

PROJECTPLAN

Project: Herinrichting huisvesting gemeente Diemen

Projectgegevens:

<i>Projectnaam</i>	: Herinrichting huisvesting gemeente Diemen
<i>Start datum</i>	: Q1 2023
<i>Opdrachtgever</i>	: Geeske Wildeman
<i>Opdrachtnemer/projectl eider</i>	: Caroliene van Veen
<i>Projectmedewerkers</i>	: Adrienne d'Engelbronner, Marco van Vliet, Myrthe de Goeij (Trainee Projecten) en medewerker ICT
<i>Gereed</i>	: Q4 2024
<i>Budgetnummer</i>	: Vorbereidingskrediet huisvesting 2023

Datum: 20-04-2023
Versie: 1.0

Documenten historie

Dit Plan van Aanpak is geschreven door Caroliene van Veen en wordt beheerd door Caroliene van Veen :

Versie	Datum	Datum herzien	Wijzigingen	Status
0.1	29-03-2023			Concept
0.2	03-04-2023	05-04-2023	Adriënne d'Engelbronner	Concept
0.3	05-04-2023	06-04-2023	Zie 'wijzigingen bijhouden' door Caroliene van Veen	Concept
0.4	06-04-2023	12-04-2023	Aanvullingen AdE/ CV	Concept
0.5	12-04-2023	14-04-2023	Aanvullingen MS	Concept
0.6	14-04-2023	20-04-2023	Aanvullingen uit DT	Concept
1.0	20-04-2023		Aanvullingen GW	Definitief

Dit Plan van Aanpak is goedgekeurd door de volgende personen:

Naam	Functie	Versie	Datum	Status
Caroliene van Veen	Projectleider	0.5	12-04-2023	Concept
	Directie gemeente Diemen	0.6	14-04-2023	Concept
	Directie gemeente Diemen	1.0	20-04-2023	Definitief

Dit Plan van Aanpak is gedeeld met:

Naam	Functie	Versie	Datum uitgifte
Leden Projectteam	-	0.5	12-04-2023

Inhoudsopgave

Documenten historie	2
Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Projectopdracht	4
1.3 Doel projectplan	5
1.4 Beschikbare documenten	5
2 Projectomschrijving.....	6
2.1 Probleemomschrijving	6
2.2 Doelstelling	6
2.3 Afbakening (scope), afhankelijkheden, randvoorwaarden en uitgangspunten.....	6
2.4 Beoogd resultaat (output).....	8
3 Werkwijze.....	9
3.1 Strategie	9
3.2 Indeling: fasering en mijlpalen	9
4 Projectbeheersing.....	12
4.1 organisatie	12
4.2 informatie	14
4.3 communicatie	15
4.4 tijd	15
4.5 geld	15
4.6 kwaliteit	16
4.7 risico's	16

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Na tientallen jaren gebruik te hebben gemaakt van de huidige inrichting en werkplek omgeving is de conclusie dat de huidige huisvesting en inrichting van het gemeentehuis in Diemen zijn verouderd en niet meer aansluiten bij de behoeften van de organisatie, namelijk een werkplekomgeving die voldoet aan de huidige eisen en wensen passend bij de manier van (samen)werken in Diemen.

De gemeente Diemen is in ontwikkeling. Er wordt verwacht dat het inwonersaantal de komende jaren stijgt van 31.000 naar 37.000 inwoners, waardoor de organisatie een groei in de formatie verwacht en reeds de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. Daarnaast is Duo+ sinds 2016 deels gehuisvest in het gemeentehuis van Diemen.

De wens bestaat om de huisvesting en inrichting van het Gemeentehuis aan te laten sluiten bij de organisatievisie "Het beste voor Diemen. Op onze eigen manier" (vanuit Diemen '22), de Dienstverleningsvisie, het veilige werkomgevingsbeleid en bij de wens om het Gemeentehuis waar mogelijk (verder) te verduurzamen. De huisvestingsbehoefte van de medewerkers van de gemeente Diemen en Duo+ is doormiddel van interviews en bijeenkomsten met vertegenwoordigers van de teams uitgevraagd en vertaald in een door de medewerkers gedragen en door het college vastgestelde Huisvestingsvisie. De huisvestingsvisie is tijdens presentaties gedeeld met de raad, waarbij deze de mogelijkheid is geboden om wensen kenbaar te maken.

Deze Huisvestingsvisie biedt de mogelijkheid om de werkplek omgeving van de ambtelijke organisatie van de gemeente Diemen en DUO+, in te richten naar een toekomstbestendig huisvestingsconcept waarin het stimuleren van samenwerking en het verbinden van teams centraal staat. Door de introductie van een nieuw huisvestingsconcept kan efficiënter en effectiever worden omgegaan met de ruimte.

Dit document beschrijft het plan van aanpak om de herinrichting mogelijk te maken.

1.2 Projectopdracht

Het project herinrichting huisvesting gemeentehuis betekent het realiseren van een nieuw huisvestingsconcept, wat aansluit bij de uitgangspunten zoals verwoord onder 2.3.

