Het uiteindelijke DO moet worden geaccordeerd door de eigenaren, voordat deze in uitvoering kan worden genomen.
- Eindoplevering aan de eigenaren.

Financiële haalbaarheid, dekking sloop/herbouw zie punt 9 budget.

Knelpunten:

- Voor de eigenaar van Jan Zijlstraat 5.1.2e wordt een nieuwe sterkte berekening uitgevoerd. Met deze eigenaar wordt een alternatieve route gelopen voor een versterking en geen sloop.
- Eigenaar van de Jan Zijlstraat 5.1.2e wil gebruik maken van de koop/sloop regeling.
- Eigenaar Jan Zijlstraat 5.1.2e vrijstaande woning, wacht op uitvoering. Heeft alle stappen doorlopen.

Project specifieke toevoeging over status, knelpunten en te nemen acties bij opstellen projectvoorstel.

5.2 Afspraken en verwachtingen bevoegd gezag

Afstemming met gemeente Ten Boer (na 01 januari 2019 de gemeente Groningen) voor wat betreft vergunningen.

Daarnaast is er sprake van dorpsvernieuwing. Dit geeft eigenaren de mogelijkheid gebruik te maken van de koop/sloop regeling. In deze fase heeft 1 eigenaar aangegeven van deze regeling gebruik te willen maken.

Voor het bouwverkeer zal gezocht moeten worden naar geschikte aan-, en afvoerroutes en een geschikte plaats voor het bouwdepot.

Knelpunten:

- Bouwen in een de bebouwde omgeving,
- Schoolgaande kinderen
- Smalle jaren 50-60 wegen
- (afvoer-regen) waterhuishouding

Project specifieke toevoeging over status, knelpunten en te nemen acties bij opstellen projectvoorstel.

5.3 Afspraken en verwachtingen CVW

Op basis van het VA verwacht CVW de volgende onderzoeken uit te moeten voeren, de benodigde onderzoeken zijn hieronder beschreven:

- Voor de sloopmelding is gezien het bouwjaar van de woningen een asbestinventarisatierapport (SC-540) noodzakelijk;
- Een inventarisatie van kabels en leidingen binnen de grenzen van de bouwplaats, ook een inventarisatie van kabels en leidingen van buiten de grenzen van de bouwplaats die van invloed zijn op de uitvoeringswerkzaamheden;

Voor de omgevingsvergunning zijn de volgende onderzoeken benodigd:

- Archeologisch bureauonderzoek
- Milieukundig bodemonderzoek
- Flora en Faunaonderzoek

5.4 Afspraken en verwachtingen NAM / overige budgetverstrekkers

NAM heeft het totale programma voor de Nije Buurt geaccordeerd. Zie punt 9 budget.

SNN (Samenwerkingsverband Noord Nederland) stelt voor iedere eigenaar een bedrag van € 7.000 beschikbaar voor energiebesparende maatregelen.

Knelpunt:

- Zijn de bedragen incl. of excl. BTW.
- Zijn de kosten voor gebruik wisselwoningen hierin opgenomen
- Is in de prijs aardbevingsbestendig bouwen meegenomen
- Is gasloos bouwen meegenomen.

Project specifieke toevoeging over status, knelpunten en te nemen acties bij opstellen projectvoorstel.

5.5 Afspraken en verwachtingen overige stakeholders

Voor dit project is het nodig dat er ook afspraken gemaakt moeten worden met netbeheerder Enexis. Doordat de woningen gasloos worden gemaakt zal het elektriciteitsverbruik toenemen, onderzocht moet worden of Enexis in staat is op tijd de infrastructuur op orde te hebben. Ook het plaatsen van PV-panelen zal tot een hogere belasting van het energienet zorgen. Is Enexis hierop voorbereid?

Tevens wordt Waterbedrijf Groningen betrokken in dit project omdat Ten Post nog is aangesloten op een asbestwaterleiding.

Project specifieke toevoeging over status, knelpunten en te nemen acties bij opstellen projectvoorstel.

5.6 Stakeholder KPI's

Reeds vastgestelde toe te passen stakeholder KPI's voor dit project zijn:

- a. Tevredenheid eigenaren en bewoners > 7.5 (schaal 1 -10)
- b. Tevredenheid professionele stakeholders > 8.0 (schaal 1 -10)
- c. Hinder(beleving) <3 (schaal 1-5)
- d. Tijdigheid?
- e. Kwaliteit?

