Offerte

3-onder-1-kap
Scholeneiland
Raamsdonksveer

RO groep
van waardevol
naar waardevast

maart 2021

Inhoudsopgave

1.	**Visie op de opgave**	**3**
2.	**Plan van aanpak**	**4**
	Opstart en kaderen	4
	Stap 1 | Visie op inhoud & ruimte	5
	Stap 2 | Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen:	5
	Stap 3 | Uitwerken huisvestingsscenario's	6
	Stap 4 | Opstellen ontwikkelplan	7
	Stap 5 | Opstellen aanbestedingsleidraad	8
	Stap 6 | Selectie ontwerpende partijen	8
3.	**Projectteam**	**9**
4.	**Kosten & betalingsregeling**	**10**
5.	**Ondertekening van de offerte**	**10**

Bijlage 1 - communicatie en risico
Bijlage 2 - Activiteitenplanning
Bijlage 3 - Referentieprojecten
Bijlage 4 - Curricula Vitae

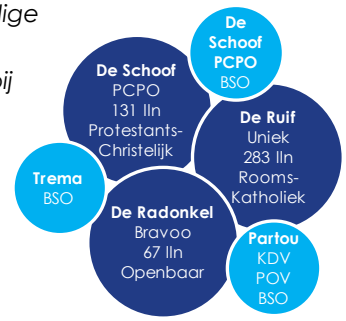






1. Visie op de opgave

In 2019 heeft RO groep in opdracht van de gemeente Geertruidenberg samen met onderwijs- en kindpartners het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Geertruidenberg opgesteld. In het IHP is voor het scholeneiland (De Schoof, De Ruif en De Radonkel) in Raamsdonksveer een huisvestingsopgave van renovatie of nieuwbouw vastgesteld. Het heeft de voorkeur om de drie basisscholen onder één dak te huisvesten, samen met de kindpartners, als (integraal) kindcentrum. Omwille van diversiteit en keuzemogelijkheden blijven de drie basisscholen eigenstandig functioneren. De schoolbesturen Uniek, Bravoo en PCPO Midden-Brabant en de kindpartners Partou, Trema en PCPO willen nu samen met de gemeente Geertruidenberg komen tot een duurzame en toekomstbestendige onderwijshuisvesting voor het scholeneiland in Raamsdonksveer, eventueel met een gymzaal. Daartoe is verdieping en verbreding van de huisvestingsopgave gewenst, waarbij mogelijkheden verkend worden in de samenwerking, de vormgeving van toekomstbestendige onderwijshuisvesting en de financiering daarvan.



RO groep is gevraagd een voorstel te doen voor het begeleiden en opstellen van het huisvestingsonderzoek en ontwikkelplan "3-onder-1-kap Scholeneiland Raamsdonksveer".

Wij hebben jarenlange ervaring met vergelijkbare opgaven; het vertalen van de ambities van bestuurders, directeuren en hun teams, naar een visie op inhoud en ruimte. Met een concrete vertaling naar werkwijzen en activiteiten, en het ontwikkelen van bijpassende (leer)omgevingen en huisvesting. Daarbij laten wij ons leiden door onze visie 'van waardevol naar waardevast'. Belangrijke waarden in onze aanpak zijn:

Sámen

De kern van toekomstbestendige huisvesting is samenwerking. Samenwerking levert gezamenlijke ideeën, gedeelde doelen en onderling vertrouwen. Wij vinden het waardevol dat naast de besturen en de teams van De Radonkel, De schoof en De Ruif ook leerlingen, de kindpartners en de gemeente Geertruidenberg vanaf de start bij de planvorming betrokken worden. Wij hechten aan maximale interactie en mensen écht betrekken. Dit doen wij in de vorm van regulier overleg, maar ook in ateliersessies met de betrokken partners. Altijd doelgericht, om stapsgewijs te komen tot de gevraagde projectresultaten.

Visie op onderwijs als kapstok

Het oplossen van de huisvestingsopgave is volgend aan de inhoud. In onze aanpak vormt daarom de gedeelde 'visie op inhoud en ruimte' de basis van het huisvestingsonderzoek. Met inzicht in welke betekenis wij samen willen bieden voor leerlingen, welke activiteiten daarbij horen en welke inspanningen dat vergt van de schoolbesturen, kindpartners, gemeente en andere partners. Wij vragen door op thema's als gepersonaliseerd leren, maatwerkaanpak, talentontwikkeling en contextrijk leren.

Daarnaast sluit het huisvestingsonderzoek voor de 3-onder-1-kap constructie op het scholeneiland straks aan bij de uitgangspunten van de besturen en de gemeente Geertruidenberg (zoals het IHP, en aanpalend beleid).

Naar een duurzaam plan

De uitdaging bij het opstellen van het huisvestingsplan is te komen tot een toekomstbestendige situatie, waarbij de scholen in concept en vorm passen bij de denominaties en de voedingsgebieden. Logisch gesitueerd, in een eigentijds gebouw en duurzaam te exploiteren. Het bereiken van maximale duurzaamheidswaarde binnen de financiële uitgangpunten heeft tijdens het proces onze blijvende aandacht. Met thema's als functionele en ruimtelijke flexibiliteit, afweging van nieuwbouw of levensduur verlengende renovatie, verbinding met ander maatschappelijk vastgoed, maatregelen voor technische duurzaamheid of trajecten van BENG/ENG en Frisse Scholen. Wij hebben erkende experts die in elke fase meedenken om uw ambities hieromtrent mogelijk te maken.

Met regionale verbinding

Met RO groep kiest u voor een betrokken adviesbureau dat verankerd is in de regio. Zo hebben wij het IHP Geertruidenberg en Vught opgesteld en diverse trajecten in onder andere Dongen, Haaren en Waalwijk doorlopen. Wij begeleiden momenteel soortgelijke projecten in de gemeenten Heerlen, Maastricht en Voerendaal. Daarbij kunnen wij met trots zeggen dat wij goed bekend zijn met dergelijk complexe opgaves en bekend zijn in het regionale (onderwijs)netwerk van bestuurders en beslissers. Zie bijgevoegde referenties.

2. Plan van aanpak

Aan de start van het project formeren wij een eenduidige projectorganisatie. Wij stellen voor om te werken met een stuurgroep, projectgroep en gebruikersoverleggen.

Stuurgroep
(sturend, besluitvormend, bestuurlijk):
- Gemeente
- Schoolbesturen
- Kindfuncties

Projectgroep
(dagelijkse projectleiding, uitvoerend):
- Gemeente
- PCPO
- Uniek
- Bravoo
- Kindfuncties

Gebruikersoverleggen
(reflectie, inspiratie, advies):
- Vertegenwoordiging scholen
- Vertegenwoordiging kindfuncties
- Sociaal domein
- Maatschappelijk domein
- Anders



Wij vinden het belangrijk dat gebruikers zich volwaardig betrokken voelen bij het initiatief en écht mogen meedenken in de uitwerking daarvan. Betrokkenheid die tot uiting komt in het echt centraal stellen van de gebruiker en kijken wat er echt toe doet. Dit levert de juiste ingrediënten voor de definitie van een toekomstbestendig scholeneiland in Raamsdonksveer.

In de aanpak voor het huisvestingsplan voor de 3-onder-1-kap constructie voor het scholeneiland in Raamsdonksveer onderscheiden wij na een gezamenlijke 'start-up' (initiatief) zes stappen, verdeeld over drie fasen:

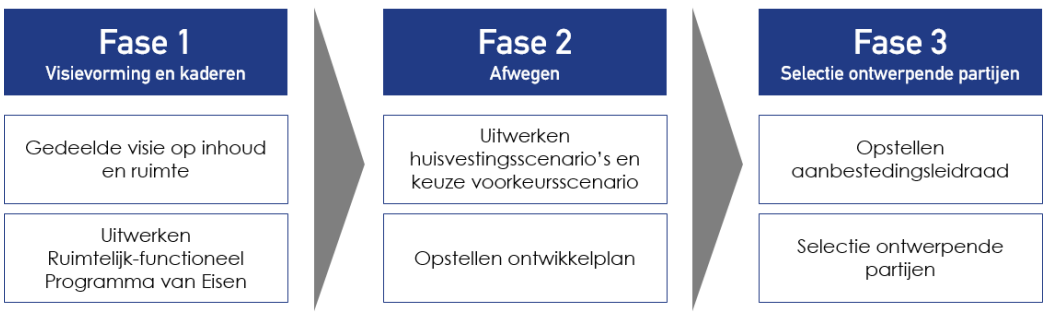
Elke fase wordt afgerond met een fasedocument en accordering door de stuurgroep, alvorens gestart wordt met de volgende fase.
In fase één wordt de visie vormgegeven en vertaald in een ruimtelijk Programma van Eisen. In de tweede fase wordt de afweging gemaakt tussen renovatie en nieuwbouw. Het voorkeursscenario wordt uitgewerkt in een integraal projectprogramma; 'Ontwikkelplan'. In de derde fase verzorgen wij de selectie van ontwerpende partijen.

Ons bijhorend proces verloopt creatief (met elkaar) en garandeert het gevraagde resultaat (opgeleverde stukken ten behoeve van besluitvorming).

Opstart en kaderen

Het project wordt gestart met een uitgebreide start-up om een eenduidig beeld te schetsen van de ambities en een actueel inzicht te verschaffen in de laatste stand van zaken:

- Wij starten met een 'ronde langs de velden'. Wij voeren afzonderlijke gesprekken met de bestuurders van Uniek, Bravoo en PCPO Midden-Brabant, de schooldirecties van De Schoof, De Radonkel en De Ruif, locatieleiders van de reeds aanwezige kindpartners van Partou, Trema en De Schoof, en de gemeente Geertruidenberg (m.n. betrokken wethouder en beleidsmedewerkers). Wij inventariseren de betrokkenheid, wensen en behoeften, mogelijke zorgen en een realistische financiële doorkijk. De gespreksronde levert inzicht in de afzonderlijke functie- en ruimteprogramma's, alsmede kennismaking en eerste oriëntatie op de opgave. De ambities, mogelijkheden en eventueel ook de zorgen worden besproken.



