DEFINITIEF

09-10-08

	INITIATIEFFASE		DEFINITIEFASE	ONTWIKKELFASE			REALISATIEFASE	NAZORGFASE
	Initiatiefmelding	Initiatieffase Startbesluit	Definitiefase Projectbesluit	VO-fase VO besluit	DO-fase DO besluit	Investeringsvoorbereiding Investeringsbesluit	Realisatiefase Oplevering	Nazorgfase Decharge
	Waar ligt een kans?	*Kan het wat worden?*	*Wat willen we dat het wordt?*	*Hoe gaat het er globaal uit zien?*	*Hoe gaat het er precies uit zien?*	*Wat gaat het kosten?*		*Wat hebben we bereikt?*
doel	**Definieren projectkansen**	**Haalbaarheid verkennen**	**Concretisering uitgangspunten**	**Passend ontwerp**	**Uitgewerkt ontwerp**	**Uitvoeringsgereed**	**Technisch gereed**	**Projectafsluiting**
actie	melden potentiele projectkansen aan bestuur	officiele start van het project, vastleggen van de kaders (grof)	vastleggen gewenst programma (PvE)/ aanpak	voorlopige getekende uitwerking van het programma	definitief plan bij sluitende (acceptabele) KBA	resultaat voor 99% in beeld, vaststellen verkoopprijzen (per bouwnummer), start verkoop (naar buiten treden met definitieve prijslijst)	realiseren plan binnen afgesproken kaders, aanbesteden + contracteren afnemers/aannemer	evaluatie project en proces, vaststellen definitieve resultaat en analyse van verschillen met Gunning-KBA
moment	als zich een kans voor doet (er een ID is)	indien ontwikkelpotentie en risico's in beeld zijn	bij haalbaar programma en het PvE (geschreven of getekend) is gereed, verkaveling	plattegronden, gevels, kwaliteitsniveau en een financieel acceptabel plan	als VO is uitgewerkt tot een maakbaar en sluitend plan	kosten en opbrengsten gefixeerd, aanbesteding afgerond, vlak voor verkoopmanifestatie (oid), als verkoopprijzen zijn gedifferentieerd	woning (object) is gereed conform bestek	3 maandan ná laatste oplevering

BESLISBEVOEGDE								
Bestuur Kleurrijk Wonen	X (bovenlokaal)	X	X			X		X
Manager Wonen (inhoud)	X (lokaal)	X	X	X	X	X	X	X
Programmamanager (proces)				X	X		X	
Directeur Bloeii								
Ontwikkelaar								