5.7 Nevenprojecten

Aan de dorps Tafel Ten Post werken de gemeente Ten Boer (vanaf 1 januari gemeente Groningen), NCG Wierden&Borgen, ieder vanuit zijn rol en verantwoordelijkheden, samen met dorpsbewoners, vertegenwoordigd door het dorpsbelangenplatform Ten Post, aan een uitvoeringsprogramma dorpsvernieuwing. Doel is dat Ten Post als dorp sterker uit de versterking komt, o.a. door het zoveel mogelijk koppelen van de versterkingsopgave aan vernieuwingsopgaven. E.e.a. mede op basis van de Dorpsvisie uit 2016. Op 17 oktober 2018 is de tussenstand overhandigd aan het college van de gemeente Ten Boer.

In deze tussenrapportage zijn verschillende items opgenomen die ook dit project 'Nije Buurt' zullen raken.

Onderwerpen als verkeersveiligheid maar ook de plaats van de nieuwschool kan van invloed zijn op de werkzaamheden.

Projecten die buiten verantwoordelijkheid en coördinatie van NCG, dan wel CVW worden uitgevoerd, maar in afstemming en planning een relatie hebben met het project zijn:

{omschrijving project, milestones, afhankelijkheden tussen projecten, opdrachtgever, uitvoerende partijen, contactpersonen}

6 Aanbestedingsstrategie en contractbeheersing

In de processtap 'programma van eisen' is de aanbesteding opgenomen. Bewoners kiezen een aannemer die door het CVW is geselecteerd. Deze stap ligt bij het CVW, contactpersoon bij het CVW is **5.1.2e**

Bij het opstellen van de aanbestedingsstrategie dient rekening gehouden te worden met volgende verwachtingen en afspraken:

-

7 Samenvatting projectrisico's

Risico's;

- Enexis verwacht pas over 2 jaar de infrastructuur op orde te hebben,
- Dorpsvernieuwing duurt langer (o.a. aankoop Sterenberg locatie),
- Discussie over kwaliteit/onafhankelijkheid van taxaties maar ook budget, financiering, kostenverdeling (schuiven met budget) en betalingen,
- Tijdelijke huisvesting maar ook huisvesting met bedrijfsruimtes. Specifiek voor Jan Zijlstraat 12, (opslag, verwerking en verkoop van vis),
- Voldoende wisselwoningen,
- Stijging bouwkosten,
- Vergunningenprocedure,
- Flora & Fauna,
- Toekenningscriteria SNN,
- Start sloop/bouw,
- Logistieke problemen.
- Betrokken bewoners willen een ander traject (zie opmerking op vorige pagina)
- Bewoners hebben geen vertrouwen en boycotten het proces

NCG heeft de volgende top risico's geïdentificeerd:

{ top risico's voor dit project met hun eigenaar en beheersing met toelichting }

Zie bijlage III Risicodossier NCG voor de op te nemen risico's in het NCG en CVW gemeenschappelijke project risicodossier.

8 Organisatie

8.1.1

Organisatie

Rollen in de projectorganisatie namens NCG zullen bestaan uit:

Functie	Naam	Telefoon-nummer	e-mailadres
Gebiedsmanager	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e@nationaalcoordinatorgroningen.nl
Projectverantwoordelijke		5.1.2e	5.1.2e@nationaalcoordinatorgroningen.nl
Contractmanager		5.1.2e	5.1.2e@nationaalcoordinatorgroningen.nl
Technisch manager		5.1.2e	5.1.2e@nationaalcoordinatorgroningen.nl
Omgevingsmanager		5.1.2e	5.1.2e@nationaalcoordinatorgroningen.nl
Projectbeheerser		5.1.2e	5.1.2e@nationaalcoordinatorgroningen.nl
Ondersteuner		5.1.2e	5.1.2e@nationaalcoordinatorgroningen.nl

Alle niet direct aan bovenstaande personen communicatie is te richten aan:

Versterkingspunt Ten Boer
Koopmansplein 23
9791 MD Ten Boer

CVW dient een project startup overleg op te zetten en daarna {4 wekelijks} een voortgangsoverleg te organiseren en het NCG projectteam hierbij uit te nodigen.

De volgende werkoverleggen zijn voorzien:

- Wekelijks projectoverleg VP met Gebiedsmanager en collega projectleiders
- 2 wekelijks Kernteamoverleg (projectleiders van Gemeente, CVW, W&B en NCG)
- Wekelijks overleg met projectteam Ten Post
- Wekelijks overleg met projectmanager CVW en gemeente

{toelichting}

9 Budget

Op basis van de scope is het volgende budget geraamd:

Som van Budget_gekoppeld_aan_adres
1467 € 12.222.192,00

Ten Post € 12.222.192,00

Jan Zijlstraat € 8.177.096,00

5.1.2e
 € 834.348,00
 € 417.174,00
 € 417.174,00
 € 240.313,00
 € 240.313,00
 € 240.313,00
 € 240.313,00
 € 240.313,00
 € 240.313,00
 € 326.579,00
 € 479.152,00
 € 326.579,00
 € 417.174,00
 € 231.634,00
 € 840.996,00
 € 231.634,00
 € 240.313,00
 € 240.313,00
 € 240.313,00
 € 240.313,00
 € 417.174,00
 € 417.174,00
 € 417.174,00

Oldenhuisstraat € 3.391.938,00

5.1.2e
 € 236.572,00
 € 280.884,00
 € 236.572,00
 € 508.762,00
 € 236.572,00
 € 236.572,00
 € 236.572,00
 € 236.572,00
 € 236.572,00
 € 236.572,00
 € 236.572,00
 € 236.572,00
 € 236.572,00
 € 236.572,00
 € 236.572,00

Tuwingastraat € 653.158,00

1.2
 € 326.579,00
 € 326.579,00

Eindtotaal € 12.222.192,00

{invoegen WBS structuur waarin CVW in projectvoorstel de kosten inzichtelijk dient te maken. Actuele WBS structuur is af te stemmen met controlling NCG}

Peildatum: 06 december 2018

Het toe te passen indicatieve budget per woning is weergegeven in de tabel in bijlage II Lijst met adressen.

Uitgangspunten voor budgetruimte zijn:

- a) De budgetruimte is exclusief BTW;
- b) De budgetruimte is gebaseerd op de kosten uit het versterkingsadvies ten tijde van publicatie van het versterkingsadvies.
- c) In dit budget is geen ruimte opgenomen voor Stedenbouwkundige kosten.
- d) {overig}

Bijlagen

Van toepassing zijn de volgende bijlagen of verwijzing naar documenten

- I. Het versterkingsadvies (VA)
- II. Lijst met adressen
- III. Risicodossier NCG
- IV. Voorlopige lijst met benodigde vergunningen / RO aanpassingen
- V. Proces en productspecificatie m.b.t. Projectvoorstel
- VI. Budget en kostenoverzicht project

BIJLAGE I: Versterkingsadvies

Verwijzing naar versterkingsadviezen (getekend door eigenaar) van toepassing op het object / de objecten die in uitvoering worden genomen in dit project.

Zie losse bijlage!

BIJLAGE II: Lijst met adressen

(Overzicht met op adresniveau, adresnummer, omschrijving toe te passen maatregel, kadastrale duiding en verdere duiding indien meerdere adressen op kavel aanwezig zijn, koppelkans eigenaar, specifieke wensen eigenaar, vastgestelde schade door aardbevingen en het herstel uit te voeren binnen deze projectscope)

Zie losse bijlage!

BIJLAGE III: Risicodossier NCG

Format volgt!

BIJLAGE IV: Voorlopige lijst met vergunningen / RO aanpassingen

Format volgt!

BIJLAGE V: Proces- en productspecificatie m.b.t. Projectvoorstel

Eisen van toepassing op Projectvoorstel

Het projectvoorstel dient de volgende aspecten te beschrijven / te voldoen aan:

A. Algemeen / Projectmanagement

1. De projectdefinitie van het project dient als uitgangspunt voor het opstellen van een projectvoorstel. Met het projectvoorstel wordt goedkeuring op scope en budget aan budgetverstrekkers gevraagd.

B. Contractmanagement

2. CVW dient een voorstel voor de toe te passen marktbenadering en aanbestedingsstrategie af te stemmen met NCG en op te nemen in het projectvoorstel om voor te leggen aan een projecten board. De marktbenadering beschrijft tenminste de werkpakketten die CVW voornemens is aan marktpartijen op te dragen, met een korte werkbeschrijving, verantwoordelijkheid/risicoverdeling voor deze partijen en de wijze waarop deze worden aanbesteed. Werkpakketten waarvoor schaarste is bij marktpartijen worden vermeld.

C. Omgevingsmanagement

3. CVW dient in het projectvoorstel op te nemen welke knelpunten voor het project van toepassing kunnen zijn op het gebied van conditionering.
4. CVW dient in het projectvoorstel op te nemen welke knelpunten voor het project van toepassing kunnen zijn op het gebied van BLVC.
5. De positie van stakeholders en specifiek eigenaar / bewoner dient door CVW te worden geborgd in de projectrealisatie. CVW dient in projectvoorstel op te nemen hoe om te gaan met specifieke stakeholderbelangen die reeds bekend zijn. Zie specifieke afspraken en verwachtingen in hoofdstuk 5.