- Wij inventariseren en analyseren de actuele situatie door bestudering van onder andere aanwezige beleidsdocumenten, gebouwgegevens en onderhoudsplannen.
- Wij ordenen de informatie in een beknopte startnotitie, met als doel alle betrokkenen (stuurgroep en projectgroep, maar ook de potentiële gebruikers van het Scholeneiland en eventuele stakeholders) bij aanvang van het proces op gelijke wijze te informeren en te betrekken.

In een startbijeenkomst met de stuurgroep en de projectgroep geven wij een uiteenzetting van het voorgestelde proces, gevat in de startnotitie, en een terugkoppeling van de resultaten van het rondje langs de velden. De opgehaalde informatie wordt gedeeld en geverifieerd.

Stap 1 | Visie op inhoud & ruimte

Het huisvestingsplan voor het scholeneiland wordt gebaseerd op een gezamenlijk geformuleerde visie en uitgangspunten. Huisvesting is daarbij volgend aan de inhoud. De gezamenlijke visie en richtinggevende uitgangspunten die in het IHP Geertruidenberg zijn opgesteld, worden hierbij als onderlegger gehanteerd.

Wij organiseren drie ateliersessies met de projectgroep om te komen tot een gedeeld perspectief op inhoud en huisvesting van het scholeneiland. Dat doen we door consequent te redeneren vanuit de dag van de leerling en de dag van de professional. Wij discussiëren samen over visie, (duurzaamheids)ambities, belevingswaarde, werkwijzen in het onderwijs, mogelijke samenwerking, kinderopvang en andere aanpalende diensten zoals het wel of niet integreren van gymzaal De Hooipolder. Tevens worden twee gebruikersoverleggen georganiseerd met docenten, locatieleiders en mogelijk ouders en kinderen van de drie scholen en opvangorganisaties.

Indien wenselijk en/of noodzakelijk worden aanvullende gebruikersoverleggen ingepland, afhankelijk van de reeds aanwezige (verdieping op) visie en toekomstbeeld.

RO groep treedt op als gespreksleider en brengt kennis, sprekende voorbeelden en vernieuwende invalshoeken in. Wij helpen de deelnemers tijdens de ateliers bij het formuleren en herkennen van de eigen ambities. Hierin ook opgenomen thema's als energie (energieprestatie, (B)ENG), Frisse scholen / gezondheid (comfort, licht, lucht, geluid), milieu (milieubelasting, circulair materiaalgebruik), gebruikskwaliteit (functionele en technische kwaliteit), toekomstwaarde (toekomstgerichtheid, aanpasbaarheid) en veiligheid (intern en extern).

RESULTAAT: Een gedeelde visie op onderwijs en huisvesting van het scholeneiland met bijbehorend ambitiekader, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Stap 2 | Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen:

Op basis van de visie en de opgehaalde individuele functie- en ruimteprogramma's doen wij een voorstel voor een integraal ruimtelijk programma. In twee overleggen met de projectgroep concretiseren wij dit in een integraal functioneel-ruimtelijk programma. Daarbij bespreken we de consequenties op ruimtegebruik. Welke ruimtes, en in welke omvang, zijn noodzakelijk om het onderwijs en kindfuncties succesvol te maken? Hoe zorgen we tegelijkertijd voor integraliteit, maar ook voor behouden identiteit, kleinschaligheid en eigenheid. Tussen de twee projectgroepoverleggen organiseren wij ook een gebruikersoverleg, waarin we het voorstel en uitwerking gezamenlijk bespreken en concretiseren. Op deze wijze ontstaat maximaal draagvlak voor de plannen.



Gezamenlijk leveren de overleggen de eisen en wensen voor de huisvesting van het scholeneiland. De partners worden betrokken in het keuzeproces en eventuele concessies die gedaan moeten worden. Dit geeft een beter doorleefd beeld van (on)wenselijkheden, waaruit vertaling kan plaatsvinden naar een realistisch ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen.

Het ruimtelijk-functioneel PvE toetsen wij doorlopend aan geldende normeringen en wetgeving. Het geeft zicht op de werkelijke behoefte (nvo/bvo en terrein). Het programma is tevens bestendig voor mogelijke toekomstige (nog onbekende) fluctuaties, bijvoorbeeld wijzigende leerlingenaantallen. Aanpasbaarheid en flexibiliteit van functies en ruimten wordt een uitgangspunt.

Op basis van de ruimtelijke informatie vindt een verfijning plaats naar een relatieschema dat beeldend inzicht geeft in de relaties tussen functies en ruimten. Op deze wijze worden kaders gedefinieerd voor de architect die in een latere fase met het Programma van Eisen gaat werken.

RESULTAAT Een uitwerking van het ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen voor het scholeneiland, met inzicht in het totaal aantal m² (ruimtelijst en relatieschema) waarin verwerkt: ambities in flexibiliteit, duurzaamheid en synergiemogelijkheden in gedeeld/multifunctioneel ruimtegebruik, alsmede relaties met de omgeving.

De resultaten van de twee stappen in fase 1 worden gerapporteerd in een fasedocument, die ter beoordeling wordt voorgelegd aan de stuurgroep. Hierna wordt gestart met fase 2.

Stap 3 | Uitwerken huisvestingsscenario's

In deze stap werken wij samen met de projectgroep het ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen uit in huisvestingsscenario's. De uitwerking betreft scenario's in nieuwbouw danwel (gedeeltelijke) renovatie en/of hergebruik. Ook de mogelijkheden tot het vervangen van de in de directe nabijheid gelegen gymzaal De Hooipolder wordt in scenario's onderzocht.
Inpassing op de locatie heeft een kwantitatieve dimensie (past het programma en wat zijn de ruimtelijke consequenties) en een kwalitatieve dimensie (wat zijn de nodige bouwkundige en installatietechnische aanpassingen). Wij gaan er vanuit dat actuele gebouw- en constructietekeningen van de bestaande situatie (voorzien van maatvoering) beschikbaar zijn.

Analyse planlocatie

Met de gemeente wordt een oriëntatie gestart naar de inpassing van de nieuwbouw of renovatie in de (plan)omgeving en de voorwaarden die gesteld worden ten behoeve van een veilige (verkeers)situatie rondom het scholeneiland. De ambities met betrekking tot duurzaamheid (BENG/ENG) en Frisse Scholen worden vastgesteld.

Scenario's (gedeeltelijke) renovatie en/of hergebruik

Renovatiescenario's

Tijdens het opstellen van het IHP Geertruidenberg hebben wij de functionele kwaliteit van de PO gebouwen, met de visie op onderwijsinhoud, -concept en werkwijze als toetsingskader in kaart gebracht. Vastgoedadviesbureau Planon heeft destijds een technische schouw verricht. Deze scan geeft inzicht in de toekomstbestendigheid van de gebouwen, zowel bouwkundig als onderwijskundig. Dit vormt de basis voor het uitwerken van de renovatiescenario's.

Aanvullend bezoeken wij de gebouwen van het scholeneilanden analyseren of de eerder opgestelde scans nog van toepassing en compleet zijn. . Voor de (gedeeltelijke) renovatiescenario's wordt het Programma van Eisen geprojecteerd op vlekkenplan-/bouwblokkenniveau op de bestaande bouw, rekening houdend met de bestaande gebouwopzet en draagstructuur, in verschillende varianten. Tevens wordt onderzocht waar, indien noodzakelijk, uitbreiding kan worden gerealiseerd.

Op basis van het vlekkenplan worden de benodigde aanpassingen in de ruimte-indeling en de benodigde uitbreiding geïnventariseerd. Ook inventariseren wij welke renovatiemaatregelen nodig zijn om de huisvesting, voor zover technisch mogelijk, te laten voldoen aan het in de voorgaande stappen vastgestelde Programma van Eisen.

Deze maatregelen betreffen onder andere het vervangen van de gebouwinstallaties en aanpassen van de gebouwschil. Wij geven een indicatie van de noodzakelijke ingrepen en de verwachte levensduur na renovatie op kengetallenniveau. Mogelijk leidt de bestaande gebouwstructuur tot suboptimale oplossingen voor de inpassing. De mogelijke concessies aan de ruimtelijke, functionele en technische eisen en wensen worden door ons in beeld gebracht, zodat deze bij de vergelijking van de renovatie- en nieuwbouwvariant kunnen worden meegewogen.

Nieuwbouwscenario's

Voor de nieuwbouwscenario's wordt onderzocht op welke wijze het programma (gebouw en terrein) kan worden ingepast op de huidige locatie. Middels een massastudie van de gebouwopzet wordt het integraal ruimtelijk programma voor gebouw en terrein ingepast. Mogelijke knelpunten worden inzichtelijk gemaakt. Ook doen wij een suggestie van beleving en architectonische kwaliteit (karakter, zichtlijnen, uitzicht, schaal). Hierbij houden we rekening met de kaders vanuit de gemeente voor de locatie en omgeving. Unieke kansen en mogelijke knelpunten worden opgetekend.

Financiële consequenties

Alvorens de investeringskosten van de scenario's worden doorgerekend, worden de resultaten van de inpassingsstudies besproken met de projectgroep.

