

HUISVESTING STATEN CURAÇAO

PLAN VAN AANPAK

13 maart 2025

 **PARLAMENTO DI KÒRSOU**

HUISVESTING STATEN CURAÇAO

PLAN VAN AANPAK

13 maart 2025

project:	Huisvesting Staten Curaçao Plan van Aanpak
opdrachtgever:	Commissie Nieuwbouw Staten Wilhelminaplein 4
Opdrachtnemer:	Van der Woude Associates h.o.d.n. IMD Julianaplein 26
Team:	ir. Anko van der Woude ing. Beniamino Salazar ir. Zarja Garmers-Rojer, Zarja Architecture
fase:	Plan van Aanpak
projectnummer:	D24205
versie:	3
datum:	13 maart 2025

HUISVESTING STATEN CURAÇAO

PLAN VAN AANPAK

INHOUDSOPGAVE HERHUISVESTING STATEN

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

- 1.1 DOEL EN REIKWIJDTE VAN HET RAPPORT
- 1.2 ACHTERGROND EN CONTEXT

HOOFDSTUK 2.SAMENVATTING

HOOFDSTUK 3. HUIDIGE SITUATIE ANALYSE

- 3.1 BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE HUISVESTINGSSITUATIE
- 3.2 STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

HOOFDSTUK 4. STRATEGISCHE HUISVESTINGSVISIE

- 4.1 LANGE TERMIJN VISIE: DE ROL VAN DE STATEN EN DE IMPACT OP DE HUISVESTING.
- 4.2 INBEDDING VAN DE STATEN IN DE SAMENLEVING
- 4.3 DOELEN VAN DE HUISVESTING
- 4.3 OVERIGE UITGANGSPUNTEN

HOOFDSTUK 5. PROGRAMMA VAN EISEN (PVE)

- 5.1 DEFINITIE EN BELANG VAN HET PROGRAMMA VAN EISEN
- 5.2 SPECIFIEKE EISEN EN SPECIFICATIES
- 5.3 PROGRAMMA VAN EISEN, RUIMTEBEHOEFTE
- 5.3 ARBO EISEN
- 5.4 BASISVERLICHTINGSNIVEAUS PER RUIMTE

HOOFDSTUK 6. SCENARIO-ONTWIKKELING

STAPPEN IN DE SCENARIO-ONTWIKKELING
REFERENTIES

HOOFDSTUK 7. KEUZE SCENARIO

- 7.1 TOETSINGSCRITERIA VOOR EVALUATIE
- 7.2 KEUZE OP BASIS VAN STERKE EN MINDER STERKE PUNTEN VAN ELK SCENARIO.
- 7.3 KAARTMATERIAAL UITGEZOCHTE GEBOUWEN

HOOFDSTUK 8. FINANCIËLE ANALYSE

- 8.1 KOSTENRAMING VOOR DRIE GEKOZEN SCENARIO’S
- 8.2 BUDGETTAIRE OVERWEGINGEN

HOOFDSTUK 9. RISICOANALYSE EN BEHEERSMAATREGELEN90.1 INLEIDING

- 9.2 POTENTIËLE RISICO’S
- 9.3 BEHEERSMAATREGELEN
- 9.4 CONCLUSIE

HOOFDSTUK 10. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

- 10.1 SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKSTE CONCLUSIES
- 10.2 AANBEVELINGEN VOOR DE VOLGENDE STAPPEN

HOOFDSTUK 11. STAPPENPLAN VOOR IMPLEMENTATIE

- 11.1 PROJECTOMVANG EN PROJECTBUDGET BEPALEN
- 11.2 PROJECTFASERING BEPALEN
- 11.3 PROJECTORGANISATIESCHEMA
- 11.4 ADVISEURS BEPALEN, TOR UITSCHRIJVEN VOOR RENOVATIE OF NIEUWBOUW
- 11.5 INVULLEN PERSONEN IN PROJECTORGANISATIE
- 11.6 PROJECTVOORBEREIDING
- 11.7 AANBESTEDING
- 11.8 DIRECTIEVOERING
- 11.9 TOEZICHT
- 11.10 WERKTEKENINGEN UITVOERINGSFASE
- 11.11 OPLEVERING
- 11.12 OPERATIONEEL, INTERIEUR EN TIJDELIJKE HUISVESTING EN VERHUIZING
- 11.20 PLANNING

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Doel en reikwijdte van het rapport

Dit rapport heeft als doel een aantal scenario's te ontwikkelen voor de toekomstige huisvesting van de Staten. Het biedt een gedetailleerde analyse van de huidige situatie, identificeert de behoeften en eisen van de Staten, en verkent verschillende scenario's voor toekomstige huisvesting. Het rapport richt zich op het creëren van een duurzame, functionele en kostenefficiënte huisvestingsoplossing die de operationele efficiëntie en effectiviteit van de Staten ondersteunt. De reikwijdte van dit rapport omvat zowel de fysieke infrastructuur, locatiekeuzes als de organisatorische en financiële aspecten van de huisvesting en een stappenplan om dit in uitvoering te brengen.

1.2 Achtergrond en context

De Staten ondervindt diverse uitdagingen vanwege de huidige huisvesting, verdeeld over vier gebouwen, waarbij zowel de externe als de interne logistiek niet optimaal is. Daarnaast is de beveiliging ook verspreid geregeld over de verschillende locaties, waardoor er geen centrale beveiliging en controle is en zijn de kosten van vier locaties hierdoor hoger.

De huidige huisvestingssituatie voldoet niet op alle fronten aan de moderne eisen op het gebied van duurzaamheid, technologie en ruimtegebruik. Een versnellingsfactor is het feit dat de renovatieplannen van het Hof van Justitie in de eerste kwartaal van 2026 in uitvoering gaan. Deze plannen omvatten onder andere een re-designd van de huidige entree van de Staten, waardoor reeds verplaatsing van de logistiek ontstaat en ook overlast zal ontstaan tijdens de werkzaamheden. De statenzaal zal hierdoor (tijdelijk) niet gebruikt kunnen worden. De werkzaamheden zullen zeker 2 tot 3 jaar in beslag nemen.