De opdracht bestaat uit 3 onderdelen:

- **Ontwerp herinrichting huisvesting:** het opstellen van het Programma van Eisen op basis van het Huisvestingsconcept Gemeente Diemen, opgesteld door Draaijer + Partners, d.d. 21-02-2022 en het uit (laten) werken tot een definitief ontwerp.
- **Projectmanagement:** het begeleiden van het ontwerp, aanbesteden, realisatie en oplevering van de herinrichting. Het organiseren van de tijdelijke verhuizing van mensen en middelen gedurende de realisatie van de herinrichting, evenals de definitieve verhuizing na oplevering.
- **Organisatie:** creëren van besluitvorming en draagvlak voor het indelingsplan bij de relevante stakeholders binnen de gemeente. Communicatie naar interne (medewerkers met standplaats Diemen) en externe (medewerkers overige locaties) stakeholders en voorbereiding van medewerkers en leidinggevendenden m.b.t het gebruik van de nieuwe fysieke werkplekinrichting. En het begeleiden van de medewerkers naar het nieuwe huisvestingsconcept.

1.3 Doel projectplan

De inhoud van dit plan van aanpak heeft als doel de kaders en werkwijze vast te leggen die de betrokkenen binnen de projectorganisatie gebruiken om de doelstellingen binnen de beheer aspecten te realiseren. Het vormt een roadmap en is een communicatiemiddel voor alle betrokkenen.

1.4 Beschikbare documenten

Basis documenten voor het opstellen van dit Plan van Aanpak zijn:

Document:	Aan:	Onderwerp:	Opgesteld door:	Datum:	Status:
Huisvestingsvisie Gemeente Diemen	Gemeente Diemen	Huisvestingsvisie	Gemeente Diemen	Q4- 2021	Definitief
Intern memo	Directieteam	Vaststellen Huisvestingsvisie	Directieteam	02-02-2022	Definitief
Huisvestingsconcept Gemeente Diemen	Gemeente Diemen	Huisvestingsconcept	Draaijer + Partners	21-02-2022	Definitief
Kostenraming	Gemeente Diemen	Investeringskosten Gemeentehuis Diemen	Bouwplus	29-04-2022	Concept
Presentatie Raad	Raad	Huisvestingsvisie	Gemeente Diemen	16-05-2022	Definitief
Bestuursvoorstel	College B&W	Vaststellen Huisvestingsvisie	M. van Vliet	31-05-2022	Definitief
Informatie v/h College	Raad	Vaststellen Huisvestingsvisie	M. van Vliet	31-05-2022	Definitief
Projectopdracht	Directie	Revitalisering huisvesting	A. d' Engelbronner	01-2023	Concept
Collegevoorstel	College B&W	Akkoord op plan van aanpak en voorbereidingskredietaanvraag verbouwing gemeentehuis	A. d' Engelbronner	11-04-2023	Concept
Raadsvoorstel	raad	Vorbereidingskredietaanvraag verbouwing gemeentehuis	A. d' Engelbronner	11-04-2023	Concept

2 Projectomschrijving

2.1 Probleemomschrijving

De ambtelijke organisatie van de gemeente Diemen en DUO+ zijn beiden gehuisvest aan de D.J. Den Hartoglaan 1. De totale gehuisveste organisatie op deze locatie is ruim 200 medewerkers. De gemeente Diemen is in ontwikkeling. Er wordt verwacht dat het inwonersaantal de komende jaren stijgt van 31.000 naar 37.000, waardoor ook een groei in de formatie van de totale ambtelijke organisatie wordt verwacht. Deze groei heeft inmiddels zijn intrede gedaan.

Na tientallen jaren gewerkt te hebben in een traditioneel ingericht gemeentehuis, wil de directie de huisvesting en inrichting aan laten sluiten bij de organisatievisie “Het beste voor Diemen. Op onze eigen manier” (vanuit Diemen '22), de Dienstverleningsvisie, het veilige werkomgevingsbeleid en bij de wens om het Gemeentehuis waar mogelijk (verder) te verduurzamen. Centraal in het project staan de medewerkers van de gemeente. De werkplekken moeten aansluiten bij de manier waarop zij het beste werken. De huisvestingsbehoefte van de medewerkers van de gemeente Diemen en Duo+ is doormiddel van interviews en bijeenkomsten met vertegenwoordigers van de teams vertaald naar een door de medewerkers gedragen en door het college vastgestelde Huisvestingsvisie. De huisvestingsvisie is gedeeld met de raad, waarbij deze de mogelijkheid is geboden om wensen kenbaar te maken.

De huidige huisvesting en inrichting zijn verouderd en sluiten niet meer aan bij de huisvestingsbehoefte van de medewerkers en de medewerkers van Duo+ in deze nieuwe organisatie. Hierdoor is de wens ontstaan om een nieuw huisvestingsconcept te ontwikkelen.

Om te komen tot een breed gedragen huisvestingsconcept, is samen met de medewerkers van de gemeente Diemen en gebruikers vanuit Duo+, de huisvestingsvisie vormgegeven. Hiertoe zijn in 2021 verschillende interviews en gebruikerssessies georganiseerd met vertegenwoordigers uit ieder team. Deze huisvestingsvisie is in 2022 definitief gemaakt, gepresenteerd aan de raad en door de college vastgesteld. De huisvestingsvisie heeft de basis gevormd voor het nieuwe huisvestingsconcept.

In het huisvestingsconcept staat de medewerker centraal. Het ontwerp zorgt voor integrale samenwerking, een plezierige, optimale werkomgeving, is toekomstbestendig en duurzaam. Zij voldoet aan de eisen van de ambtelijke organisatie.

Omdat de huidige huisvesting en inrichting aan vernieuwing toe is, is ervoor gekozen het nieuwe huisvestingsconcept toe te passen. Met deze transitie zal de organisatie efficiënter van haar ruimte gebruik kunnen maken en kan de groei van de organisatie komende jaren binnen het concept wordt opgevangen.