Vastgesteld wordt welke scenario's in te passen zijn op de bestaande locatie en of het gestelde kwaliteitsniveau kan worden behaald. Van de gewenste huisvestingsscenario('s) wordt op kengetallenniveau een financiële prognose gemaakt van de investeringskosten en mogelijke opbrengsten die met de toekomstige situatie gemoeid zijn. Aan de hand van kengetallen wordt ook berekend wat de gevolgen zijn voor de exploitatiekosten.
Investering en exploitatie worden met elkaar in relatie gebracht in het 'Financieel Dashboard Onderwijshuisvesting.' Het Dashboard omvat een geïntegreerd meerjaren exploitatieoverzicht, gebaseerd op life cycle costs benadering, ingericht op actueel geldende wetgeving en rekenregels. Inzicht ontstaat in de Total Cost of Ownership (TCO). Geldstromen worden inzichtelijk gemaakt waardoor wij kunnen adviseren in een reële verdeling van de financiële verantwoordelijkheden tussen het schoolbestuur, partners en de gemeente.

Afwegen

Wij stellen een afwegingsmatrix op, en beoordelen de scenario's aan de hand van een multi-criteria analyse. De analyse maakt de 'plussen en minnen' per scenario zichtbaar en levert zo de ingrediënten om te komen tot een voorkeursscenario.

Deze afwegingen worden ter besluitvorming voorgelegd aan de stuurgroep om te komen tot een voorkeursscenario.

RESULTAAT Gedragen voorkeursscenario, inclusief financiële doorrekening, voor de huisvesting van het scholeneiland op basis van een multi-criteria-analyse.

Stap 4 | Opstellen ontwikkelplan

Het voorkeursscenario werken wij in deze stap verder uit tot een ontwikkelplan.
Het ontwikkelplan omvat het integraal projectprogramma, bestaande uit een ruimtelijst, relatieschema en functionele omschrijving voor het gebouw en terrein , technisch Programma van Eisen, en kaders voor mobiliteit en parkeren (veiligheid), groen, techniek, ICT & duurzaamheid.

Technisch Programma van Eisen

In het technisch Programma van Eisen worden de technische uitgangspunten die worden gesteld aan de huisvesting verwoord. De ambities met betrekking tot duurzaamheid, energiezuinigheid en Frisse Scholen worden met de projectgroep besproken. Tevens worden technische eisen geformuleerd die richting geven aan thema's als materiaalgebruik, klimaat, bouwkundige voorzieningen, werktuigkundige installaties, elektrotechnische installaties, interne en externe voorwaarden. De duurzaamheidsambities worden afgezet tegen de wettelijke verplichtingen, het beschikbare investeringskostenbudget en eventuele beschikbare subsidies.

Advies eigendom en beheer

RO groep formuleert op basis van de uitgangspunten, kaders en afspraken voortkomend uit voorgaande stappen, een 'afsprakenkader'. Samen met de projectgroep wordt de definitie aangedragen inzake 'beheer & exploitatie'; bouwheerschap, juridische entiteit, taken en verantwoordelijkheden van de eigenaar en gebruikers. RO groep doet hiertoe op de onderwerpen een voorstel (mogelijk in varianten) waarop discussie met de projectgroep plaats kan vinden.

Bepalen fasering en tijdelijke huisvesting, doorkijk in de tijd en vervolg

Afhankelijk van het gekozen scenario wordt in overleg met de gemeente bekeken of er ander leegstaand vastgoed gebruikt kan worden voor tijdelijke huisvesting. Omwille van het beheersen van de kosten gaat de voorkeur uit naar bestaand vastgoed.

De fasering en planning van het ontwerp-, voorbereidings- en uitvoeringstraject wordt uitgewerkt tot een overall-planning. In deze planning worden de beslismomenten voor gemeente en gebruikers nader gespecificeerd.
Ook de te kiezen bouworganisatievorm wordt afgewogen, rekening houdend met o.a. de gewenste kwaliteit, de scope van het project, de situatie van de markt, de wederzijdse belangen van betrokkenen, het beschikbare budget en andere factoren. De juiste balans wordt gezocht tussen de beheersing van kostenrisico's in investering én exploitatie en invloed op het ontwerp en onderhoud.

RESULTAAT Een ontwikkelplan voor de huisvesting van het scholeneiland, als vertrekbasis voor de aanbestedingsfase. Een overall-planning, voorzien van mijlpalen en beslismomenten.

Het volledige ontwikkelplan wordt ter beoordeling voorgelegd aan de stuurgroep. Hierna wordt gestart met fase 3.

Stap 5 | Opstellen aanbestedingsleidraad

Op basis van het ontwikkelplan stelt RO groep een aanbestedingsleidraad meervoudig onderhands op. De gekozen bouworganisatievorm in het ontwikkelplan is bepalend voor de intensiteit.

Stap 6 | Selectie ontwerpende partijen

Wij verzorgen de selectie van de ontwerpende partijen. Wij stellen voor om drie tot vijf architectenbureaus hun visie op de opgave te laten presenteren, een voorstel te leveren voor de ontwerpaanpak en een honorariumaanbieding te doen. Op basis van de presentatie en ingediende documenten wordt het meest geschikt geachte architectenbureau geselecteerd.

Voor de overige ontwerpdisciplines (constructeur, installatieadviseur, adviseur bouwfysica en kostendeskundige) wordt een meervoudig onderhandse offerteaanvraag uitgezet. Per discipline wordt op basis van de honorariumaanbieding, de voorgestelde aanpak en de voorgestelde ontwerpers/adviseurs de meest geschikte bureaus geselecteerd.

RO groep stelt voorafgaand aan de offerteaanvragen een taakomschrijving per discipline op en draagt zorg voor de opdrachtverstrekking aan de ontwerpende partijen. Wanneer de ontwerpers zijn gecontracteerd kan gestart worden met het voorlopig ontwerp.

3. Projectteam

Meerwaarde van RO groep voor deze opdracht is onze betrokkenheid bij eerdere en recente opgave voor het opstellen van het integraal huisvestingsplan binnen de gemeente Geertruidenberg. Wij zijn daardoor goed bekend met de partners, procedures, werkwijzen en de lokale politiek.

Even voorstellen
Om het proces kwalitatief adequaat uit te voeren, wordt het geleid door een ervaren projectteam bestaande uit Simone Gubbels en Kelly Hundscheid. Zij hebben samen in andere projecten de gewenste interactie en betrokkenheid weten te bereiken. Jules Frère en Harold Schroeder worden tevens, op momenten, actief bij dit proces betrokken.

Aanvullend is binnen RO groep expertise aanwezig op het gebied van onder andere ontwerp, kostenraming, vastgoed-inventarisatie, communicatie, bestuurlijke sensitiviteit en juridische zaken. Zij kunnen ingezet worden indien nodig. Alle medewerkers van RO groep onderscheiden zich door sterke betrokkenheid bij de projecten en het ontzorgen van hun opdrachtgevers.

In de bijlage zijn de volledige Curricula Vitae van de projectteamleden toegevoegd.



Simone Gubbels is Adviseur en projectleider binnen dit proces. Zij is gespecialiseerd in programma's van eisen, exploitatiemodellen, wet- en regelgeving en financiële haalbaarheid. Ze is betrokken en loyaal naar haar opdrachtgevers en team. Ze voelt zich thuis binnen complexe huisvestingsvraagstukken en weet met respect voor elke gebruiker de vertaalslag van visie en ambities naar een gedragen plan te maken. Ze heeft zeer recente ervaring met vergelijkbare projecten; Open Club Klimmen (gemeente Voerendaal), BMV Heerlerbaan (Heerlen) en IKC Scharn (Maastricht).



Kelly Hundscheid is een betrokken, veelzijdige Adviseur, met ervaring in diverse (multifunctionele) huisvestingsvraagstukken. Zij neemt het voortouw in het opstellen van het informatiefundament, het organiseren en redigeren van atelier- en informatiesessies. Hierbij staat het inventariseren, organiseren en analyseren van gegevens centraal, waarbij de drijfveren, wensen en eisen van alle betrokken partijen worden vertaald naar een passend en optimaal eindresultaat. Kelly is in het verleden betrokken geweest bij het integraal huisvestingsplan Geertruidenberg 2018-2028.



Harold Schroeder is Senior Adviseur en eindverantwoordelijke voor dit proces. Zijn filosofie is dat door écht te luisteren en door te vragen begrip ontstaat. Innovatieve en gedragen resultaten volgen dan vanzelf. Hij heeft veel ervaring met complexe politiek-bestuurlijke vraagstukken, in het sociaal domein en in maatschappelijk vastgoed en zal binnen dit proces als zodanig bij de stuurgroepen aansluiten. Als eindverantwoordelijke zal Harold borgen dat het scholeneiland volgens de kwaliteitsstandaarden en binnen de voorgestelde planning wordt opgeleverd.



Jules Frère, Senior Adviseur heeft de nodige bouwkundige en duurzaamheidskennis. Jules zal in dit proces de bouwkundige gebouwinspectie uitvoeren en meedenken in toekomstbestendige oplossing en adviseren over verduurzamen naar ENG / Frisse scholen klasse A, bouworganisatievorm en architectenselectie.

4. Kosten & betalingsregeling

Het budget voor de werkzaamheden in het kader van de 3-onder-1-kap constructie voor het scholeneiland is als volgt geraamd:

Stap 1 | visie op inhoud en ruimte	€ 10.000,-
Stap 2 | huisvestingsscenario's en afweging	€ 5.945,-
Stap 3 | selectie ontwerpende partijen	€ 6.500,-
Stap 4 | Opstellen Ontwikkelplan	€ 5.390,-
Stap 5 | Opstellen aanbestedingsleidraad	€ 3.100,-
Stap 6 | Selectie ontwerpende partijen	€ 7.475,-
Totaal	**€ 38.410,- exclusief btw**

In de activiteiten en tijdsplanning (zie bijlage) is per stap een onderbouwing van het aantal te leveren uren per opdrachtonderdeel en het uurtarieven opgenomen.