Sinds 2010 is ook het gebruik van de gebouwen veranderd. Bovendien zijn er veranderingen in de verwachtingen van de samenleving en wijze waarop het publiek als toehoorder optreedt of participeert en zijn er ook internationale ontwikkelingen, die een herziening van de huisvesting noodzakelijk maken. Dit rapport is opgesteld in de context van deze veranderende eisen en biedt een kader voor het ontwikkelen van een toekomstbestendige huisvestingsoplossing die aansluit bij de strategische doelen van de Staten.

Om de huisvesting te optimaliseren is in dit rapport een inventarisatie gedaan naar de stand van zaken, het huidig gebruik en de ondervonden knelpunten, middels interviews en fysieke opnames en is er op basis hiervan een Programma van Eisen en Wensen opgesteld. Samen met de internationale normen is bepaald hoeveel ruimte nodig is, rekening houdend met het toekomstig gebruik van de ruimtes en een moderne bedrijfsvoering. Er zijn vier scenario's onderzocht, het hergebruiken van de bestaande bebouwing, nieuwbouw, bijbouw en hergebruik of renovatie van bestaande gebouwen in de binnenstad. Ook is er naar opties gekeken voor de tijdelijke huisvesting van de Statenzaal en Griffie, die nu in het gebouw van het Hof van Justitie gevestigd zijn. De eisen voor de tijdelijke huisvesting zijn anders dan de permanente huisvesting. Het onderzoek is geconcentreerd op de binnenstad. Uitgangspunt van de Staten is dat de huisvesting in de stad hoort te blijven, waar historisch gezien het hart van het regeercentrum zit en de macht van het volk.

Het onderzoek en inventarisatie van de bestaande plattegronden is gebaseerd op de huidige 4 gebouwen van de Staten: het Staten gebouw met Statenzaal, het Staten kantoor, voormalige La Bonanza kantoor en naast gelegen kantoor.

Hoofdstuk 2.Samenvatting

Het rapport “Herhuisvesting Staten Curaçao” onderzoekt verschillende scenario’s voor de toekomstige huisvesting van de Staten van Curaçao. De huidige huisvesting, verspreid over vier gebouwen, voldoet niet aan moderne eisen op het gebied van duurzaamheid, technologie en logistiek. De fragmentatie leidt tot inefficiëntie, hogere kosten en beperkte toegankelijkheid.

Het rapport stelt een strategische visie op waarin de Staten een symbolisch, functioneel en maatschappelijk knooppunt moeten vormen. De nieuwe huisvesting moet voldoen aan eisen voor efficiënt parlementair functioneren, democratische toegankelijkheid, duurzaamheid, veiligheid en representativiteit. Uitgangspunt bij het zoeken naar verschillende mogelijkheden is steeds geweest dat de locatie in de binnenstad moet liggen, gezien het belang van de functie van de Staten voor de binnenstad als regeercentrum.

Vier scenario’s zijn onderzocht:

1. Optimalisatie van de bestaande gebouwen,
2. Renovatie en hergebruik van bestaand vastgoed in de binnenstad,
3. Nieuwbouw op een geschikte locatie,
4. Tijdelijke huisvesting tijdens de overgangsperiode.

De evaluatie van deze scenario’s wordt gebaseerd op criteria zoals locatie, representativiteit, eigendom, functionele geschiktheid en parkeerfaciliteiten. Uit de beoordeling blijkt dat hergebruik van het Aqualectra-gebouw de voorkeur heeft, gevolgd door de bibliotheek op Scharloo en een nieuwbouwoptie op het voormalige “Vijf Zinnen”-terrein.

De uiteindelijke keuze zal afhangen van kosten, haalbaarheid en planning, waarbij een uitvoerbaar implementatieplan wordt opgesteld.

Na de locatie keuze door de Staten zal contact moeten worden gelegd met de eigenaar van het perceel of gebouw ten einde overeenstemming te verkrijgen voor overname ten behoeve van de nieuwbouw of renovatie in het geval van de particuliere panden of terreinen.

Hoofdstuk 3. Huidige Situatie analyse

3.1 Beschrijving van de huidige huisvestingssituatie

In deze paragraaf wordt de huidige huisvestingssituatie van de Staten gedetailleerd beschreven. Dit omvat de fysieke locatie, de grootte en indeling van de gebouwen, de huidige staat van onderhoud, en de faciliteiten die beschikbaar zijn voor de leden en het personeel. Er wordt ook aandacht besteed aan de toegankelijkheid van de gebouwen, zowel voor mensen met een beperking als voor het publiek. Verder wordt de huidige bezettingsgraad besproken, evenals de mate waarin de huidige huisvesting voldoet aan de functionele behoeften van de Staten.

De Staten als organisatie zijn verdeeld over vier gebouwen met een totale oppervlakte van 3319m².

3.2 Sterke en zwakke punten

In deze paragraaf worden de sterke en zwakke punten van de huidige huisvestingssituatie geanalyseerd.

Sterke punten:

- **Centrale locatie:** De gebouwen zijn strategisch gelegen in het hart van Willemstad en het regeercentrum, wat de toegankelijkheid voor zowel leden als bezoekers (met de bus bijvoorbeeld) vergemakkelijkt.
- **Historische waarde:** De meeste van de vier gebouwen hebben een rijke geschiedenis en culturele betekenis, wat bijdraagt aan de identiteit en het imago van de Staten. De Staten zitten gedeeltelijk in het voormalig pand van de Centrale Bank op de hoek van de Breedestraat aan het Wilhelminaplein. Dit is een zeer prominente ligging en een prominent gebouw. Dit geldt ook voor het gedeelde gebouw van het Hof, welke voor de Statenzaal een zeer prominente ligging heeft. Ook het interieur hiervan past bij een statig gebouw welke het gebouw van de Staten zal moeten zijn. De uitstraling klopt met de functie.
- De meeste functies liggen aan een groot publiek terrein/plein. Dit is een belangrijk aspect, welke een gebouw van de Staten moet hebben. Het publiek moet er kunnen manifesteren of bijeenkomen. Historisch weet iedereen dat als men zegt: “Nos ta bai Alameda”, dat er wat staat te gebeuren. Bij “Alameda”, het Wilhelminaplein, komt het volk bijeen als er een opstand is, of als men zich gehoord wil voelen.