2.2 Doelstelling

Het realiseren van een werkplekomgeving op basis van de huisvestingsvisie en die aansluit bij de organisatievisie “Het beste voor Diemen. Op onze eigen manier” (vanuit Diemen '22), de Dienstverleningsvisie, het veilige werkomgevingsbeleid en bij de wens om het Gemeentehuis waar mogelijk (verder) te verduurzamen.

2.3 Afbakening (scope), afhankelijkheden, randvoorwaarden en uitgangspunten

Het project herinrichting huisvesting gemeente Diemen focust zich op de herinrichting van de werkomgeving van de ambtelijke organisatie van de gemeente Diemen en DUO+, beiden aan de D.J. Den Hartoglaan 1. De fysieke transitie van de huidige situatie naar een nieuw huisvestingsconcept en het begeleiden van de medewerkers naar het gebruik van de nieuwe huisvesting.

Door de herinrichting wil de gemeente Diemen een aantal faciliteiten bieden die invulling geven aan het nieuwe huisvestingsconcept. In het Programma van Eisen sturen we aan op een vertaling van deze doelstellingen naar een inrichtingsconcept, wat na akkoord van de raad op het definitief investeringsbudget wordt uitgewerkt in een definitief ontwerp (DO).

Hierbij hanteren wij de volgende basis principes:

- Als uitgangspunt maken we gebruik van de bestaande gebouwstructuur.
- Als uitgangspunt wordt genomen dat het plafond in het gebouw en de elektrotechnische- en werktuigbouwkundige installaties voldoen aan de eisen van een flexibel werkplekconcept (hierover willen we nog wel zekerheid krijgen doormiddel van een installatie advies, mogelijk dat blijkt dat dit alsnog wordt meegenomen).
- Aanpassing van de huisvesting voor de ambtelijke organisatie, hieronder vallen de werkplekken, overleg ruimten en daarmee gerelateerde voorzieningen (zoals pantry's, toiletblokken, printlocaties etc.) in het gemeentehuis.
- Aangepaste werkplekken voor het college, de griffie en de raadsfracties.
- Aanpassing van de ontvangst in de centrale hal op de begane grond incl. het "eitje" (hiervoor is een apart budget begroot).
- Gezien de publiekshal, de raadzaal en de (ondertrouw-)trouwzaal in 2018 zijn verbouwd, is het uitgangspunt dat hier nu geen grote verbouwingsingrepen worden gedaan. Wel wordt onderzocht op welke manier het interieur van deze ruimten (restylen) aan kan sluiten bij de nieuwe huisvesting voor de ambtelijke organisatie met als doel een integraal huisvestingsconcept te realiseren.
- De medewerker staat centraal in het nieuwe huisvestingsconcept en wordt begeleid bij het werken binnen een nieuw werkplekconcept (in samenspraak met de teamleiders en HR).
- De nieuwe inrichting voldoet aan alle geldende wettelijke- en ARBO eisen.
- Voor uw bouwwerk gelden eisen in het kader van het brandveilig gebruik. Voor het gebruik als gemeentehuis is een gebruiksmelding verplicht. Er zal op basis van de wijzigingen een gewijzigde gebruiksmelding worden ingediend.
- Het huisvestingsconcept laten we aansluiten op de manier van werken die past bij "Het beste voor Diemen. Op onze eigen manier" (vanuit Diemen '22), de Dienstverleningsvisie, het veilige werkomgevingsbeleid en bij de wens om het Gemeentehuis waar mogelijk (verder) te verduurzamen.
- De maatschappij is de afgelopen jaren, mede door corona, veranderd. Dit heeft tot meer incidenten van agressie en onveiligheid geleid. Uitgangspunt is dat de medewerkers, de collegeleden en de raad hun werk kunnen doen in een veilige werkomgeving.
- Medewerkers beschikken over flexibele activiteit gerelateerde werkplekken in plaats van een vast bureau, zodat ze zelf kunnen kiezen welk type werkplek het beste past bij de activiteit van dat moment.
- Teams krijgen een thuisbasis in het gebouw; een vlek.
- De werkplekken van Duo+ maken integraal onderdeel uit van het plan.
- Er wordt bij het nieuwe huisvestingsconcept aangesloten bij de thema's van de directie: bewust doen, vertrouwen in de overheid, schaarste & focus, vitaliteit & duurzame inzetbaarheid medewerkers en organisatieontwikkeling & samenwerking.
- We herijken de bezettingsgraad van het voorlopig Programma van Eisen (bezetting van de werkplekken per dag en gedurende de dag) en houden rekening met een realistisch groeiscenario.

Daarnaast moet, gedurende de gehele herinrichting, het publieke domein van de gemeente Diemen in gebruik te kunnen blijven en daarmee de bereikbaarheid en bedrijfscontinuïteit van het publieke domein van het gemeentehuis geborgd te blijven.

Onderstaande ruimten behoren niet tot de scope van dit project. Kort samengevat betreft dit:

- Installaties voor elektra en werktuigbouw in het gehele gebouw (dit wordt nog vastgesteld door een advies)
- De inrichting van de thuiswerkplek
- Werkplekken brede Hoed en Gemeentewerf

Naast bovengenoemde projectscope zijn er aanvullende wensen vanuit de organisatie.
Deze aanvullende wensen kunnen leiden tot wijziging op projectscope.