De kosten zijn prijspeil heden, exclusief btw. De prijs doen wij vanaf heden drie maanden gestand.
Wij zullen u bij aanvang van de opdracht een voorschotdeclaratie toezenden ter hoogte van de helft van de kosten waar opdracht voor is gegeven. Nadat wij de helft van onze werkzaamheden hebben uitgevoerd wordt een rekening van 30% van het totaalbedrag gestuurd. Nadat wij onze werkzaamheden hebben beëindigd ontvangt u een rekening voor het resterende bedrag. De betalingstermijn is 14 dagen na factuurdatum. Op deze offerte zijn de leveringsvoorwaarden van RO groep bv van toepassing. Deze leveringsvoorwaarden staan op de website van RO groep bv: www.rogroep.nl/leveringsvoorwaarden.

5. Ondertekening van de offerte

Aldus overeengekomen en ondertekend, voor akkoord

te ..... d.d. .....

Opdrachtgever	Opdrachtnemer
n.t.b.	**RO groep**
De heer /mevrouw	De heer P.G.G. Joosten
n.t.b.	Directeur



Bijlagen

1. Communicatie en risico
2. Activiteitenplanning
3. Referentieprojecten
4. Curricula Vitae

Bijlage 1 - Communicatie en risico

Deze opgave vraagt om een voortvarende benadering met respect voor de belangen van alle partijen. Draagvlak bepaalt immers vaak het tempo. Daarom zijn sturend en uitvoerend steeds alle betrokkenen vertegenwoordigd.

Wij stellen voor om te werken met onze beproefde projectorganisatie bestaande uit een stuurgroep (sturend en besluitvormend, bestuurlijk) in een projectgroep (dagelijkse projectleiding, uitvoerend). Op relevante momenten willen we in gesprek gaan met docenten, leid(st)ers en kinderen in gebruikersoverleggen. Voor de frequentie en momenten wordt verwezen naar de planning in de bijlage.
Wij stellen naast de formele overlegstructuur, een aanvullend tweewekelijks projectteam met een contactpersoon van opdrachtgever voor, waarin voortgang, communicatie, proces en aanvullende urgenties worden besproken.
Om de communicatie binnen de projectorganisatie en daarbuiten goed te stroomlijnen, wordt bij de start van het project bij de startnotitie een communicatieplan opgesteld. Hierin worden tenminste onderstaande aspecten uitgewerkt:

- Doelstelling: Vaststellen van de communicatie- en participatiedoelstelling(en). Gericht op centrale boodschap en voor alle betrokkenen duidelijkheid geven over het te doorlopen proces en resultaten.
- Doelgroep: Vaststellen van de stakeholders met wie gecommuniceerd wordt (gemeente Geertruidenberg, schoolbesturen, -directies en -teams, locatiedirecteuren en groepleid(st)ers, geledingen, ouders, omwonenden). Tevens definitie van de verschillende rollen van de betrokken organisaties en personen en afbakening van verantwoordelijkheden.
- Communicatiemiddelen: Vaststellen welke middelen, producten en methodieken worden ingezet.
- Organisatie: Vaststellen van verantwoordelijkheden en taken van het communicatieteam en samenwerkende partijen.

Verder wordt vastgelegd op welke wijze en op welke tijdstippen er met welke partijen (intern, extern) wordt gecommuniceerd.
Overleggen worden bij aanvang voor de gehele projectperiode ingepland. Vóór elk overleg sturen wij de deelnemers een agenda met bespreekpunten. Wij verslaan het overleg in een kort maar overzichtelijk verslag met actiepunten en delen dat met de deelnemers. Borging van de afspraken vindt plaats door het thema communicatie in ieder project- en stuurgroep overleg als apart agendapunt te behandelen.

Wij hebben een goed gevoel voor politieke verhoudingen en belangen, informatiebehoefte van beslissers en het belang van (publiek) draagvlak. In het communicatieplan wordt hier uiteraard rekening mee gehouden. Wij stellen voor om (beeldvormend) de gemeenteraad stapsgewijs te informeren. Dit doen wij middels raadinformatiebrieven en informerende presentaties.

Risico analyse
Het is altijd van belang om aandacht te hebben voor instrumenten, die afwijkingen en bijsturing gedurende het proces minimaliseren. Wij hechten daarom aan een gedegen start-up, inclusief een brede gespreksronde, waardoor aan de voorkant overeenstemming is over organisatie, planning en uitgangspunten. Dit wordt geborgd in een 'startnotitie', waaraan een risicoscan wordt uitgevoerd op geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit, voorzien van beheersmaatregelen (GOTIK).

Onze kennis, stapsgewijze aanpak en interne kwaliteitsborgingsystemen (ISO gecertificeerd) dragen bij aan tijdige signalering van afwijkingen, zodat adequaat kan worden ingegrepen. Ons systeem voorziet in een werkstructuur en hieraan verbonden evaluatiemomenten.

Los van 'systemen' om risico's te beperken en kwaliteit te leveren, achten wij teamgeest van groot belang. Onze bedrijfscultuur kenmerkt zich doordat we altijd die stap extra doen, voor elkaar inspringen en samen zaken aanpakken. Met oog op de bal: een hoogwaardig plan voor het scholeneiland in Raamsdonksveer.

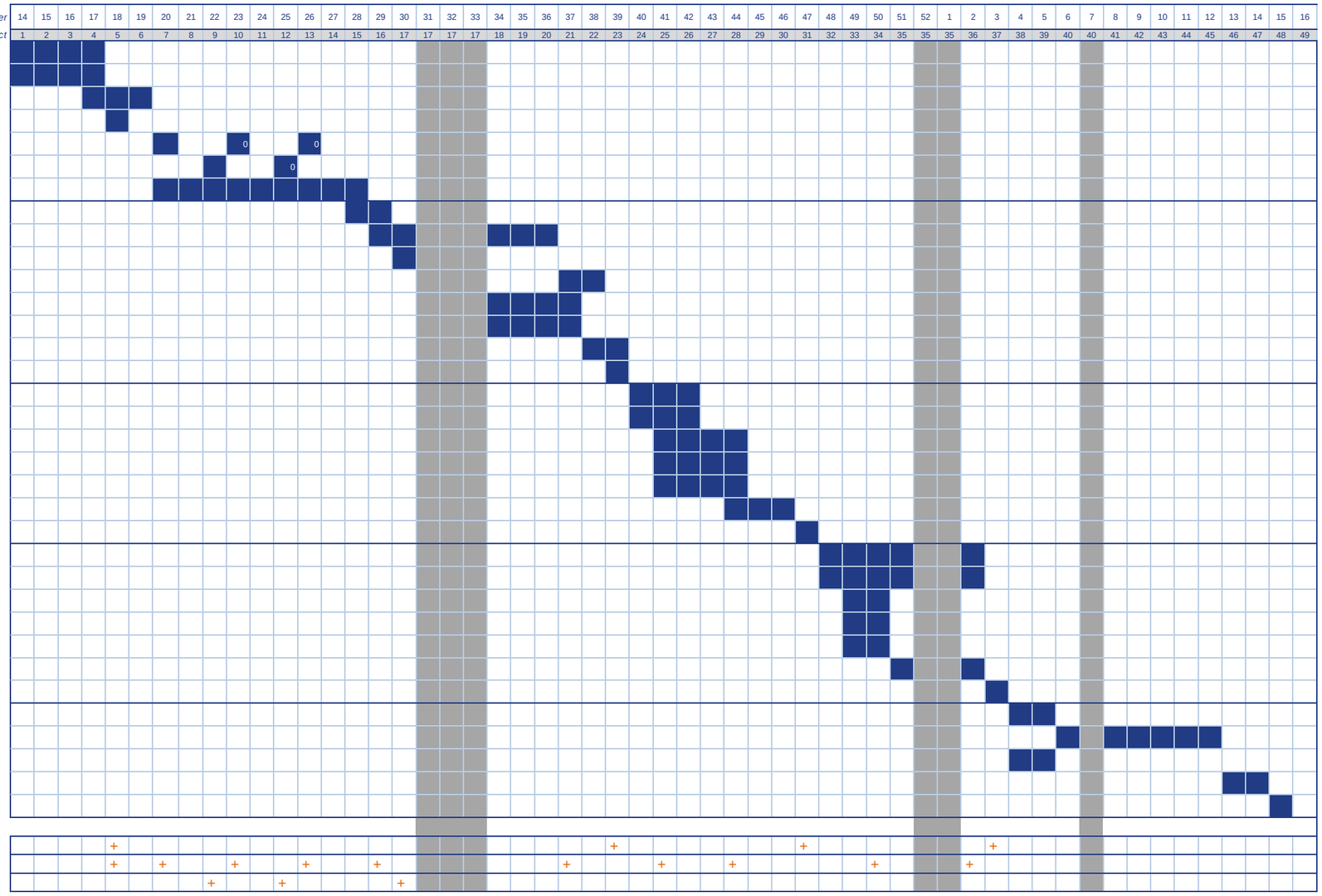
Bijlage 2 - Activiteitenplanning

RO groep
een waardevol thuis voor iedereen

Indicatieve planning Realisatie drie onder een kap constructie Scholeneiland Raamsdonksveer

Definitieve planning samen met opdrachtgever tijdens start-up te bepalen.