Zwakke punten:

- Verouderde faciliteiten: Veel van de faciliteiten zijn verouderd en voldoen niet aan de moderne eisen van comfort en technologie.
- Beperkte ruimte: De huidige gebouwen bieden onvoldoende ruimte voor groei en uitbreiding, wat de operationele efficiëntie kan beperken. Interne verhuizingen zijn logistiek nu een uitdaging, met name bij wijzigingen in samenstelling.
- Er is weinig flexibiliteit als de samenstelling coalitie-oppositie verandert.
- Juist te grote individuele ruimtes: Ruimtes zijn veelal te groot, 1 persoon per kamer, met grote kamers.
- Het Hof van Justitie heeft renovatie plannen waarbij de centrale ingang van de Staten een gemeenschappelijke doorgang wordt naar de Waterfortbogen: Hierdoor zou de ingang van de Staten verplaatsen naar de oostzijde.
- Logistiek functioneert het nu niet optimaal.
- Onderhoudskosten zijn hoog.
- Toegankelijkheid kan beter, ook voor mensen met beperkingen moeten alle gebouwen toegankelijk zijn.
- De Statenzaal is niet optimaal, voorstel is een nieuwe indeling te maken.

- Het tribune functioneert niet optimaal, er is weinig publiek, wachtruimte voor de tribune kan beter.
- Daglicht in bepaalde ruimtes is te beperkt of zelfs afwezig.
- Archiefruimte en medewerkers informatie verzorging is nu niet optimaal.
- Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen voor alle medewerkers.
- Energie-inefficiëntie: De gebouwen zijn door de spreiding niet energie-efficiënt, wat leidt tot hogere operationele kosten en een grotere ecologische voetafdruk.

Deze analyse biedt een basis voor het identificeren van verbeterpunten en het ontwikkelen van een strategische visie en plan voor toekomstige huisvesting.

Hoofdstuk 4. Strategische Huisvestingsvisie

De Staten vormen het democratisch hart van het land en hun fysieke omgeving moet deze functie ondersteunen door toegankelijkheid, transparantie en representativiteit.

4.1 Lange termijn visie: De rol van de Staten en de impact op de huisvesting.

- De Staten van Curaçao zijn verantwoordelijk voor wetgeving, controle van de regering en vertegenwoordiging van het volk. Een goed functionerende Statenorganisatie vereist:
- Een fysieke ruimte die de kernwaarden van democratie weerspiegelt, zoals openheid, toegankelijkheid en transparantie.
- Efficiënte werkomgeving voor Statenleden en ondersteunend personeel, waarin wetgevingsprocessen en politieke besluitvorming optimaal verlopen.
- Een plek waar burgers betrokken worden bij het democratische proces, zowel fysiek als digitaal.
- Beveiliging en bescherming van parlementaire processen, zonder dat dit ten koste gaat van openheid en publieke toegankelijkheid.

De huisvesting van de Staten moet daarom een symbolisch, functioneel en maatschappelijk knooppunt zijn waar politiek, bestuur en burgers samenkomen.

4.2 Inbedding van de Staten in de Samenleving

De Staten functioneren niet geïsoleerd, maar maken deel uit van een bredere democratische en stedelijke omgeving. De locatie en het ontwerp van het gebouw moeten dit reflecteren:

- Centraal gelegen en goed bereikbaar in Willemstad, in het regeercentrum van het Land Curaçao – Het parlement moet makkelijk toegankelijk zijn voor Statenleden, ambtenaren, burgers en media.
- Open en transparante architectuur – Het gebouw moet uitnodigend zijn en een symbolische rol vervullen als huis van de democratie.
- Interactief en verbonden met burgers – Er moet ruimte zijn voor publieke tribunes, persfaciliteiten en digitale democratie-initiatieven.
- Historische inbedding – Als onderdeel van Willemstad's erfgoed moet het gebouw zich aanpassen aan de stedelijke context en historie.

4.3 Doelen van de Huisvesting

Op basis van de rol en maatschappelijke inbedding van de Staten moeten de volgende doelen worden nagestreefd in de huisvesting:

4.3.1 Efficiënt parlementair functioneren

- Optimale werkomgeving voor Statenleden en ondersteuning (ruimtelijke indeling, technologie, archivering).
- Geschikte ruimtes voor debatten, commissievergaderingen en overlegstructuren.
- Goede akoestiek en audiovisuele faciliteiten voor zowel interne werking als pers- en publiekstoegang.

4.3.2 Democratische toegankelijkheid

- Publiek moet eenvoudig zittingen kunnen bijwonen.
- Persruimtes en mediacentra moeten onafhankelijke verslaggeving faciliteren.
- Een duidelijke fysieke en digitale toegang tot wetgevingsprocessen (live streams, digitale archieven).
- Rolstoeltoegankelijk, duidelijke bewegwijzering en goede OV-verbindingen.

4.3.3 Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

- Het gebouw moet flexibel zijn, voorbereid op groei, politieke veranderingen en veranderende werkmethode, zodat het zich kan aanpassen aan veranderende behoeften.
- Ruimtes moeten eenvoudig aangepast kunnen worden aan wisselende fractiesamenstellingen.
- De nieuwe huisvesting moet een aantal decenia blijven voldoen.
- Energie-efficiëntie en milieuvriendelijkheid moeten worden geïntegreerd (zonnepanelen, energiezuinige verlichting, klimaatbeheersing). Duurzaam, klimaatbewust en energiezuinig, met lagere operationele kosten en een kleinere ecologische voetafdruk.
- Multifunctionele Statenzaal, Geschikt voor debatten, openbare bijeenkomsten en persconferenties.

4.3.4 Representativiteit en veiligheid

- Het Statengebouw moet een waardige uitstraling hebben, passend bij zijn symbolische rol.
- In de buurt van het regeringsgebouw met mogelijk zicht op dit gebouw
- Tegelijk moet het veilig en robuust zijn tegen fysieke en digitale bedreigingen.
- Een evenwicht tussen beveiliging en openheid moet worden gewaarborgd.
- Geavanceerde toegangscontrole, cameratoezicht.
- Nooduitgangen en vluchtroutes volgens de hoogste veiligheidseisen.