2.4 Beoogd resultaat (output)

Een werkplekomgeving die aansluit bij de behoeften van de medewerkers en de 'Diemen manier van werken' binnen de gestelde projectkaders (geld, tijd, kwaliteit, organisatie, informatie en risico's).

Het project is een succes als;

- De medewerkers van de gemeente Diemen en DUO+ werken in een omgeving die maximaal aansluit bij hun behoefte en manier van (samen)werken en als positief wordt ervaren.
- De totale investering voor dit project binnen het door de Raad vastgestelde budget wordt gerealiseerd.
- Gedurende de gehele herinrichting het publieke domein van de gemeente Diemen in gebruik is en de bereikbaarheid en bedrijfscontinuïteit van het publieke domein van het gemeentehuis geborgd is.
- Duurzaamheid zoveel als mogelijk toegepast is bij de inrichting en de circulariteit is gestimuleerd.

3 Werkwijze

3.1 Strategie

Het project wordt opgepakt volgens de projectmatig werken methode van de gemeente Diemen. Het wordt opgedeeld in verschillende fases en beheerst conform GROTIK (geld, risico, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit). In de volgende paragrafen wordt dit toegelicht.

De initiatiefase is al reeds afgerond met een door de ambtelijk opdrachtgever vastgestelde projectopdracht.

3.2 Indeling: fasering en mijlpalen

De volgende fases worden onderscheiden:

1. Initiatiefase
2. Definitiefase
3. Ontwerpfase
4. Voorbereidingsfase
5. Realisatiefase
6. Beheerfase

Elke fase wordt afgerond met een fasedocument waarin genoemd staan:

- Opgeleverde documenten in deze fase
- Genomen besluiten in deze fase
- Evaluatie volgens GROTIK t.a.v. deze fase
- Vooruitblik naar de volgende fase

3.2.1 Initiatiefase

De initiatiefase is reeds afgerond. In deze fase is de projectopdracht vastgesteld door de ambtelijk opdrachtgever. Er is een voorbereidingskrediet gereserveerd voor het opstellen van het projectplan en de werkzaamheden voor 2023. Hiermee is door het college van B&W en de gemeenteraad de weg vrijgemaakt om te starten met de definitiefase.

3.2.2 Definitiefase

Het proces dat leidt tot herinrichting bevindt zich momenteel aan de start van de definitiefase. In de definitiefase worden als basis voor de ontwerpfase, de uitgangspunten en kaders voor het ontwerp en de vervolgfases vastgesteld.

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd door het projectteam (of werkgroepen):

- Organiseren kick-off projectteam en stuurgroep
- Opstellen van het Plan van Aanpak door het projectteam (dit document)
- Opstellen planning op hoofdlijnen
- Herijking Programma van Eisen, vaststellen definitief vlekkenplan
- Bespreken Programma van Eisen en herijkt vlekkenplan in het projectteam en met samenwerkende teamleiders
- Controleren Programma van Eisen aan beschikbaar budget
- Bespreken Programma van Eisen met Klankbordgroep
- Vaststellen Programma van Eisen met Stuurgroep en directie
- Opstellen communicatieplan

De volgende documenten worden ter vaststelling voorgelegd aan de stuurgroep:

- Plan van aanpak, inclusief voorlopige project- en milestone planning (dit document)
- Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (PvE) werkomgeving (herijking document Draaijer en Partner)
- Opstellen aanbestedingsstrategie (door Stichting Rijk)
- Vlekkenplan (ordering van de diverse afdelingen door het gebouw, reeds aanwezig maar moet herijkt worden)
- Communicatieplan intern en extern

3.2.3 Ontwerpfase

In deze fase zal het Programma van Eisen nader worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (VO) in 2023 dat voldoet aan de gestelde eisen (binnen budget en conform geëiste kwaliteit) en dat wordt voorzien van een omschrijving en eventuele detailtekeningen.

Op basis van het voorlopig ontwerp wordt, door een onafhankelijke partij een kostenraming gemaakt. Na akkoord van de gemeenteraad op het benodigd definitieve budget kan er door het ontwerpteam worden toegewerkt naar een definitief ontwerp (DO) binnen het door de raad vastgestelde budget. Vervolgens kunnen een aannemer en leveranciers geselecteerd worden op basis van het definitief ontwerp (DO)

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd door het projectteam (of werkgroepen):

- Opstellen van het VO met omschrijving van de kantoorvelden door de architect
- Opstellen V&G plan ontwerp
- Opstellen technische omschrijvingen t.b.v. aanpassingen van de elektrotechnische, data en werktuigbouwkundige installaties door de huisinstallateur van de gemeente Diemen
- Het laten uitvoeren van een raming voor het voorlopig ontwerp (om te komen tot een definitief benodigd budget)
- Uitwerken consequenties voor de facilitaire organisatie
- Uitwerken AV middelen concept
- Uitwerken en begroten van het meubilair voorstel
- Opstellen van het DO met omschrijving van de kantoorvelden door de architect (2024)

De volgende documenten worden ter vaststelling voorgelegd aan de stuurgroep:

- Voorlopig inrichtingsplan (VO) 2023 & Definitief ontwerp (DO) 2024
- Omschrijving VO
- Investeringsraming van het VO
- Technische omschrijving aanpassing technische installaties (voor zover van toepassing)
- Inrichtingsplan ICT en AV middelen
- Inrichtingsplan facilitair en facilitaire dienstverlening
- V&G plan ontwerp
- Meubilairkeuze, inclusief inkoop en aanbesteding

Deze fase kenmerkt zich door een grote mate van dynamiek, aangezien hier in relatief korte tijd de contouren voor de herinrichting worden vastgelegd. Om te komen tot de selectie van een aannemer en leveranciers, is akkoord van de raad voor het definitieve budget nodig.