Stap	Acties	Resultaten / Producten
Start-up & Stap 1 Visie op inhoud & ruimte	Ronde langs de velden (afzonderlijke gesprekken ca. 10)	- Startnotitie - Gezamenlijke visie op inhoud en ruimte - Ambitiekader onderwijshuisvesting / huisvestingscriteria
	Inventarisatie en analyse (bestaande bronnen, locatiebezoeken)	
	Bundeling informatie in startnotitie	
	Startbijeenkomst project- en stuurgroep	
	3 ateliersessies projectgroep visie op inhoud en ruimte	
	2 gezamenlijke gebruikersoverleggen verkenning visie op inhoud en ruimte	
	Vertaling in visie op inhoud en ruimte	
Stap 2 Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen	Voorstel integraal ruimtelijk programma van eisen	- Integraal ruimtelijk programma van eisen (ruimtelijst) - Relatieschema - Mogelijke scenario's - Ambitiekader BENG/ENG en Frisse Scholen
	Concretiseren integraal ruimtelijk programma van eisen met projectgroep (in 2 overleggen en tussentijdse uitwerking)	
	Gebruikersoverleg ruimte	
	Vertaling integraal ruimtelijk programma van eisen naar een relatieschema	
	Verkenning met gemeente mogelijke scenario's	
	Bepalen ambitiekader BENG/ENG, Frisse Scholen	
	Opstellen fasedocument t.b.v. tussentijdse besluitvorming	
	Accordering fasedocument in Stuurgroep	
Stap 3 Uitwerken huisvestingsscenario's	Ontwikkelen huisvestingsscenario's (variantenschets)	- Huisvestingsscenario's uitgewerkt in kwantitatieve en kwalitatieve dimensie - Financiële haalbaarheid (Dashboard) - Multicriteria-analyse en afweging - Voorkeursscenario
	Analyse planlocatie	
	Uitwerken scenario's (gedeeltelijke) renovatie en/of hergebruik	
	Uitwerken nieuwbouwscenario's	
	Vertaling naar financiële consequenties	
	Opstellen afwegingsmatrix t.b.v. voorkeursscenario	
	Bepalen voorkeusscenario in stuurgroep	
Stap 4 Opstellen ontwikkelplan	Opstellen integraal projectprogramma (ruimtelijst, relatieschema, functionele omschrijving)	- Ontwikkelplan waarin - integraal ruimtelijk functioneel programma van eisen - technisch programma van eisen - advies eigendom en beheer - Bouworganisatievorm - Overall planning vervolg
	Uitwerken technisch programma van eisen	
	Formuleren advies eigendom en beheer	
	Bepalen fasering en tijdelijke huisvesting, doorkijk in de tijd en vervolg	
	Bepalen bouworganisatievorm	
	Opstellen fasedocument t.b.v. tussentijdse besluitvorming	
	Accordering fasedocument in Stuurgroep	
Stap 5 en 6 Opstellen aanbestedingsleidraad en contracten	Opstellen aanbestedingsleidraad	
	Selectie architecten op basis van visiepresentatie	
	Opstellen taakomschrijving per discipline	
	Meervoudig onderhandse offerteaanvraag voor overige ontwerpdisciplines	
	Contracteren ontwerpers	
	Stuurgroep overleg	
	Projectgroep overleg	
	Gebruikersoverleg	



Bijlage 3 - Referentieprojecten



Open Club Klimmen

Multifunctionele voorziening als brede ontmoetingsplek

RO groep
van waardevol
naar waardevast

LOCATIE
Klimmen

OPDRACHTGEVER
Gemeente Voerendaal

PROGRAMMA
(Ver)nieuwbouw maatschappelijk

BRUTO OPPERVLAKTE
2.500 m² bvo en buitenterrein

ROL
Procesbegeleiding en advies

UITVOERING
2017 - heden

INFORMATIE
Simone Gubbels
T 043 – 350 00 50
s.gubbels@rogroep.nl
www.rogroep.nl

De Gemeente Voerendaal wilt een multifunctionele voorziening als brede ontmoetingsplek voor de bewoners van Klimmen realiseren. RO groep is samen met gebruikers een interactief proces gestart wat resulteert in Open Club Klimmen: de centrale ontmoetingsplek waar sport, bewegen, cultuur, verenigingsleven, zorg, onderwijs en wonen samen komen.

Bewoners van Klimmen, sportclubs, basisschool, verenigingen, instellingen, ondernemers en de gemeente Voerendaal willen samen de Open Club Klimmen (OCK) realiseren; een multifunctionele voorziening als brede ontmoetingsplek voor Klimmen, waar voor iedereen de mogelijkheid tot persoonlijke ontwikkeling en betrokkenheid wordt gecreëerd. In de OCK werken onderwijs, peuter- en kinderopvang, sportclubs, lokale verenigingen, partners sociaal domein, (zorg)ondernemers en gemeente samen. In de multifunctionele voorziening worden activiteiten, functies, ruimten en faciliteiten gedeeld. Ook worden zorgwoningen aan het concept toegevoegd. Partners maken gebruik van elkaars expertise, inzet en betrokkenheid. Dergelijke samenwerking levert kwaliteitsvolle dienstverlening in een toekomstbestendige voorziening. Ook draagt het bij aan de leefbaarheid van kernen.

RO groep heeft het proces begeleid om samen met alle gebruikers inzicht in de scope te verkrijgen. Daarnaast hebben wij het ruimteprogramma samen met de gebruikers vormgegeven, is een integraal exploitatieplan opgesteld en is een afsprakenkader tussen gemeente en gebruikers geformaliseerd. Het totaal aan opbrengst is samengebracht in een ontwikkelplan.

Het proces is interactief uitgevoerd en vooral ingestoken vanuit creativiteit (met elkaar). Functioneel-ruimtelijke kaders en uitgangspunten zijn beschreven en uitgewerkt in een ruimtetabel en relatieschema. Het advies is voorzien van het perspectief van het toekomstig gebruik van de ruimten, de onderlinge relaties tussen ruimten/functies, gezamenlijk gebruik en een indicatie van kwaliteit en sfeer. Het technisch programma van eisen formuleert de kwaliteitseisen waar het te ontwerpen gebouw aan moet voldoen.
Daarbij is uitgegaan van een hoge duurzaamheidsambitie, BENG . Na positieve besluitvorming op deze fase door de gemeente Voerendaal volgt de uitwerking in de ontwikkel- en realisatiefase.









RO groep

van waardevol
- naar waardevast





RO groep
van waardevol
naar waardevast

Brede Maatschappelijke Voorziening Heerlerbaan

Ontmoetingen voor iedereen onder één dak

LOCATIE
Heerlerbaan

OPDRACHTGEVER
Gemeente Heerlen

PROGRAMMA
Nieuwbouw Maatschappelijk

ROL
Begeleiding visievorming, Programma van Eisen, Ontwikkelplan, Projectmanagement ontwerpfase en uitvoering

BRUTO OPPERVLAKTE
Ca. 4.500m² bvo gebouw + buitenruimte

UITVOERING
2018 – heden

INFORMATIE
Simone Gubbels
T 043 – 350 00 50
s.gubbels@rogroep.nl
www.rogroep.nl

De gemeente Heerlen realiseert een nieuwe Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV) voor het stadsdeel Heerlerbaan. Naast de twee basisscholen De Windwijzer (INNOVO) en OBS De Tovercirkel (MOVARE) biedt BMV Heerlerbaan onderdak aan diverse andere sociaal-maatschappelijke functies.

De BMV wordt gevormd door meerdere partners gezamenlijk: OBS De Tovercirkel en basisschool De Windwijzer, peuteropvang Heerlen, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang Humankind, zorg en welzijn partners Schunck, Alcander, JenS, Stand By en de gemeente Heerlen. Tevens wordt fysieke en inhoudelijke samenwerking met het naastgelegen gemeenschapshuis de Caumerbron gezocht. De samenwerking en de BMV richt zich op de hele wijk: de BMV versterkt de wijk met een compleet aanbod voor kinderen, ouders én andere buurtbewoners. Op die manier wordt de BMV een belangrijke ontmoetingsplek voor de omgeving.

RO groep heeft het proces begeleid om samen met de gemeente Heerlen en de partners van BMV Heerlerbaan te komen tot een Ontwikkelplan. Actief is gezocht naar de inhoudelijke samenhang tussen de diverse partijen. Dit is concreet gemaakt in een gezamenlijke visie BMV Heerlerbaan. Daarbij is, in samenspraak met de partners, de inhoudelijke ambitie vertaald naar functies en ruimten in een Functioneel Ruimtelijk Programma van Eisen. De technische eisen voor de huisvesting en terrein zijn geïnventariseerd en omschreven in het Technisch Programma van Eisen. In samenspraak met de gemeente Heerlen, INNOVO en Movare heeft RO groep een advies uitgebracht over de bouworganisatievorm en is een doorkijk gegeven naar de te nemen vervolgstappen binnen het project (planning).

RO groep verzorgt het projectmanagement van ontwerpfase tot en met realisatiefase; de selectie van het ontwerpteam en stuurt deze in de diverse ontwerpfasen aan, bewaakt de voortgang van de ontwerpwerkzaamheden, voert de aanbestedingsprocedure voor de uitvoerende partijen uit en draagt zorg voor het opstellen van de aannemingsovereenkomsten. De projectmanager van RO groep verzorgt de directievoering tijdens de uitvoering.



BMV De Twister
Monument verbindt de wijk

RO groep
van waardevol
naar waardevast

LOCATIE
Horst aan de Maas

OPDRACHTGEVER
Dynamiek Scholengroep

PROGRAMMA
Renovatie en nieuwbouw BMV

BRUTO OPPERVLAKTE
2.640 m² bvo

STICHTINGSKOSTEN
€5.000.000,- incl. BTW

UITVOERING
2012-2016

INFORMATIE

Simone Gubbels
T 043 – 350 00 50
s.gubbels@rogroep.nl
www.rogroep.nl

De Twister is een Brede Maatschappelijke Voorziening, waarin belangrijke maatschappelijke functies samenkomen. In de monumentale voormalige Norbertus kerk met geschiedenis voor de wijk, zijn speciaal- en regulier basisonderwijs gecombineerd en samengebracht met wijk- en zorgfuncties. Het gehele gebied nodigt uit tot ontmoeting en creëert voorwaarden zodat mensen elkaar beter leren kennen en samen activiteiten ondernemen.