4.3 Overige uitgangspunten

De huisvesting van de Staten van Curaçao moet ook functioneel en kostenefficiënt zijn.

De toekomstige huisvesting moet bijdragen aan een efficiënte, duurzame en veilige werkomgeving. Dit betekent een gebouw dat:

- Met zicht op de regering (het regeringsgebouw).
- Centraal gelegen is in Willemstad, in het regeercentrum van het Land Curaçao, passend bij de representatieve functie van de Staten.
- Toekomstbestendig is, zodat het zich kan aanpassen aan veranderende behoeften. In de nabije toekomst, waarbij het aantal fractiemedewerkers groeit, de behoefte naar eigen receptiemogelijkheden en een andere invulling van de zaal nodig is, alsook in de verdere toekomst, als de behoeften veranderen. De bedoeling is om één keer te verhuizen.
- Pleinfunctie, de burger, het publiek, moet ruimte hebben om te manifesteren, bijeen te komen, te vieren etc.

Doelen:

1. Efficiënte en integrale huisvesting – Alle Fractieleden, medewerkers en griffie samen in één gebouw voor betere samenwerking en kostenbesparing.
2. Duurzaam en toekomstgericht gebouw – Energie-efficiënt, goed geventileerd en klaar voor toekomstige groei.
3. Logistiek en toegankelijkheid verbeteren – Goede verbindingen, parkeervoorzieningen en openbare toegankelijkheid. Efficiënte parkeervoorzieningen. Toegang voor medewerkers, bezoekers en pers zonder extra verkeersdruk op de binnenstad.
4. Beveiliging en privacy garanderen – Gecontroleerde toegang, gescheiden publieke en interne ruimtes.
5. Representatieve uitstraling – Een gebouw dat de status en functie van de Staten weerspiegelt.

Hoofdstuk 5. Programma van Eisen (PvE)

5.1 Definitie en belang van het programma van eisen

Een Programma van Eisen (PvE) is een gestructureerd document waarin de functionele, technische en ruimtelijke eisen voor een project worden vastgelegd. Het beschrijft wat een gebouw, installatie of product moet kunnen en aan welke normen en richtlijnen het moet voldoen.

Voor het Statengebouw bevat het PvE de volgende eisen:

- **Ruimtelijke eisen** (werkplekken, vergaderruimtes, beveiliging).
- **Technische eisen** (verlichting, ventilatie, ICT-infrastructuur).
- **Functionele, Ergonomische en Arbo-eisen** (werkplekcomfort, toegankelijkheid).
- **Duurzaamheidseisen** (energieverbruik, materialen, milieu-impact).

5.2 Specifieke eisen en specificaties

5.2.1 Eisen volgend uit interviews:

1. De Staten als organisatie zijn verdeeld in drie gebouwen. Eis is dat alle leden, medewerkers en griffie in één gebouw samen zitten. Dit komt ten goede aan efficiëntie en kostenbesparing;
2. Veiligheid consistent en optimaal regelen;
3. Logistiek optimaliseren;
4. Onderhoudskosten verminderen;
5. Interne verhuizingen logistiek beter regelen, met name bij wijzigingen in samenstelling;
6. Flexibel, mogelijkheid om ruimtes te wisselen als samenstelling coalitie-oppositie verandert;
7. Toegankelijkheid voor eenieder, ook mensen met beperkingen;
8. Griffie met alle medewerkers en voorzieningen samen en apart van statenleden;
9. Coalitie en oppositie apart, maar wel in 1 gebouw;
10. Totaal ca 85 personen, afhankelijk van de samenstelling en aantal fractiemedewerkers;
11. Oppositie en coalitie ook aparte vergaderzalen;
12. Fractiemedewerkers dicht bij het fractielid houden;
13. Voorzitter dient een ontvangst/vergaderruimte te hebben waar hoog bezoek ontvangen kan worden op de kamer of aansluitend op de kamer;
14. Daglicht;
15. Aan een plein, waar het volk naartoe kan komen;
16. Gemakkelijke uitvalsroute voor geval van nood. Meerdere uitvalsroutes een pre;
17. 1 grote Statenzaal, met een betere verhouding en indeling als de huidige.
18. Tribune voor ca. 50 man moet gemakkelijk via een aparte ingang toegankelijk zijn, ook voor mensen die slecht ter been zijn
19. Tribune: Kan op zelfde hoogte. Hoogte heeft wel voordeel van veiligheid.
20. Aparte tribune of ruimte voor pers.
21. Organisatie zoals 2e kamer in NL: fractieleden met gezicht naar voorzitter toe, fractiemedewerkers apart, verder weg. Nu te weinig ruimte als iedereen aanwezig is
22. Katheder vast en aan de voorkant (voorbeeld 2e kamer den Haag)
23. Archief ruimte en medewerkers informatie verzorging dicht bij elkaar, ze beheren ook het archief
24. Kantine: 4x, 1 voor het Algemeen Publiek (à la ChitChat Café, 1 voor de Coalitieleden, 1 voor de