3.2.4 Voorbereidingsfase

In deze fase wordt aan de hand van het definitieve ontwerp de diverse werkzaamheden aanbesteed aan externe partijen. De aanbestedingsfase wordt, in overleg met de Projectgroep, uitgevoerd door Stichting Rijk. De selectie van de partijen wordt bepaald binnen de Stuurgroep.

Het projectteam zal de volgende onderdelen aanbesteden t.a.v.:

- de verdere detaillering (opstellen werktekeningen) op basis van het DO door leveranciers
- de uitvoeringswerkzaamheden (de gunning volgt na akkoord van de raad op het definitieve budget)

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd door Stichting Rijk en/ of het projectteam (of werkgroepen):

- Het nader uitwerken van de aanbestedingsstrategie
- Het opstellen van de algemene voorwaarden
- Het opstellen van de diverse aanbestedingsdocumenten
- Het uitsturen van de aanbestedingsdocumenten
- Het opstellen en uitsturen van een nota van inlichtingen
- Het vergelijken van de verschillende offertes
- Het opstellen van een gunningsadvies
- Het opstellen van de contracten
- Nader uitwerken communicatieplan t.b.v. implementatie nieuwe inrichting voor medewerkers

Hiervoor worden in de aanbestedingsfase de volgende documenten door de stuurgroep vastgesteld:

- Lijst van externen partijen die worden uitgenodigd
- Aanbestedingsdocumenten
- Gunningsadvies
- Voorbereidingsplan medewerkers op nieuwe fysieke inrichting

3.2.5 Realisatiefase

Nadat doormiddel van de raming en uitvraag aan aannemers en leveranciers duidelijkheid is verkregen omtrent het benodigde definitieve budget en het budget is toegekend door de raad, kunnen de opdrachten aan de aannemer en leveranciers verstrekt worden en de realisatiefase starten.

Tijdens de realisatie van de nieuwe werkplekomgeving ligt de nadruk voor het projectteam op het technisch ontwerp en het voorbereiden van de organisatie op de interne verhuisbewegingen, communicatie en het veranderproces voor de medewerkers naar de heringerichte werkplekomgeving.

De volgende activiteiten worden tijdens de voorbereiding- en uitvoeringsfase uitgevoerd:

- Werktekeningen opstellen en controleren
- Opstellen V&G plan uitvoering
- Periodieke rapportage kwaliteits- en veiligheidscontrole op de bouwlocatie
- Procesverbaal van oplevering met restpuntenlijst
- Overdracht inrichtingsconcept en dossiers aan bestaande organisatie
- Inrichting ICT-voorzieningen
- Inrichting facilitaire dienstverlening (catering, schoonmaak, BHV, etc.)
- Inrichting meubilair
- Instructie medewerkers en leidinggevenden t.a.v. gebruik nieuw kantoor
- Draaiboek (tijdelijke) verhuizing (en bijbehorende communicatie)
- (Tijdelijke) verhuizing

Hiervoor worden in de realisatiefase de volgende documenten door de stuurgroep vastgesteld:

- Werktekeningen
- Selectie aannemer en leveranciers
- Instructie medewerkers en leidinggevenden
- Draaiboek verhuizing

3.2.6 Beheerfase

Dit is de fase waarin de vraagstelling en het projectverloop- en resultaat wordt geëvalueerd, leerpunten worden vastgelegd en het project gestructureerd wordt afgesloten.

De volgende activiteiten vinden plaats.

- Opstellen en afhandelen restpuntenlijst en nalevering
- Overdracht garantiedocumenten vanuit leveranciers
- Overdracht aan bestaande organisatie
- Ontbinding van de projectorganisatie

4 Projectbeheersing

4.1 organisatie

De dynamiek van het proces en het aantal stakeholders vragen om een strakke regie en een efficiënte project- en overlegstructuur, waarbinnen snel geschakeld kan worden. Dit resulteert in een klein en flexibel projectteam waarbij de inrichting, afhankelijk van de fase en actuele voorwerpen, wordt gevormd. Voor de projectorganisatie zijn er samen met de teamleiders (interne en externe) vakspecialisten geselecteerd.