Dynamiek Scholengroep had de wens om een reguliere basisschool en een school voor speciaal basisonderwijs meer te laten samenwerken en in één gebouw te huisvesten. Vanuit de omliggende Norbertuswijk bestond al langer de wens om een nieuwe ontmoetingsplek te creëren, en werd gezocht naar een nieuwe bestemming voor de Norbertuskerk, een monumentale identiteitsdrager midden in de wijk.

RO groep heeft deze wensen en ambities bij elkaar gebracht en samen met de gemeente, de provincie en Dynamiek Scholengroep een plan uitgewerkt om de voormalige kerk een nieuwe invulling te geven. De inzet daarbij was dat het nieuwe centrum hetzelfde hart van de wijk blijft behouden zoals de kerk dat in het verleden was.

De plek functioneert als centrum voor allerlei activiteiten die belangrijk zijn om de wijk Norbertus levendig te houden. Zo is in dit complex passend onderwijs in optima forma aanwezig; een reguliere basisschool en een school voor speciaal basisonderwijs werken samen in één (huisvestings)concept. Allerlei opvoed professionals participeren in en rondom de voormalige kerk. Zo is ook de voormalige kapelanie omgevormd tot eerstelijns zorgcentrum. De huiskamer van de wijk en een stilteruimte die herinnert aan de kerkfunctie van voorheen, zijn een belangrijk onderdeel van de voorziening. Het gehele gebied nodigt uit tot ontmoeting en biedt ruimte zodat mensen elkaar beter leren kennen en samen activiteiten ondernemen. 'De wijk Norbertus behoudt niet alleen haar prachtige historische identiteitsdrager, ook de activiteiten blijven voor de wijk gewaarborgd', zo stelt wethouder Ger van Rensch 'Een mooi initiatief waarin álle belangen op een juiste manier met elkaar zijn verbonden'.

RO groep heeft de opdrachtgever begeleid in het bij elkaar brengen van verschillende gebruikers, heeft samen visie op inhoud en ruimte bepaald, heeft een gedeeld huisvestingsconcept ontwikkeld en heeft het projectmanagement uitgevoerd. Het projectmanagement omvatte zowel de coördinatie van alle werkzaamheden tijdens het initiatief, de definitie en de ontwikkeling en realisatie van de BMV, alsook de project- en budgetbewaking, het risico management en activiteiten aangaande communicatie en besluitvorming.













RO groep

van waardevol
naar waardevast



Bijlage 4 - Curricula Vitae



Simone Gubbels

Adviseur

In de continue veranderende samenleving speelt maatschappelijk vastgoed voor zowel overheid als de samenleving een belangrijke rol. Binnen huisvestingsvraagstukken is het de uitdaging om sámen met alle belanghebbenden, met ieder hun eigen wensen en waarden, te zoeken naar de best passende oplossing. Betaalbaarheid is hierbij een steeds terugkerend thema. Ik zie het als een persoonlijke uitdaging om te streven naar het beste toekomstgerichte scenario, dat meerwaarde biedt voor álle betrokken mensen en partijen. Maar die zeker ook ruimtelijk en financieel haalbaar zijn. Als enthousiaste teamspeler voel ik me snel betrokken bij onze projecten en werk ik graag naar een eindresultaat toe waarin ook de kleinste speler in het grote geheel van waarde is en blijft.

Geboortedatum
6 augustus 1990

Nationaliteit
Nederlandse

Over
Samenwonend

Interesses
Fietsen

Voetballen

Natuur

Familie & vrienden

Opleidingen

Jump Start, Zuyd University of Applied Sciences (2011 – 2013)
Post HBO-traject van action-learning (bij Process bbfm en RO groep), en een onderwijsprogramma gericht op project- en procesmanagement en persoonlijke ontwikkeling

Bachelor Built Environment, Zuyd Univesity of Applied Sciences (2007 – 2011)
Hoofdprofiel: Bouwtechnische Bedrijfskunde (BBE)
Specifieke vakken: Bouweconomie, Bedrijfskunde, Financiering, Vastgoedkunde, Regie gebouwde omgeving, Wiskunde
Basisvakken: Bouwkunde, Civiele Techniek, Mechanica

HAVO, Scholengemeenschap Sophianum Gulpen (2002 – 2007)
Studierichting: Natuur & Gezondheid met economie en Management & Organisatie

Werkervaring

Adviseur, RO groep, Maastricht
2013 - heden
Advisering en projectleiding in diverse huisvestingsopgaven binnen het sociaal-maatschappelijk domein, zoals onderwijs, zorg, welzijn, sport en recreatie.

Concrete werkzaamheden omvatten o.a.:

- Verantwoordelijk voor ontwikkeling en toepassing van het Financieel Dashboard Onderwijshuisvesting PO en VO. Opstellen (maatschappelijke) kosten-baten-analyses.
- Diverse Strategische lange termijn huisvestingsplannen & financiële analyse onderwijs en maatschappelijke accommodaties.
- Diverse inpassingsstudies, programma- en definitiefases in onderwijs en maatschappelijk vastgoed.

Contact
Wilhelminasingel 58
6221BK Maastricht
T 043 350 00 50
M 06 46 88 98 42
s.gubbels@rogroep.nl
www.rogroep.nl

RO groep
van waardevol
naar waardevast

Vaardigheden

Analytisch denken

Financieel inzicht

Zorgvuldig

Probleemanalyse

Resultaatgericht

Betrokken

Teamspeler

Extra curriculair

Vastgoedrekenen

Lean Six Sigma, Green Belt Training

Excel voor gevorderden

Basiscursus Duurzaamheid, Milieu-kunde en Cradle2Cradle

Maatschappelijk

Bestuursfunctie (secretaris) Stichting Jeugd en Jongerenwerk Pandores

Coördinator en trainer meidenvoetbal BMR/SNC '14

Junior Adviseur, Process bbfm, Maastricht
2012 – 2013
Diverse adviesprojecten in onderwijs en zorg.

Concrete werkzaamheden omvatten o.a.:

- Onderzoeken, inventariseren en analyseren van gegevens in diverse huisvestingsopgaven en projecten binnen onderwijs, zorg en welzijn.
- Onderzoeken van de consequenties voor het onderwijs en onderwijs vastgoed als gevolg van de invoering van de Wet op het Passend Onderwijs.
- Programma van eisen zorghotel.

Recente projecten

Programmafase BMV Heerlerbaan

Het bij elkaar brengen van de wensen en ambities van partners, en dit uitwerken in een businesscase voor een brede maatschappelijke voorziening voor de wijk, waarin twee basisscholen, kindfuncties en maatschappelijke partners samenwerken. Verantwoordelijk voor het verbinden van partners en vertaling naar programma's en gedragen huisvestingsplannen. Van visie, via activiteiten, naar functioneel-ruimtelijk programma van eisen en ontwerp.

Definitiefase Open Club Klimmen

Uitwerken van een sluitende businesscase voor de brede ontmoetingsplek waarin onderwijs, kindfuncties, sportclubs, verenigingen, maatschappelijke partners en ondernemers samenwerken. Samen met gebruikers een ruimteprogramma en huisvestingsplan. Vervaardigen van integraal exploitatiemodel en afsprakenkader tussen gemeente, beheerorganisatie en gebruikers. Integraal uitgewerkt tot een Ontwikkelplan, waarna aanbesteding plaats kan vinden.

Diverse haalbaarheidsstudies

Platform Hoger Onderwijs Roermond, Connect College Echt, Herle College Heerlen, Brandenberg Landgraaf, Breed Educatief Centrum Horst, IKC Maastricht Zuid-Oost, Grotius Heerlen
Verantwoordelijk voor inventarisatie en analyse, het opstellen van voorstellen voor programma en scenariovorming, het uitvoeren van ruimtelijke en financiële haalbaarheidstoetsen.

Breed Educatief Centrum Horst

Het bij elkaar brengen van de wensen en ambities in samenwerkingsconcept voor de wijk (onderwijs, zorg, maatschappelijk werk, bedrijven). Gebruikers zijn in verbinding gebracht in een ruimteprogramma en gedragen huisvestingsplan, toegepast op de kerk als middelpunt van de wijk. Van Visie, via activiteiten, naar functioneel-ruimtelijk programma van eisen en ontwerp.

Strategische Integrale huisvestingsplannen & financiële analyse onderwijs

Gulpen-Wittem, Eindhoven, Vught, Maastricht, Almelo, Borne, Deventer, Prodas, Kindante, Kerkrade, Fortior, Someren
Verantwoordelijk voor inventarisatie en analyse, het opstellen van voorstellen voor scenariovorming en het uitvoeren van (financiële) haalbaarheidstoetsen.

Scan of klik QR code
voor meer informatie

Procesbegeleiding Bevolkingskrimp voortgezet onderwijs

Gulpen, Meerssen, Roermond

Verantwoordelijk voor begeleiding en advisering schoolbesturen, gemeenten en maatschappelijke partners. Formuleren van regiovisie en activiteitenplan met als doel dat voortgezet onderwijs zijn verbindende maatschappelijke rol kan blijven vervullen, ook in gebieden waar bevolkingskrimp de continuïteit onder druk zet.

Second opinion IHP Venlo en financiële analyse doordecentralisatie

Beoordeling en reflectie van het huisvestingsplan PO en een (financiële) analyse van mogelijkheden en consequenties bij doordecentralisatie van huisvestingsmiddelen, en voorbereiding van het besluitvormingstraject bij gemeente en schoolbesturen. Verantwoordelijk voor de analyse en reflectie van het IHP, en het inzichtelijk maken van financiële gevolgen van de verschillende scenario's.