Oppositieleden en 1 voor de Griffiemedewerkers

5.2.2 Wensen vanuit interviews:

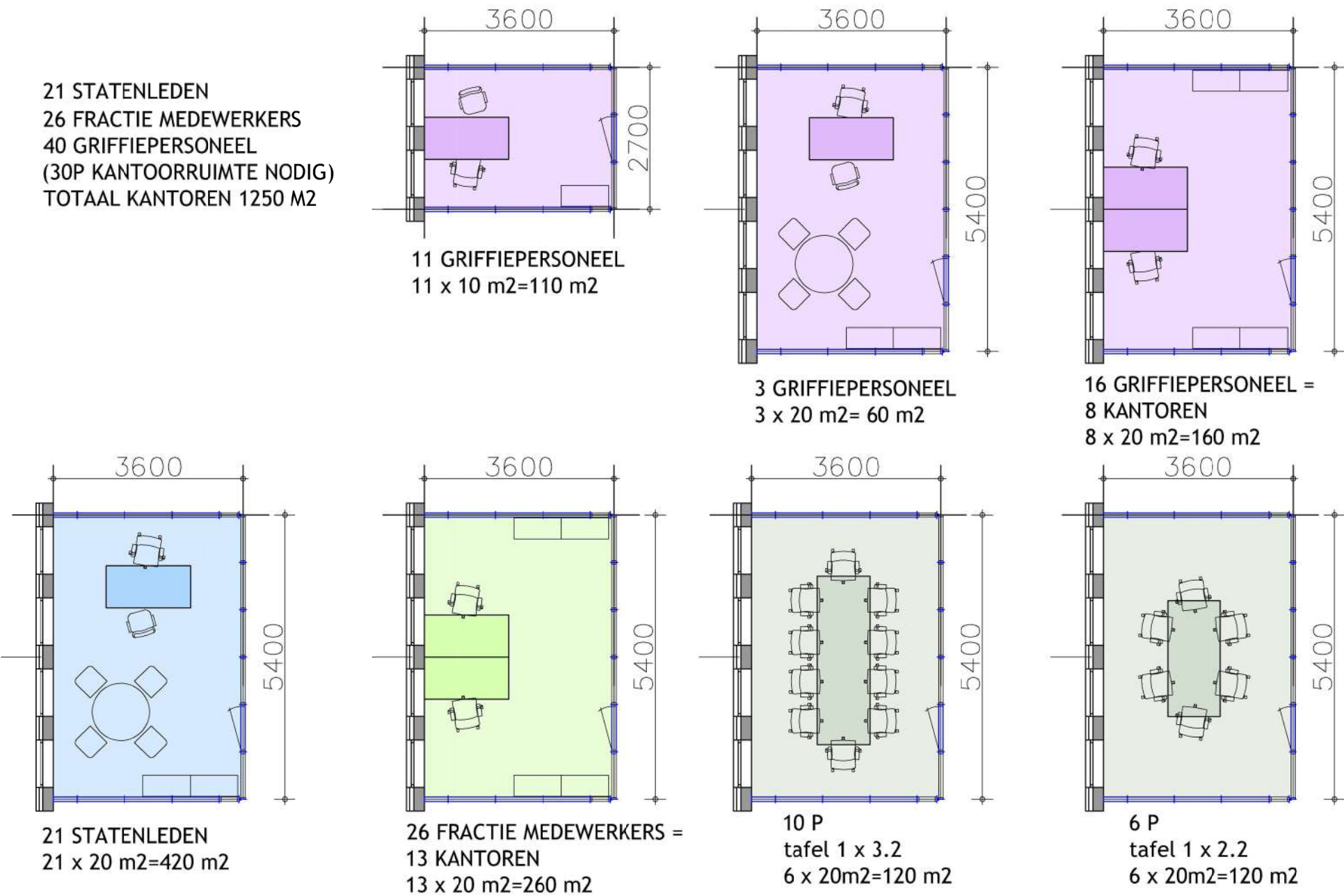
1. Ontmoetingsplekken, zitruimtes in een informele sfeer;
2. Grotere zaal of ontvangsthall waar recepties gehouden kunnen worden, waar grotere groepen ontvangen kunnen worden;
3. Ontvangstmogelijkheid voor ambasades en internationaal bezoek;
4. De voorzitter moet ook buitenlandse en belangrijke gasten kunnen ontvangen op de kamer;
5. Daar dichtbij dan een keuken;
6. Flexibel in te richten;
7. Kunst, mogelijkheid om tentoonstellingen te organiseren in publieke ruimte.

5.3 Programma van eisen, ruimtebehoefte

Om het programma van eisen te bepalen is gekeken naar internationale normen, alsook het gebruik van en activiteiten in een ruimte. Op basis van een standaard plattegrond met gangbare afmetingen van een flexibel kantoorgebouw, is gekeken hoe deze oppervlaktes optimaal ingedeeld kunnen worden.

Hieronder zijn de standaard afmetingen met verschillende indelingen van de kantoorruimtes afgebeeld.

Uit deze standaard plattegronden volgt het ruimtelijke programma van eisen (PvE) als op de twee volgende bladzijdes opgenomen.



	functie	Aantal personen per kamer	Aantal kamers	m²/ persoon	totaal #m²/ kamer	Totaal # m²
1	Statenvoorzitter	1	1	25	25	25
2	statenlid	1	20	20	20	400
3	flexplek	1	2	10	10	20
4	Fractiemedewerker	2	13	10	20	260
5	flexplek	1	2	10	10	20
6	Grifiepersoneel	1	11	10	10	110
7	Grifiepersoneel	1	3	20	20	60
8	Grifiepersoneel	2	8	10	20	160
9	Archiefruimte HRM		1		10	10
10	Archiefruimte Financieel		1		10	10
11	Vergaderruimte	10	6	2	20	120
12	Vergaderruimte	6	6	3	20	120
13	Commissiezaal	24	1	4	100	100
14	Statenzaal	50	1	4	200	200
15	Publieke tribune	50	1		100	100
16	Journalisten	15	1	2	30	30
17	Mediaruimte, kan met multi-ruimte gecombineerd worden	20	1	4	80	80
18	wachtruimte	4	1	3	12	12
19	Entree, receptie, balie, scanstraat	4	1		50	50
20	Bewaking	3	1	7	21	21
21	Multifunctionele receptieruimte	50	1	2	100	100
22	Flex zitplekken, misschien te combineren met kantines/pantry's	4	4	5	20	80
23	Kantine staten	20	1	3	60	60
24	Kantine/pantry coalitie	10	1	3	30	30
25	Kantine/pantry oppositie	10	1	3	30	30
26	kantine/pantry griffiepersoneel	10	1	3	30	30
27	toiletgroep	6	3	3	18	54

	functie	Aantal personen per kamer	Aantal kamers	m²/ persoon	totaal #m²/ kamer	Totaal # m²
28	Verticale Circulatieruimtes, trappen		6		18	108
29	Verticale Circulatieruimtes, liften		1		15	15
30	Techniekruimte		4		10	40
31	Janitor & Opslag		3		35	105
32	Archiefruimte algemeen	2	1		200	200
33	It server ruimte		3		4	12
	Totaal aantal m²					2772,00
34	Circulatieruimte, gangen/ trappen en ruimtebeslag constructie	15%				415,80
	Totaal inclusief Ciruculatie Bruto m²					3187,80

5.3 ARBO Eisen

Algemene Arbeidseisen voor Kantoorgebouwen (Arbo-richtlijnen in Nederland)

Voor een gebouw zoals de Staten moeten de Arbo-eisen voldoen aan ergonomie, veiligheid, gezondheid en welzijn. De belangrijkste normen zijn:

5.3.1. Werkplekeisen (NEN-EN 1335 & NEN 1824)

Oppervlakte per werkplek

- Minimaal 10-8 m² per medewerker (voor reguliere kantoren).
- Minimaal 20 m² voor individuele kantoren van Statenleden en leidinggevend.