= verantwoordelijke

TAKEN OPDRACHTGEVER								
Programmamanager	Acquireren, Initiatiefmelding	Aansturen PO (niet hierarchisch), marktonderzoek, overleg stakeholders, goedkeuring startbesluit	Aansturen PO (niet hierarchisch), beoordelen stedebouwkundig PvE, goedkering projectbesluit, bepalen onrend.top en check fin.ruimte	Bewaken project (hoofdlijn)	Bewaken project (hoofdlijn)	Bewaken project (hoofdlijn)	Bewaken project (hoofdlijn)	Bewaken project (hoofdlijn)
Manager Wonen	Acquireren + melden aan Prog.mgr. Toets meldingen (binnen regio)	verwoorden abitie, ruimtelijke kaders en uitgangspunten woonbedrijf, toets aan strat.voorraadbeleid	Adviseren over Programma en SPVE					
Woonconsulent			Check op leefbaarheid en verhuurbaarheid, communicatie bewoners, ondernemers, architectenselectie, PvE per type, keuze projectnotaris	communicatie bewoners, ondernemers, marketingtoets, keuzemogelijkheden kopers/huurders	communicatie bewoners, ondernemers, opbrengstoptimalisatie, toets op verkoopbaarheid, controle koperskeuzelijst, verhuurplan, verkoopplan	opdracht notaris, afspraken showroom, bestelprocedure, splitsing, differentiatie (per bouwnummer), illustraties, brochure, alternatievenlijst, briefing verkopers, expo, aansturen notaris	verhuur/verkoop-activiteiten, bewaken verkoop, kijkdagen, kennismakingsavonden, opleveringsmap, correspondentie kopers/huurders, VvE-vergadering, 'hoera'brief	verhuur/verkoopactiviteiten, correspondentie kopers/huurders
Manager Vastgoed	Acquireren + melden Progr.mgr.	inbreng specifieke vastgoedkennis	inbreng specifieke vastgoedkennis, advies aannemer, materiaalkeuze	borgen exploitatiekennis	borgen exploitatiekennis	borgen exploitatiekennis	veiligheidsvoorzieningen, kennisoverdracht	acceptatie overdracht (maatwerk bij grote projecten)
Medewerker Vastgoed			Check op technische leefbaarheid en exploitatie					
Bestuur	Acquireren + melden Progr.mgr.							
afdeling FIN		projectnr. Aanmaken, budget verwerken	budget verwerken, kba/budgetten verwerken, opdrachtnrs. toekennen, fisc.toets (uitvoeren)	kba/budgetten verwerken, opdrachtnrs. toekennen	kba/budgetten verwerken, opdrachtnrs. toekennen	kba/budgetten verwerken, budgetbewaking, termijnschema's, grondkosten	termijnnota's, in beheer nemen huurwoningen	financiële analyse met IB, opstellen financiële nacalculatie
afdeling Beleid			produkt ontwikkeling					

TAKEN BLOEII								
PO (procesmanager)	verwerving	marktverkenning, opstellen startbesluit, historisch bodemonderzoek, intentie-overeenkomst, SOK, beoordelen stedebouwkundige context en mogelijkheden, verkenning millieurisico's, intentie-overeenkomst, samenwerkingovereenkomst e.d.,	beoordelen stedebouwkundig PvE, haalbaarheidsonderzoek, conceptontwikkeling, architectenselectie, projectovereenkomst gemeente/partners, stedebouwkundig PvE, doorrekenen grex, marktonderzoek, aansturen projectteam, voorstel projectnotaris, offerte/opdracht architect, budgetverantwoordelijk, fiscale toets (verantw.), wilsovk.afnemers, draagvlak				controle KBA tbv Gunning	
PM				voorzitter PT (planteam), beoordelen VO, diverse toetsen VO, marktetingtoets, coördinatie partners, opstellen VO-besluit, samenwerkingsovereenkomst, draagvlak	beoordelen DO, diverse toetsen DO, coördinatie partners, opstellen DO-besluit, beoordelen verhuur- en verkoopplan, toets op verkoopbaarheid, opbrengstoptimalisatie, draagvlak	beoordelen bestekken, beoordelen grondaanbieding, aanbesteding, diverse aanvragen, kostenopzet, Investeringsbesluit, koperskeuzelijsten, bestelprocedure, prijsdifferentiatie, woningwaardering, draagvlak	controle werktekeningen, bewaken vergunningen, opdracht nuts, voorbereiding gunning	
DV (PL)							kwaliteitsbewaking, overleg aannemer/BWT/gemeente/ nuts, klantgerichte activiteiten, bewaken vervallen termijnen, bewaken koperskeuzes en mmw-aannemer	klantgerichte activiteiten, nazorg/garantie, nacalculatie
WWZ	Initiatieven, ideeen, trends	Procesbegeleiding WWZ-partners	Programma partners, IOK partnres, mogelijkheden WWZ, procesbegeleiding WWZ partners, vormgeven samenwerking	vormgeven samenwerking	vormgeven samenwerking	vormgeven samenwerking	uitwerken beheerrelatie	
Directeur Bloeii	acquireren	toets fasedocument	toets fasedocument	bewaken project (hoofdlijn), toets fasedocument	bewaken project (hoofdlijn), toets fasedocument	bewaken project (hoofdlijn), toets fasedocument	bewaken project (hoofdlijn), toets fasedocument	bewaken project (hoofdlijn), toets fasedocument