D. Technisch management

6. Bij het projectvoorstel dient rekening gehouden te worden bij de volgende aspecten t.a.v. de project realisatie:
 - a. Functionaliteit (Woonwensen eigenaar/bewoners en gebruik van de woning)
 - b. Vormgeving
 - c. Ruimtelijke inpassing
 - d. Comfort en kwaliteit (visueel, binnenklimaat, akoestiek, luchtkwaliteit)
 - e. Maakbaarheid en planning
 - f. Technische uitvoering
 - g. Onderhoudbaarheid, duurzaamheid, bewonerslasten
 - h. Behoud karakteristieke waarde van het pand
 - i. Budget gestuurd ontwerpen uitgaande van like-for-like principe

7. Herstel van toegekende aardbevingsschade welke samen met de bouwkundige versterking binnen dit project zal worden uitgevoerd, zie voor een de vaststelling hiervan bijlage II: lijst met objecten.

E. Projectbeheersing

8. CVW dient op te nemen een overzicht van de projectteamleden van CVW, met de intrface die zij hebben met de NCG projectorganisatie.
9. Indien door NCG bepaald, organiseert CVW een Project Start Up (PSU) binnen twee weken na ontvangst van de projectdefinitie.

In de PSU worden minimaal behandeld:

- voostellen projectteamleden CVW en NCG;
 - toelichting projectcontext (NCG);
 - bevestiging van of wijzigingen op de projectdefinitie (NCG);
 - toelichting afspraken en verwachtingen stakeholders (NCG);
 - een gezamenlijk een stakeholdersanalyse (NCG);
 - een gezamenlijke risicoanalyse (CVW);
 - planning van activiteiten om te komen tot een projectplan (CVW);
 - eventuele aanvullende voorbereidingskosten (CVW);
 - toelichting koppelkansen (NCG);
 - borging tevredenheid stakeholders (CVW).
10. CVW organiseert 4 wekelijks een gezamenlijk projectvoorgangsoverleg met NCG met daarin minimaal de volgende aandachtspunten:
 - Projectmanagement
 - Projectbeheersing
 - Omgevingsmanagement
 - Technisch management
 - Contract management
 11. CVW levert bij het projectvoorstel een actuele raming van de projectkosten en specificeert hierbij:
 - een overzicht risico-/knelpunten t.a.v. het aan te vragen budget;
 - verklaring tussen eventuele verschillen tussen kosten en indicatief budget;
 - een kostenraming van eventuele wijzigingen ten opzichte van het VA als gevolg van koppelkansen of andere gewijzigde scope.
 12. CVW dient verificatie toe te passen op de eisen uit de projectdefinitie en dient dit aan te kunnen tonen in uitvoering en te registreren met een verificatiematrix.
 13. CVW dient validatie van het projectvoorstel toe te passen met het NCG op het op te stellen projectvoorstel.
 14. CVW dient het risicodossier uit de projectdefinitie aan te vullen in een gemeenschappelijk project risicodossier en dient hierbij NCG te consulteren. Deze is als bijlage toe te voegen is aan het projectvoorstel. Zie bijlage III Risicodossier NCG voor de op te nemen risico's in het NCG en CVW gemeenschappelijke project risicodossier. De top risico's en beheersmaatregelen dienen expliciet te worden toegelicht in het projectvoorstel.

15. Het gemeenschappelijk risicodossier is door CVW gedurende het project te beheren. Hiertoe zal CVW periodiek risicosessies met NCG organiseren en het dossier actualiseren.

16. CVW dient een gesloten netwerkplanning op te leveren bij projectvoorstel. Hierin dienen minimaal de volgende mijlpalen opgenomen te worden:

- Projectdefinitie vastgesteld door OO
- Acceptatie projectvoorstel NCG / budgetverstrekkers
- Marktbenaderingsstrategie vastgesteld door projectenboard
- Projectplan vastgesteld door OO
- Programma van Eisen vastgesteld met eigenaren en stakeholders
- Ontwerppartij(-en) aanbesteed, contract getekend door beide partijen
- Definitief ontwerp vastgesteld
- Overdrachtsdocument vastgesteld
- Constructiepartij(-en) aanbesteed, contract getekend door beide partijen
- Uitvoeringsontwerp vastgesteld
- Vergunningen onherroepelijk & omgeving geconditioneerd voor bouw
- Start uitvoering
- In- en uithuizing wisselwoning
- Uitvoering opgeleverd aan stakeholder
- As built (woning & project)dossier opgeleverd
- Evaluatie afgerond
- Oplevering project aan NCG
- Project specifieke mijlpalen*
-

* De planning dient te worden aangevuld met de reeds vastgestelde mijlpalen zoals opgenomen in de afspraken en verwachting stakeholders en nevenprojecten;