Bureau en stoel

- Bureauhoogte: 76-74 cm verstelbaar.
- Werkstoel moet voldoen aan NEN-EN 1335 (kantoorstoelen).

Luchtkwaliteit & Klimaat

Schone en gezonde lucht is essentieel voor een gezonde werkomgeving en goede concentratie. Hier dient specifieke aandacht voor te zijn.

Factoren die van invloed zijn op de luchtkwaliteit in een kantoorruimte zijn:

- Optimale koelings- en ventilatiesysteem, met een juiste balans tussen temperatuur, luchtvochtigheid en verse luchtstroom.
- De aanwezigheid van fijnstof, chemische dampen en CO₂, welke een CO₂-niveau van maximaal 800 ppm mag hebben in werkruimten.
- Temperatuurregeling: °26-23C
- Toepassen van levende planten kan positief werken op het werkklimaat.

Licht & Akoestiek

Ook natuurlijk licht zorgt voor een verhoogde concentratie en productiviteit, alsook een verbetering van de welzijn en de stemming van de gebruikers.

Alle werkplekken dienen een minimale percentage aan daglichttoetreding te hebben. De daglichttoetreding kan door de inrichting van de ruimte tot ver in de ruimte doordringen, wat een positief effect heeft op de beleving van de ruimte.

De werkruimtes zullen minimaal moeten voldoen aan:

- Uniformiteit van verlichting
- Voorkoming van reflectie of verblinding op het bureau of andere objecten in de ruimte
- Daglichtfactor minimaal %3 per werkruimte.
- Verlichtingssterkte van minimaal 500 lux/m² oftewel 500 lux (zie hiervoor ook het tabel).

Een gezonde werkruimte moet een goede akoestiek hebben. Al helemaal als de werknemer daar elke dag een paar uren per dag vertoeft. Dit wordt bereikt door het verminderen van geluidsoverlast, door absorptie van geluid met geluidsisolatie tussen ruimtes of binnen een ruimte. De juiste materialen dienen binnen een

ruimte toegepast te worden. Voor de vergaderzaal zijn specifieke normen van toepassing, aangezien hier het geluidniveau goed moet zijn als iemand aan het woord is. Ook zijn storende geluiden van buitenaf niet toegestaan in een vergaderzaal.

Een goede geluidskwaliteit heeft direct invloed op de concentratie, de gezondheid en het comfort van de gebruikers.

- Geluidsniveau < 45 dB(A) in kantoren, < 35 dB(A) in vergaderruimten.

5.3.2. Veiligheid en Toegankelijkheid (Arbo NL)

Vluchtroutes & Brandveiligheid

- Minimaal 2 vluchtwegen per verdieping.
- Automatische branddetectie & blusmiddelen volgens NEN 6068.

Toegankelijkheid (NEN 1814 & NEN 1824)

- Liftten verplicht bij meer dan 1 verdieping.
- Minimaal 1 m brede gangen en drempelloze ingangen.

Sanitaire voorzieningen

- Minimaal 1 toilet per 10 personen (zoals aangegeven in PvE).

5.3.3 Aanvulling op PvE Statengebouw

1. Vergaderruimtes & Statenzaal
Moet voldoen aan NEN-EN 16-60268 voor spraakverstaanbaarheid en microfoonsystemen.
2. IT Serverruimte
Moet klimaat- en toegangsbeveiliging hebben volgens NEN 7510 (informatiebeveiliging).
3. Publieksruimte & Beveiliging
Balies moeten een fysieke scheiding hebben tussen publiek en medewerkers.

Minimum eisen Oppervlakte, ventilatie daglicht en geluidsniveau

Ruimte	Min. Oppervlakte per Persoon (m²)	Ventilatie (CO ₂ max. ppm)	Dag Licht factor (%)	Geluids niveau max. dB(A)	Specifieke Eisen
Werkplek voorzitter	25	800	3	45	Ergonomische stoelen, verstelbare bureau
Werkplekken Statenleden	20	800	3	45	Ergonomische stoelen, verstelbare bureau
Flexplekken	10	800	3	45	Flexibel meubilair, goede akoestiek
Fractiemedewerker	10	800	3	45	Privacyschermen indien nodig
Vergaderruimtes	2	600	2	35	Geluidsisolatie, microfooninstallaties
Commissiezaal	4	600	2	35	Audiovisuele ondersteuning, publieke toegankelijkheid
Statenzaal	4	600	2	35	Uitstekende akoestiek, versterkte geluidsinstallaties
Publieke tribune	3	700	2	40	Beveiligde toegang, voldoende zitcapaciteit
Journalistenruimte	2	700	2	40	Internet- en mediavoorzieningen
Receptie & Entree	5	800	3	45	Beveiliging, wachttruimte, scanstraat
Kantine	3	800	2	50	Hygiëne-eisen, ventilatie
Toiletten	1.5	800	-	-	Min. 1 toilet per 10 personen
Serverruimte	4	500	-	50	Airco, toegangscontrole, back-up stroomvoorziening
Opslag & Archief	3	700	1	40	Brandveiligheid, klimaatbeheersing
Verticale Circulatie (Trappen & Liften)	-	-	-	-	Antisliptrappen, noodverlichting, rolstoeltoegankelijkheid