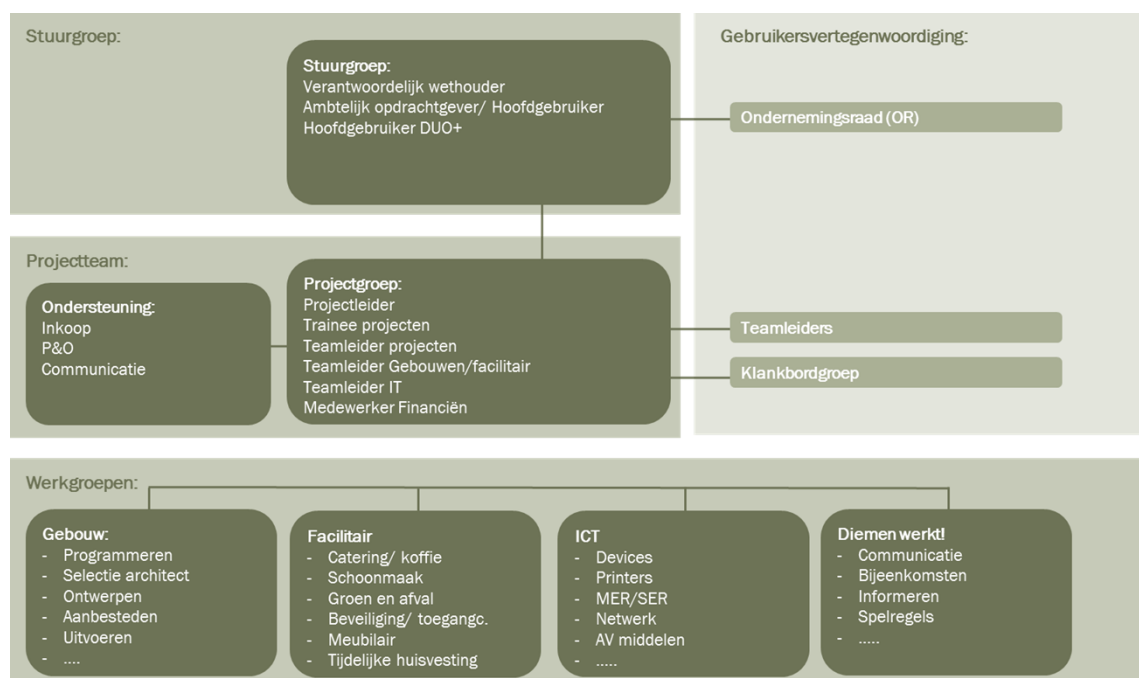
In onderstaande paragrafen de genoemde projectorganen nader omschreven.

Stuurgroep:

De Stuurgroep is verantwoordelijk voor het projectbeleid. De beslissingsbevoegdheid ligt bij de Stuurgroep. Ten behoeve van een efficiënt proces zullen de uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden - deels vastgelegd in het Plan van Aanpak - worden vastgesteld door de Stuurgroep. Hierna richt de rol van de Stuurgroep zich met name op de beoordeling van het voortgang, kwaliteit en eventuele escalaties, terwijl voor de operationele aspecten het mandaat bij de projecteigenaar ligt.

Vergadercyclus van de stuurgroep: 1 x per 4 weken. In de stuurgroep zit de verantwoordelijk project wethouder, de ambtelijk opdrachtgever en hoofdgebruiker van DUO+.

De projectleider huisvesting en de teamleider Projecten zullen bij de stuurgroep overleggen aanwezig zijn maar hebben geen beslissingsbevoegdheid. Verslaglegging door trainee huisvesting.



Projectteam:

Inrichting en ingebruikname vraagt om afstemming met diverse afdelingen binnen de gemeente/ Duo+. Het projectteam fungeert als "spin in het web". Dit behelst zowel de coördinatie van de besluitvorming met betrekking tot de definitiefase, de coördinatie van het ontwerpproces en het rapporteren aan de Stuurgroep, als het ter advies voorleggen van het ontwerp aan de gebruikers (via managers en de klankbordgroep) en het informeren de gebruikers. De projectleider is voorzitter van het projectteam en voert de regie uit over alle taken die nodig zijn voor het behalen van de projectdoelstelling. Het projectteam (met name de projectleider) draagt zorg voor het budgetbeheer conform paragraaf 4.5. Het projectteam bereidt alle besluitvorming ten behoeve van het project voor en legt deze ter goedkeuring voor aan de Stuurgroep.

Caroliene van Veen zal gedurende de looptijd van het project als projectleider optreden. In het projectteam zitten verder de teamleiders Gebouwen & Facilitaire Zaken, teamleider Projecten alsmede de betrokken medewerker Financiën en teamleider IT.

Wanneer gewenst kan het projectteam ondersteuning vragen van de volgende disciplines: Communicatie, Stichting Rijk (inkoop) en P&O

Vergadercyclus van het projectteam: wekelijks of 2-wekelijks.
Verslaglegging door trainee huisvesting (actie- en besluitenlijst).

Werkgroepen:

De werkgroepen zijn verantwoordelijk voor de eigenlijke uitvoering van de werkzaamheden die via de projectgroep aan hen gesteld worden. De volgende werkgroepen zijn vastgesteld:

1. Gebouw
2. Facilitair
3. ICT
4. Diemen werkt!

1. Gebouw:

Deze werkgroep is verantwoordelijk voor het programmeren, ontwerpen, aanbesteden, realiseren en opleveren van de bouwkundige inrichting en noodzakelijke installatietechnische aanpassingen. Uitgangspunt is dat voor alle installatietechnische aanpassingen (E, data en W) aan het gebouw gewerkt wordt met de vaste huisinstallateur.

Onderdeel van dit team zijn:

- Projectleider (voorzitter)
- Architect (na het programma van eisen)
- Teamleider Team Gebouwen en Facilitaire Zaken
- Installatie adviseur
- Aannemer of projectinrichter (na aanbesteding)
- Installateur (huis)
- Diverse leveranciers (na aanbesteding)
- Trainee huisvesting

2. Facilitair:

Verantwoordelijk voor het vaststellen, aanbesteden en organiseren van de aanpassingen aan de facilitaire inrichting: catering, schoonmaak, beveiliging, BHV, afvalbeheer, handyman en binnen beplanting. De werkgroep facilitair adviseert over de facilitaire oplossingen voor de inrichting (bouwkundig) en denkt hierbij mee over de toekomstige dienstverlening van FM. Bovendien denkt het team mee over de opzet van verschillende gebieden zoals vergaderen, koffie, postdistributie, etc. Gedurende de uitvoeringsfase zorgt dit team voor continuïteit van de dienstverlening en ondersteunt desgewenst bij de tijdelijke verhuizing van medewerkers. Indien nodig worden leverancierscontracten aangepast en worden nieuwe KPI's overeengekomen.

