

Bouwen met Habion



Bouwen met Habion

Bij nieuwbouw- en renovatieprojecten werkt Habion graag nauw met u als zorginstelling samen. Door de bundeling van de expertise van onze organisaties kunnen we een zo optimaal mogelijk resultaat voor de bewoners bereiken. Het samenwerkingstraject kent een aantal stappen die we in deze notitie inzichtelijk willen maken.

Op twee momenten in het proces wordt de stand van zaken vastgelegd in overeenkomsten tussen u en Habion: de samenwerkingsovereenkomst en in een later stadium de projectovereenkomst. In deze contracten worden de uitgangspunten en verwachtingen beschreven en de afspraken bevestigd. Zo staat alles steeds voor alle betrokken partijen helder op papier.

Hieronder beschrijven we de fasen van het ontwikkeltraject. We volgen daarbij de stappen die gelden voor het realiseren van AWBZ-gefinancierde woonvormen. Het traject voor woningen verschilt op een paar punten die op pagina 3 staan genoemd.

Initiatieffase

In deze voorfase ontstaat een idee voor nieuwbouw of renovatie van een woonzorgcentrum. In onderling overleg wordt een globaal plan gemaakt voor de huisvesting en de te bieden zorg. Beide (of meer) partijen spreken de intentie uit het plan samen te realiseren, dit kan eventueel in een intentieovereenkomst worden bekrachtigd. Dan volgt een globale verkenning van de mogelijkheden, vanuit de lokale behoefte, de wensen van (toekomstige) bewoners en in bouwtechnisch en financieel opzicht. Zo proberen de betrokkenen in te schatten of het project haalbaar is. De kosten die de partijen in dit stadium maken, komen in principe voor ieders eigen rekening.

Samenwerkingsovereenkomst

Als de globale verkenning een positieve uitkomst heeft, wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Daarin leggen we als partijen vast samen het project te willen realiseren en de haalbaarheid nader te gaan onderzoeken. De overeenkomst omvat een beschrijving van het plan en de uitgangspunten daarbij. Verder wordt een aantal afspraken beschreven zoals de wederzijdse taken en verantwoordelijkheden en de overlegstructuur. Habion voert vervolgens een haalbaarheidsonderzoek uit waarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden van de locatie (ruimte), de vraag naar dergelijke huisvesting (markt) en de kosten (financiën). Als de resultaten van dit onderzoek positief zijn en de partijen zich in het resultaat kunnen vinden wordt een projectovereenkomst opgesteld. Vaak wordt in deze fase een architect ingeschakeld om een ruimtelijke verkenning uit te voeren.

Projectovereenkomst

Met het tekenen van de projectovereenkomst door de deelnemende partijen start het ontwerp- en bouwproces. Deze overeenkomst heeft als bijlagen de concepthuurovereenkomst en het projectplan met een tijdschema. In het projectplan staan de deelnemende partijen genoemd en worden de uitgangspunten van het project beschreven volgens de aspecten van 'GOTIK': geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit. Het idee voor het vastgoed kan verder worden uitgewerkt tot een zogenoemd Voorlopig Ontwerp (VO). Dit ontwerp wordt vervolgens voorgelegd aan de betrokken overheidsinstanties.

Aanvraag toelating en vergunning

In een zogenaamde aanvraag toelating (voorheen verklaring genoemd) waarin de principeplannen en de geraamde ontwerp- en bouwkosten staan beschreven, wordt toestemming gevraagd aan het Ministerie van VWS. Als het College bouw zorginstellingen (Cbz of Bouwcollege) positief advies uitbrengt aan het ministerie, geeft VWS de toelating af waarmee groen licht wordt gegeven voor de verdere ontwikkeling. Vervolgens wordt het plan nader uitgewerkt tot een zogenoemd definitief ontwerp (DO). Op grond van dit DO wordt een vergunningsaanvraag ingediend bij het Cbz.

Als de plannen niet passen binnen het gemeentelijke bestemmingsplan loopt in deze periode ook een aanvraag voor wijziging van het bestemmingsplan.

Bestekfase en aanbesteding

Als de vergunning van Cbz is verkregen kunnen de bouwplannen gedetailleerd worden uitgewerkt tot bestekstukken. Dan worden de aannemers en installateurs geselecteerd en vindt de aanbesteding plaats. Als de totale bouwkosten binnen het maximumbudget vallen en binnen de voorwaarden die in de vergunning zijn gesteld, worden de opdrachten verstrekt.

Uitvoeringsfase

Vervolgens wordt de bouw in onderling overleg verder voorbereid. Dan volgt de daadwerkelijke uitvoering van de bouw, tot en met de oplevering. Na de oplevering wordt ook de definitieve huurovereenkomst gesloten.

Gebruiksfase

Het gebouw wordt in gebruik genomen. Als alles op orde is en de bewoners en medewerkers hun plek hebben gevonden kan de officiële opening van het nieuwe complex gevierd worden.

Procedure bij woningen

Als het project de realisatie van een complex van zelfstandige woningen betreft, verschilt het traject op een paar punten met dat van de AWBZ-gefinancierde woonvormen. In principe is er bij het bouwen van woningen namelijk geen betrokkenheid van VWS en Cbz. De toelating van VWS en de vergunning van Cbz spelen dan dus niet. Uitzondering vormen die gevallen waarin bij deze instanties een financieringsaanvraag wordt gedaan voor de zorginfrastructuur, zoals een zorgpost, recreatiezaal, dagopvangruimte of restaurant.

De stappen in schema

Hieronder is het proces in schema weergegeven met een indicatie van het tijdsfad. In de indicatie van de termijnen is een mogelijk nodige wijziging in het bestemmingsplan nog niet meegenomen.

<i>indicatie termijn</i>	<i>fases in proces</i>	<i>formele momenten</i>
1 - 4 maanden	Initiatieffase	
		Samenwerkingsovereenkomst
1 - 4 maanden	Haalbaarheidsonderzoek	
		Projectovereenkomst
3 maanden	Voorlopig Ontwerp	
2 maanden	Aanvraag toelating VWS	
3 - 24 maanden	Beoordeling door Cbz/VWS	
		Toelating VWS
3 maanden	Definitief Ontwerp	
3 maanden	Aanvraag vergunning	
		Vergunning Cbz
4 maanden	Bestekstukken	
2 maanden	Aanbesteding	
12 - 24 maanden	Uitvoering	
1 maand	Oplevering	
	Ingebruikname	

Habion, juni 2006

Wilhelminalaan 3
Postbus 244
3730 AE De Bilt

T (030) 220 47 04
E habion@habion.nl
KvK Utrecht 30038801

F (030) 220 04 60
www.habion.nl