5.4 Basisverlichtingsniveaus per ruimte (Lux-waarden)

5.4.1 De lux-waarde (lichtsterkte in lumen per m²) verschilt per werkruimte:

Ruimte	Minimale Verlichting (lux)	Type Verlichting	Specifieke Eisen
Werkplekken Statenleden	500 lux	Direct/indirect LED	Regelbare verlichting, individueel dimbaar
Flexplekken & Fractiemedewerkers	500 lux	LED-armaturen	Uniforme lichtverdeling, geen verblinding
Vergaderruimtes	300-500 lux	Indirecte verlichting	Dimbaar voor presentaties
Commissiezaal & Statenzaal	500-750 lux	Spots + indirect licht	Extra accentverlichting op sprekers
Publieke tribune & Journalistenruimte	300 lux	Basis LED-verlichting	Geen flikkering, gelijkmatige spreiding
Receptie & Entree	200-300 lux	Functionele verlichting	Extra verlichting bij scanstraat
Kantine & Pantry	200 lux	Warme sfeerverlichting	Niet te fel, ontspannend
Serverruimte	500 lux	Koudwitte LED-verlichting	Geen verblinding, goede zichtbaarheid bedrading
Opslag & Archief	200-300 lux	Functionele LED-strips	Geen schaduwen op documenten
Trappen & Liften	150 lux	Noodverlichting + LED	Noodverlichting verplicht (NEN 1838)

5.4.2 Specifieke Verlichtingseisen per Werkplek

Geen verblinding en reflectie

- Beeldschermwerkplekken: Indirecte verlichting + bureaulampen.
- Geen directe lichtbronnen in het gezichtsveld (> °65 afscherming).

Kleurtemperatuur (Kelvin - K)

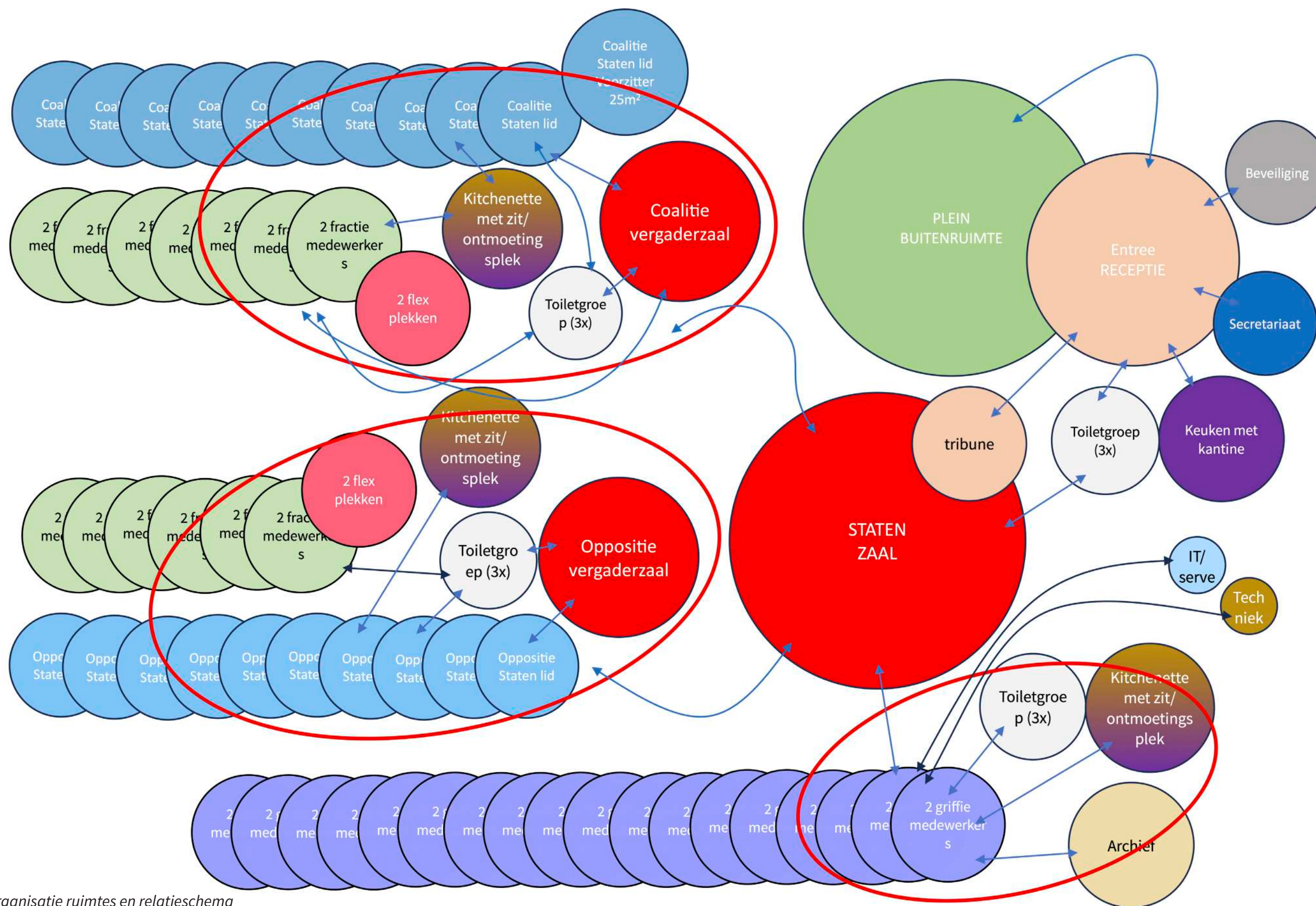
- Werkplekken: 4.000K – neutraal wit licht (bevordert concentratie).
- Kantines en ontspanningsruimtes: 3.000-2.700K – warm wit licht (rustgevend).

Dynamische Verlichting (Human Centric Lighting)

- Daglichtsensoren voor automatische aanpassing.
- Ochtend: Koel wit licht (stimulerend), middag neutraal wit, avond warmer licht.

Noodverlichting & Vluchtwegverlichting (NEN 1838)

- Min. 1 lux op vloerniveau bij nooduitgangen.
- Min. 5 lux op EHBO- en brandbluspunten.



figuur 2. Organisatie ruimtes en relatieschema

Hoofdstuk 6. Scenario-ontwikkeling

De scenario-ontwikkeling biedt een gestructureerde methode om verschillende huisvestingsopties te analyseren en te vergelijken. Dit hoofdstuk beschrijft de stappen voor scenario-ontwikkeling en hoe de geselecteerde scenario's worden beoordeeld.