De werkgroep is ook verantwoordelijk voor de meubilair selectie en de tijdelijke huisvesting en verhuizing.

Onderdeel van dit team zijn:

- Projectleider (voorzitter)
- Teamleider Team Gebouwen en Facilitaire Zaken
- Trainee huisvesting

3. ICT:

Verantwoordelijk voor het programmeren, ontwerpen, aanbesteden, realiseren en opleveren van de ICT omgeving:

- Werkplekvoorzieningen (desktops, telefonie, printers, AV-middelen, etc.)
- Netwerkvoorzieningen (vast en draadloos netwerk; patchkasten, etc.)

In de definitie fase zal worden omschreven welke ICT voorzieningen (patchkastruimte, opslag, etc.) noodzakelijk zijn in het kantoor, waaraan het netwerk (vaste en draadloze accesspoints, etc.) dient te voldoen en welke devices (printers, desktops, telefoons) hoe en waar dienen te worden opgesteld. Vanuit ICT zal in de ontwerpfase geïnventariseerd worden wat de

noodzakelijke aanpassingen zijn om het bestaande ICT netwerk aan te laten sluiten op de nieuwe inrichting. Dit wordt omschreven om de noodzakelijke aanpassingen vervolgens te kunnen aanbesteden en te kunnen laten uitvoeren. Op basis van de definitieve indeling wordt een ICT en AV inrichtingsplan gemaakt. Wanneer nodig worden hiervoor zaken aanbesteed.

ICT draagt zorg voor het opleveren van het netwerk en het aansluiten van alle netwerk gerelateerde onderdelen en ICT werkplek voorzieningen na oplevering van de bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden door de leveranciers.

Onderdeel van dit team zijn:

- Projectleider (voorzitter)
- Teamleider IT (input)
- Trainee huisvesting

4. Diemen werkt!

De werkgroep 'Diemen werkt!' heeft enerzijds als doel om de Diemen werkt! principes te borgen in het PvE en het ontwerp, de projectleider zal dan ook actief betrokken zijn tijdens deze projectfasen bij de werkgroep Gebouw. Anderzijds zal dit team zorg dragen voor het voorbereiden van de medewerkers op de nieuwe fysieke werkomgeving. Dit voorbereiden is vooral gericht op het informeren over het project en toelichtingen geven op het werkplekconcept (middels nieuwsbrieven en presentaties) zodat medewerkers weten wat ze kunnen verwachten. Er zal aparte aandacht zijn voor het informeren van de teamleiders, zodat zij zelf het gesprek kunnen aangaan binnen hun afdeling over bijvoorbeeld de gezamenlijke spelregels over het gebruik van de werkomgeving. Het team zal starten met het opstellen van een communicatieplan.

Specifiek onderdeel van het voorbereidingstraject is het 'less paper' project, waarbij er een grote schoonmaak moet worden gehouden en al het overbodige papierwerk wordt opgeschoond. De projectleider 'Diemen werkt!' zal de kaders toelichten en het opruimen faciliteren. Het daadwerkelijk opschonen is de verantwoordelijkheid van de teams.

Onderdeel van dit team zijn:

- Projectleider (voorzitter)
- Medewerker communicatie (input)
- Trainee huisvesting
- Medewerker P&O

4.2 informatie

De bekende (overleg- en informatie)structuren, als de projectgroep, worden gehanteerd. De projectgroep rapporteert aan de ambtelijk opdrachtgever over de voortgang via de voortgangsrapportages en het projectoverleg. Deze wordt tevens aan college en raad aangeboden.

Huisvesting is emotie, en veranderingen op dit gebied vragen aandacht. Door op verschillende niveaus feedback te vragen vanuit de gebruikers is er voldoende ruimte voor feedback, advies en het creëren van draagvlak.

Op de volgende niveaus wordt met de gebruikersvertegenwoordiging overlegd.

1. OR
2. Klankbordgroep
3. Teamleiders

OR

De OR wordt geïnformeerd en actief betrokken bij de huisvesting doormiddel van de klankbordgroep. Adviezen vanuit de OR worden ter goedkeuring voorgelegd aan de stuurgroep.

Klankbordgroep

De klankbordgroep zijn de oren en ogen van het projectteam van de gedachten en problematieken die leven in de organisatie. De klankbordgroep houdt zich bezig met de inhoudelijke toetsing van het programma van Eisen en ontwerp (output). Daartoe hebben

vertegenwoordigers van de teams zitting in de klankbordgroep die advies mag uitbrengen. Daarnaast leveren de leden praktische input t.b.v. de verhuizing. De klankbordgroep wordt geïnformeerd door het projectteam. De adviezen vanuit de klankbordgroep worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Stuurgroep.

Teamleiders

De teamleiders zijn niet vertegenwoordigd in een vast projectorgaan binnen de projectorganisatie. Echter bij een transformatie naar een nieuwe inrichting en werkplekconcept zijn de teamleiders een belangrijke groep ambassadeurs die op gezette tijden worden geïnformeerd en bevroegd (bijvoorbeeld t.b.v. het opstellen van het Programma van Eisen en tijdens het TL-overleg). Zij zullen wanneer gewenst hun team nader informeren.