Integrale benadering zorgplicht onderhoud primair onderwijs

Mosa-Lira en kom Leren, Maastricht en Heuvelland

Verantwoordelijk voor het opstellen van meerjarige exploitatieberekeningen, inzicht leveren in financiële consequenties zorgplicht buitenonderhoud, voorstellen formuleren hoe de besturen een financieel voordeligere exploitatie kunnen realiseren.

Coöperatieve Heuvelland School - Concept kleine scholen

Met gemeente, schoolbestuur en inwoners zoeken naar een toekomstbestendige oplossing (conceptontwikkeling en locatiestudie) voor onderwijs en dienstverlening aan kinderen in kleine kernen. Verantwoordelijk voor de inventarisatie en analyse, en mogelijkheden vertalen in een multi-criteria analyse.

Business case Abdij Rolduc

Herbestemmingsonderzoek en het opstellen van een integrale toekomstvisie van het complex Abdij Rolduc Kerkrade. Het inventariseren van ontwikkelmogelijkheden, onderzoeken van de haalbaarheid van de verschillende ontwikkelopties, analyseren van financiële- en organisatorische consequenties, het opstellen van de ontwikkelvisie en het benaderen van de markt c.q. potentiële partners.

Accommodatiebeleid

Hof van Twente, Gulpen-Wittem, Meerssen

In afstemming met gebruikers van gemeentelijke accommodaties, perspectief en uitgangspunten bepalen voor maatschappelijke functies en accommodaties. Verantwoordelijk voor inventarisatie en analyse, overleg met gebruikers en verenigingen, en het opstellen van voorstellen voor scenariovorming ten behoeve formulering van het accommodatiebeleid.



Kelly Hundscheid

Adviseur

Door de variëteit in werkzaamheden is een dag bij RO groep nooit hetzelfde. Mijn enthousiasme en gedrevenheid maakt dat ik open sta voor elk soort project. Ik ben een sociale, klantgerichte en gemotiveerde teamspeler, die met opdrachtgevers, gebruikers, belanghebbenden en collega's naar de best passende oplossing voor huisvestigingsvraagstukken zoekt. Hierbij staat het inventariseren, organiseren en analyseren van gegevens centraal, waarbij de drijfveren, wensen en eisen van alle betrokken partijen worden vertaald naar een passend en optimaal eindresultaat.

Geboortedatum
13 juli 1992

Nationaliteit
Nederlandse

Over
Samenwonend

Interesses
Familie & vrienden

Handballen

Reizen

Lezen

Opleidingen

Zuyd University of Applied Sciences (2016)
Jump Start, post HBO-traject van action-learning (bij RO groep), en een onderwijsprogramma gericht op project- en procesmanagement en persoonlijke ontwikkeling

Zuyd University of Applied Sciences (2011 – 2015)
Hotel Management School Maastricht, Bachelor of Business Administration (BBA)
Minoren: Horizons in Hospitality, Risk Management
Vakken: Financieel Management, Marketing, Communicatie, Statistiek, Personeelsmanagement, Strategisch Management, Verandermanagement

Trevianum Scholengroep (2004 – 2010)
VWO, studierichting: Cultuur & Maatschappij, aangevuld met Management & Organisatie

Werkervaring

Adviseur, RO groep, Maastricht
2019 - heden
Diverse adviesprojecten in onderwijs, zorg, sport, recreatie en accommodatiebeleid. Concrete werkzaamheden omvatten o.a.:

- Verantwoordelijk voor ontwikkeling van Informatiefundamenten
- Medeverantwoordelijk voor Strategische lange termijn huisvestingsplannen onderwijs en maatschappelijke accommodaties

Junior Adviseur, RO groep, Maastricht
2016 - 2018
Concrete werkzaamheden omvatten o.a.:

- Ondersteuning bij diverse adviesprojecten in onderwijs, zorg en recreatie
- Ondersteuning Regionale Procesbegeleiding Leerlingendaling (OCW)
- Onderzoeken, inventariseren en analyseren van gegevens in diverse huisvestingsopgaven en trajecten binnen onderwijs, zorg en welzijn

Contact
Wilhelminasingel 58
6221BK Maastricht
T 043 350 00 50
M 06 10791745
k.hundscheid@rogroep.nl
www.rogroep.nl

RO groep
van waardevol
naar waardevast

Vaardigheden

Communicatief

Organisatiesensiviteit

Doorzettingsvermogen

Gedreven

Flexibel

Team player

Contactgericht

Nauwkeurig

Extra curriculair

Lean Six Sigma,
Green Belt Training

Maatschappelijk

Bestuursfunctie
Handbal Vereniging
Born

Activiteiten coördinator
Handbal Vereniging
Born

Assistent Manager, Bastion Hotel, Maastricht
2015 – 2016

Verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing, planning en coördinatie van housekeeping, restaurant en receptie. Concrete werkzaamheden omvatten o.a.:

- Leidinggeven (gemiddeld 10 personen per dag): begeleiden, instrueren, controleren
- Fungeren als eerste aanspreekpunt voor gasten van het hotel, alsmede het hoofdkantoor en personeel van Bastion, en leveranciers.
- Oplossen en uitvoeren van klachten
- Leveren van constante kwaliteit (m.b.t. dienstverlening)
- Administratieve taken

Recente projecten

Strategische Integrale huisvestingsplannen onderwijs / accommodaties

Geldrop-Mierlo, Leudal, Brunssum, Maastricht, Heerlen, Beekdaelen, Alphen-Chaam, Hengelo, Geertruidenberg, Meerssen, Eijsden-Margraten

Verantwoordelijk voor het inventariseren en analyseren van gegevens, het opstellen van voorstellen voor scenariovorming en het uitvoeren van (financiële) haalbaarheidstoetsen.

Haalbaarheidsonderzoek buitensportaccommodaties

RO groep heeft in 2013-2014 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar het realiseren van een unilocatie buitensport voor voetbal en tennis in de kernen Obbicht-Grevenbicht, gemeente Sittard-Geleen. In verband met definitieve besluitvorming is RO groep gevraagd de uitgangspunten en onderzoeksresultaten te actualiseren. Beoordelen en reflecteren van voorgaande resultaten door onderzoeken huidige situatie.

Herontwikkeling bestaand vastgoed

Abdij Rolduc Kerkrade, Missiehuis SMA, Zuyderland Zorgcentra

Opstellen van een integrale toekomstvisie voor Abdij Rolduc in Kerkrade, samen met Rolduc, gemeente en provincie. Uitwerken van een sluitende businesscase en uitwerken tot een Ontwikkelplan. Vervaardigen van een plan van aanpak voor de subsidieaanvraag, ten behoeve van de verduurzaming van het gehele gebouw.

Binnen de door de SMA (Sociëteit voor Afrikaanse Missiën Nederlands District) gedefinieerde uitgangspunten en kaders onderhandelingen voeren met potentiele gegadigden voor de herontwikkeling van het Missiehuis te Cadier en Keer. Adviseren en begeleiden van de verkoop van de eigendommen.

Ondersteunen bij het uitwerken van een businessclass zorgvastgoed voor Zuyderland Zorgcentra, inclusief haalbaarheidstoets. Gesprekken voeren met potentiele beleggers, opstellen van een verkoopbrochure en het selecteren en contracteren van een belegger.

Programmafase BMV Heerlerbaan

Ondersteuning bij het verbinden van partners en vertaling naar programma's en gedragen huisvestingsplannen. Van visie, via activiteiten, naar functioneel-ruimtelijk programma van eisen en ontwerp. De wensen en ambities van de verschillende partners (twee basisscholen, kindfuncties en maatschappelijke partners) bij elkaar brengen.

Scan of klik QR code
voor meer informatie

Communicatie (advies)

Berg ad Maas/Urmond, Klimmen, Deurne/Gemert-Bakel/Laarbeek, Meerssen

Communicatieve begeleiding van diverse interactieve, gecompliceerde trajecten met gemeente, schoolbesturen, kindpartners, ouders en buurtbewoners.

Gebouwanalyse

Quick Scan Natuurhistorisch Museum Maastricht

Bestuderen en analyseren van beschikbare documenten, voeren van persoonlijke gesprekken. Huisvestingsanalyse van het pand op thema's als beschikbare oppervlakte, functionaliteit, logistiek etc. Aan de hand van voorgaande onderzoeksstappen adviseren of de huidige presentatie van het Natuurhistorisch Museum voldoet aan de opgestelde toekomstvisie.

Locatiestudie

Kind- / educatieve centra in primair Onderwijs (IKC Beljaart Dongen, J.J. Anspach)

Ondersteunen bij het ontwikkelen van visie en concept, opstellen functioneel-ruimtelijk programma van eisen, inpassingsstudie, planning en investeringsraming.

Regionale procesbegeleiding leerlingendaling (OCW)

Waalwijk-Dongen-Loon op Zand, Deurne-Gemert-Bakel, Laarbeek, Meierijstad (Veghel, Sint-Oedenrode, Schijndel), Noord-Limburg, Someren

Ondersteunen van de regionale procesbegeleider middels het inventariseren en analyseren van gegevens, het opstellen van voorstellen voor scenariovorming en het uitvoeren van (financiële) haalbaarheidstoetsen.



Harold Schroeder

Senior Adviseur

De wereld verandert sneller en sneller. Vraagstukken rondom leven, zorgen, leren en wonen worden complexer en nodigen uit voor een nieuwe aanpak. Mensen en organisaties zoeken elkaar actief op om samen oplossingen te verzinnen: praktisch, eenvoudig, open en vernieuwend. Ze veranderen de maatschappij door eigen belang los te laten en winst te zoeken in coöperatie: zorgverenigingen, kunstenaarscollectieven, energiecorporaties. Ik lever als gepassioneerd verbinder mijn bijdrage in dat krachtenveld. Ik stimuleer mensen om open te staan voor nieuwe ideeën, met oog voor de menselijke maat. Kansen zien waar gemeenschappen beter worden. Out-of-the-box denken en nieuwe oplossingen voor oude problemen verzinnen. Blijvende maatschappelijke verandering vraagt uiteindelijk vooral om een open mind om los te komen van de standaardaanpak. Daar krijg ik energie van.

Geboortedatum
3 juli 1965

Nationaliteit
Nederlandse

Over
Getrouwd en vader van een zoon en een dochter

Interesses
Politiek

Voetbal (kijken)

Lezen

Opleidingen

Technische Universiteit Eindhoven (1983 – 1988)
Bedrijfskunde

Werkervaring

Senior Adviseur, RO groep, Maastricht
2020 - heden
Strategische advisering en procesbegeleiding (majeure) projecten in onderwijs, zorg en sociaal domein.

- IHP Gulpen-Wittem (succesvol afgerond)
- IHP Beekdaelen, Brunssum, Heerlen vo en Maastricht vo (actief)

Programmaleider Onderwijshuisvesting, Gemeente Eindhoven
2017 – 2019
Programmamanagement, coördinator huisvestingsbeleid, lid coördinatieteam Programmamanagement Ruimtelijk Domein. Concrete werkzaamheden omvatten o.a.:

- Enthousiasmeren in vorming visie en strategisch beleid bij organisaties.
- Concretiseren visie en beleid naar uitvoeringsprogramma's en projecten.
- Begeleiden van en adviseren in de programma- en projectenuitvoering.
- Inrichten van duurzame samenwerkingsverbanden.
- Begeleiden van de besluitvorming binnen organisaties.

Contact
Wilhelminasingel 58
6221BK Maastricht
T 043 350 00 50
M 06 29 57 35 02
h.schroeder@rogroep.nl
www.rogroep.nl

RO groep
van waardevol
naar waardevast

Vaardigheden

Kennis van bestuurlijk en ambtelijk krachtenveld

Sterk in visieontwikkeling

Verbinder van belangen in publieke domein

Creatief

Scan of klik QR code voor meer informatie

Zelfstandig Adviseur
2000 – 2017
Strategische advisering en procesbegeleiding (majeure) projecten in onderwijs, openbaar bestuur, zorg en sociaal domein.

Werkzaamheden omvatten o.a.:

- Projectleiding
- Programmamanagement en -initiatief
- Definiëren van projectinitiatieven in doorzichtig projectplannen.
- Begeleiden en adviseren van de projectenuitvoering.
- Denken in scenario's en komen tot afweging van voorstellen.
- Opstellen (maatschappelijke) kosten-baten-analyses.

Programmamanager Economie, Gemeente Sittard-Geleen
2016 – 2017
Inhoudelijke aansturing Economisch Beleid.

Nevenfuncties

Voorzitter CDA Limburg
2017 - heden

Recente projecten

Strategische Integrale Huisvestingsplannen voor onderwijs

Heerlen (V), Maastricht (VO), Brunssum, Beekdaelen, Gulpen-Wittem, Meerssen
Verantwoordelijk voor de kwaliteit van advisering, procesbegeleiding en management. Het is belangrijk dat onderwijsbestuurders samen met gemeente en andere maatschappelijke partners keuzes maken voor de realisatie van relevante, toekomstvaste onderwijshuisvestingsprojecten. In tijden van klimaatverandering, toenemende kwaliteitsverwachtingen voor gebouwen alsmede (ook) bevolkingskrimp is het ontwikkelen van een heldere beleidslijnen van belang voor alle betrokkenen. Het belang van kind staat daarbij altijd centraal.

Procesbegeleiding Bevolkingskrimp voortgezet onderwijs

Maastricht, Gulpen, Meerssen, Leudal
Verantwoordelijk voor begeleiding en advisering. Het is belangrijk dat betrokken partijen (onderwijs, gemeente en maatschappelijke partners) in goed overleg keuzes maken, die ertoe leiden dat voortgezet onderwijs zijn verbindende maatschappelijke rol (tussen verenigingen, bedrijfsleven en mensen) kan blijven vervullen, ook in gebieden waar bevolkingskrimp de continuïteit onder druk zet.



Jules Frère

Senior Projectleider

Als projectleider sta ik onze opdrachtgevers bij in het realiseren van hun projecten, van residentiële ontwikkelingen tot maatschappelijk vastgoed. Vanaf ontwerp tot en met de realisatie is het mijn doel om door een goede ketensamenwerking een duurzaam resultaat te bereiken voor de opdrachtgever, de eindgebruiker en de leefomgeving. Duurzaamheid en ketensamenwerking zijn daarbij sleutelwoorden. Elk project dient een gezonde duurzaamheidsambitie te hebben op zowel ecologisch, maatschappelijk als financieel vlak. Om deze ambities waar te maken is het essentieel om zo vroeg mogelijk de juiste partners te betrekken, van opdrachtgever en eindgebruiker tot ontwerper en uitvoerder.
Door mijn opleiding als civiel ingenieur-architect ben ik breed geschoold en ben ik goed in staat om ontwerp- en uitvoeringsvoorstellen kritisch te beoordelen en in vraag te stellen waar nodig. Met een flinke dosis enthousiasme gaan we er samen voor!

Opleidingen

KU Leuven (2005 – 2011)
Burgerlijk Ingenieur Architect. Studierichting: Bouwtechnisch ontwerp, geslaagd met onderscheiding

VWO, Porta Mosana College, Maastricht (1999 – 2005)
Profiel Natuur & Techniek, aangevuld met Natuur & Gezondheid

Werkervaring

Senior Projectleider, RO groep, Maastricht
2019 - heden
Diverse projectmanagementopdrachten in onderwijs, zorg en residentiele projecten. De scope varieert van de opmaak van een ontwikkelstrategie tot directievoering in de realisatiefase.

Coördinator Uitvoering, Kolmont Woonprojecten, Hasselt
2016 – 2019
Eindverantwoordelijk voor alle projecten in de realisatiefase en aansturing van het uitvoeringsteam. Projectmanagement van meerdere complexe binnenstedelijke ontwikkelingen.

Projectleider consulting services, Sweco Belgium
2011 – 2016
Volledige trajectbegeleiding bij bouwprojecten voor publieke opdrachtgevers. Van initiatiefase en opmaak programma van eisen tot begeleiding ontwerp en realisatie.

Geboortedatum
24 april 1987

Nationaliteit
Nederlandse

Over
Samenwonend en vader van een dochter en een zoon

Interesses
Architectuur
Muziek
Literatuur
Film
Voetbal
Wielrennen
Koken

Contact
Wilhelminasingel 58
6221BK Maastricht
T 043 350 00 50
M 06 50 90 73 02
j.frere@rogroep.nl
www.rogroep.nl

RO groep
van waardevol
naar waardevast

Vaardigheden

Communicatief

Gedreven

Analytisch

Team player

Extra curriculair

Cursus Lean Six Sigma Green Belt

Cursus lean bouwen, Arpa

Cursus Project-management, Sweco Academy

Cursus Duurzaam Vastgoed, KU Leuven

Cursus Projectleiding, Sweco Academy

Scan of klik QR code voor meer informatie:

Recente projecten

Projectmanagement Brede Maatschappelijke Voorziening Heerlerbaan

Begeleiding en advisering van de gemeente Heerlen tijdens de plan- en realisatiefase. Het project vangt aan met de Europese aanbesteding van een ontwerpteam en zal vervolgens via een bouwteamsamenwerking richting de realisatie- en lange termijn onderhoudsfase gaan.

Evaluatie en actualisatie Accommodatiebeleid Gulpen-Wittem

Evaluatie van het accommodatiebeleid dat sinds tien jaar in voege is. Naast de beoordeling van het gevoerde beleid, wordt onderzocht welke veranderingen er (zijn) op(ge)treden aan de vraag- en aanbodkant. Op basis hiervan wordt geadviseerd op welke onderdelen aanpassingen nodig zijn, om tot een toekomstbestendig beleid te komen.

Projectmanagement

- Integraal Kindcentrum ZieZo, Maastricht
- Reconversie Herkenrodesite naar 141 woningen, Hasselt
- Nieuwbouw Kapertoren met 76 appartementen, Hasselt
- WZC Ursulinenhof met 141 serviceflats, Hasselt
- Winkelcentrum PLAZA'H, Hasselt
- Politiekantoor Balen – Dessel – Mol
- Politiekantoor Borgloon met voorpost voor de brandweer

Advies

- Evaluatie en actualisatie Accommodatiebeleid Gulpen-Wittem
- Ontwikkelplan Open Club Klimmen, Voerendaal
- Aanbestedingsstrategie BMV Heerlerbaan, Heerlen

PPS trajectbegeleiding

- Bouw van een nieuw administratief centrum, Beerse
- Bouw van een nieuw administratief centrum, Berlaar
- Antwerp Management School: opmaak bouwprogramma
- Centralisatie van de Lokale Politie Antwerpen in een nieuw mastergebouw d.m.v. DBFM (60.000m²), adjunct projectleider
- Politiekantoor Limburg Regio Hoofdstad, Hasselt
- Potentieelstudie gemeentelijk patrimonium, Izegem

Constructieadvies

- Fietsbrug over de Westerring, Genk
- Herstellingswerken kerk Schoonbeek, Bilzen
- Renovatie kapel Kiewit-Heide
- Verschuiven oudste spoorgebouw van Europa, Mechelen
- FRX Polymers production plant, Antwerpen
- Chassis drop Volvo Trucks, Gent
- Residentie Demerzicht, Diest
- Gemeentehuis, Meeuwen-Gruitrode
- Lagere school Sint Mauritius, Bilzen