4.3 communicatie

Het projectteam zal zorgdragen voor de communicatie naar de gebruikers van de organisatie. Hiervoor wordt een communicatieplan opgesteld in de definitiefase. Dit communicatieplan wordt vastgesteld door de Stuurgroep.

4.4 tijd

Onderdeel van de definitiefase is het opstellen van een integrale planning. De planning wordt opgesteld door het projectteam conform de door de Stuurgroep vastgestelde milestones. De projectleider vertaalt milestones naar acties van het projectteam of andere interne stakeholders en maakt dit inzichtelijk in een detailplanning. In deze planning is tevens opgenomen welke documenten op welk moment in het project dienen te worden opgeleverd.

In elke stuurgroep vergadering wordt aan de hand van deze detailplanning inzicht gegeven in de voortgang van het project.

Op basis van bovenstaande planning kunnen de volgende milestones worden vastgesteld (e.a. afhankelijk van de definitieve scope):

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| • Plan van Aanpak: | April 2023 |
| • Programma van Eisen: | Mei 2023 |
| • Selectie architect: | Juni 2023 |
| • Schetsontwerp/vlekkenplan: | Juni 2023 |
| • Voorlopig ontwerp: | Oktober 2023 |
| • Raming VO: | November 2023 |
| • Besluitvorming Raad: | December 2023 (Go/NoGo) |
| • Definitief ontwerp: | Februari 2024 |
| • Selectie partijen: | April 2024 |
| • Gunning voor uitvoering: | Mei 2024 |
| • Werkvoorbereiding: | Juni 2024 |
| • Uitvoering: | Juli 2024 – December 2024 |

Deze deadlines zullen in een detailplanning verder uitgewerkt worden

4.5 geld

Voor het project (verbouwing en het nieuwe meubilair) is een voorlopig bedrag gereserveerd van € 3,0 miljoen (excl. BTW) in de begroting van 2023.

Er wordt gewerkt met een voorbereidingskrediet voor 2023. Het besteedde voorbereidingskrediet wordt in het totale budget meegenomen.

Op een aantal vaste momenten in het project zal aan de hand van een bouwkostenraming de investeringsraming worden getoetst aan het beschikbare en vastgestelde budget:

- Op basis van het voorlopig ontwerp (VO).

De investeringen zullen door middel van een budgetbewakingssysteem en conform de gemeentelijke procedures van goedkeuring worden bewaakt. Het Projectmatig werken behelst ook de budgetbewaking waarvoor een administratie wordt ingericht van alle verplichtingen. Meerwerk wordt alleen gehonoreerd na akkoord van de Stuurgroep en schriftelijk akkoord van de budgethouder. Voortgang budget is een standaard agendapunt op de agenda van de maandelijkse Stuurgroep. Budgetverantwoordelijkheid komt te liggen bij de ambtelijk opdrachtgever.

4.6 kwaliteit

De kwaliteit van de herinrichting (het product) wordt door het projectteam vastgelegd in het PvE. Hiervoor zal beperkt met de specifieke teams worden gesproken worden. Daarnaast is de kwaliteit van het proces belangrijk opdat het optimale resultaat wordt bereikt.

Om tot een goede productkwaliteit te komen, is het van belang het gehele proces, dat tot het uiteindelijke product leidt, zo goed mogelijk te bewaken en laten verlopen. De werkwijze en organisatie beschreven in dit plan van aanpak vormen hiervoor de basis.

4.7 risico's

De risico's die op voorhand worden ingeschat, zijn voorzienbaar. Het betreft een (her)ontwikkeling van eigen vastgoed en we stellen zelf de kaders daartoe. Gezien de huidige marktomstandigheden is het aannemelijk dat eerdere en/ of actuele kostenramingen niet afdoende blijken te zijn, waarmee dit het meest wezenlijke risico vormt. Als maatregel wordt gedurende het proces expertise betrokken qua (ver)bouwkosten en wordt het project aangestuurd door Team Projecten, zodat optimaal gestuurd kan worden op budget en/of kwaliteit en daar actuele keuzes in gemaakt kan worden.

Mogelijk risico is ook dat de organisatie onvoldoende wordt meegenomen in het nieuwe werkplekconcept, waardoor een positieve eindevaluatie van de medewerkers uitblijft en het nieuwe werken negatief wordt beoordeeld. Als maatregel zullen de gebruikers actief betrokken worden en op basis van het communicatieplan worden geïnformeerd, waarbij het accent komt te liggen op het centraal stellen van de medewerkers in deze verbouwing en de voordelen van het nieuwe werkplekconcept.

Tot slot kan de uiteindelijke realisatie (verbouwing) leiden tot bovenmatig overlast, waardoor inwoners van Diemen en medewerkers negatieve gevolgen ondervinden. Als maatregel stellen we voor de doorlooptijd zoveel mogelijk te intensiveren zodat de aannemer in korte tijd het werk zo efficiënt mogelijk kan uitvoeren.

Gedurende de verschillende fasen worden de risico's in kaart gebracht. Daarbij worden de kansen en impact bepaald om de risicofactor te identificeren, te kwalificeren en de beheersmaatregelen te monitoren. De belangrijkste risico's en kansen worden gerapporteerd aan de stuurgroep.

ondertekening

Voor akkoord te Diemen d.d. :

.....

(projectwethouder)

.....

(ambtelijk OG: MT-lid)

.....

(projectmanager / projectleider)