6.1 Stappen in de Scenario-ontwikkeling

De methode bestaat uit vijf fasen:

Fase 1: Inventarisatie en Analyse van de Huidige Situatie

Doel: In kaart brengen van de bestaande huisvesting en de knelpunten.

Bronnen:

- Gebruikersbehoeften → Uit interviews en het Programma van Eisen.
- Gebouwanalyse → Fysieke opnames en bestudering van huidige vier (4) gebouwen.
- Vergelijking met internationale normen → Om werkplekeisen en logistiek te toetsen.

Fase 2: Opstellen van Scenario's

Doel: Vaststellen van haalbare alternatieven voor de huisvesting.

Scenario's:

1. Optimaliseren bestaande gebouwen – Kleine verbeteringen en betere benutting van huidige panden.
2. Renovatie en hergebruik van bestaand vastgoed in de binnenstad –Panden binnen overheidbezit of particulier, aankoop en aanpassing van een ander pand.
3. Nieuwbouw op een geschikte locatie – Volledig nieuwe constructie.
4. Tijdelijke huisvesting – Tijdelijke gebouwen of gehuurde locaties.
5. Er is gekeken naar parlamentsgebouwen in Zuid Amerika, in Nederland de tweede kamer en in Europa en Afrika naar verschillende opzet van de Statenzaal. Een mooi voorbeeld is het Zuid Amerikaans Parlement in Panama. Dit gebouw is twee keer zo groot als hetgeen de Staten nodig heeft, maar heeft een opzet waarbij gebruik wordt gemaakt van het uitzicht tot in de grote vergaderzaal en de opzet is zodanig dat het voorplein onderdeel is van de logistiek en het ontwerp. De zalen zijn groter te maken met schuifpanelen of juist kleiner. Het pbuliek zit bij de grote vergaderzaal in een cirkel om de kern heen.
het Parlementsgebouw in Botswana is vergelijkbaar met de opzet van onze Statenzaal, waarbij er echter veel meer ruimte is achter de zitplek van de fractieleden.
Deze fase is nog een inventarisatie fase van de mogelijke locaties en gebouwen. De bouwenvelop met randvoorwaarden voor het ontwerp zal in een volgende fase moeten plaatsvinden.

Fase 3: Toetsing en Beoordeling per Scenario (Long List)

Doel: Eerste selectie op basis van basiscriteria zoals:

1. Ligt het in de binnenstad? → Behoud van centrale locatie.
2. Representativiteit → Past het bij de symbolische rol van de Staten?
3. Eigendom → Is het al van de overheid of moet het aangekocht worden?
4. Functionele geschiktheid → Voldoende ruimte en werkplekken beschikbaar.
5. Zijn er parkeerplaatsen mogelijk → in directe omgeving of op het terrein zelf (minimaal 80

parkeerplaatsen nodig)

Scenario's die niet aan minstens drie van deze vijf criteria voldoen, worden uitgesloten.

Fase 4: Gedetailleerde Beoordeling (Short List)

Doel: Grondige evaluatie van de beste opties met gewogen criteria.

Beoordelingscriteria:

Bij de vorige vijf beoordelingscriteria komt nog bij:

1. Hoe rampgevoelig is de locatie → Kunnen mensen gemakkelijk geëvacueerd worden, zijn er uitvalswegen?
2. Beschikbaarheid → Staat het leeg of moeten er andere functies uit?
3. Toekomstbestendigheid → Is uitbreiding en renovatie mogelijk?
4. Kosten van aankoop/huur plus renovatiewerkzaamheden of kosten nieuwbouw
5. Hoe is de bereikbaarheid

Behalve de scenario's voor een definitieve locatie voor de Staten, waar alle Statenfuncties zullen worden ondergebracht, zijn ook scenario's bekeken voor een tijdelijke huisvesting van de functies die momenteel in het gebouw aan het Wilhelminaplein zitten. De wens om alle functies in één keer te verhuizen lijkt niet haalbaar. De werkzaamheden aan het Hof van Justitie beginnen al in het eerste kwartaal van 2026. Hierdoor is de tijd te kort om de renovatiewerkzaamheden of mogelijke nieuwbouwwerkzaamheden voor te bereiden en uit te voeren om de Staten te kunnen huisvesten. Voor de tijdelijke huisvesting zijn de criteria dan ook beperkt tot een aantal kritische factoren.

Voor de tijdelijke scenario's wordt gekeken naar

1. De snelheid waarmee het gebouw beschikbaar wordt;
2. Hoeveel moet aangepast worden om het gebouw geschikt gemaakt te worden voor de functies die momenteel in het gebouw aan het Wilhelminaplein liggen;
3. Is het mogelijk om de tijdelijke functie om te zetten in een definitieve functie?
4. De belangrijkste functie die een plek moet kunnen krijgen in de tijdelijke situatie is de Statenzaal. Er is dus ook kritisch gekeken naar de mogelijkheid om de Statenzaal in te passen in de tijdelijke situatie;
5. Er wordt alleen maar gekeken naar een totale oppervlakte van ca. 1000m², de oppervlakte die momenteel ingenomen wordt ten behoeve van de Statenzaal en de functies van de Griffie, de functies die last zullen ondervinden van de renovatiewerkzaamheden van het Hof van Justitie.

De scenario's worden naast elkaar vergeleken in een tabel, waarbij een score wordt gegeven, goed = cijfer 8, matig = cijfer 5, slecht = cijfer 3

Resultaat: De beste 3 opties worden geselecteerd als voorkeursscenario's. Hiervan zullen ook de kosten worden geraamd, zodat ook de kosten meegewogen kunnen worden in de uiteindelijke keuze.

Fase 5: Visuele Vergelijking en Eindselectie

Doel: Scenario's worden visueel vergeleken met kaartmateriaal en een sterkte-zwakteanalyse.

Uitkomst: Advies voor het meest geschikte scenario, uitgewerkt in Hoofdstuk 7.



figuur 3. Staten van boven gezien, half ovale vorm met beperkte zijruimtes



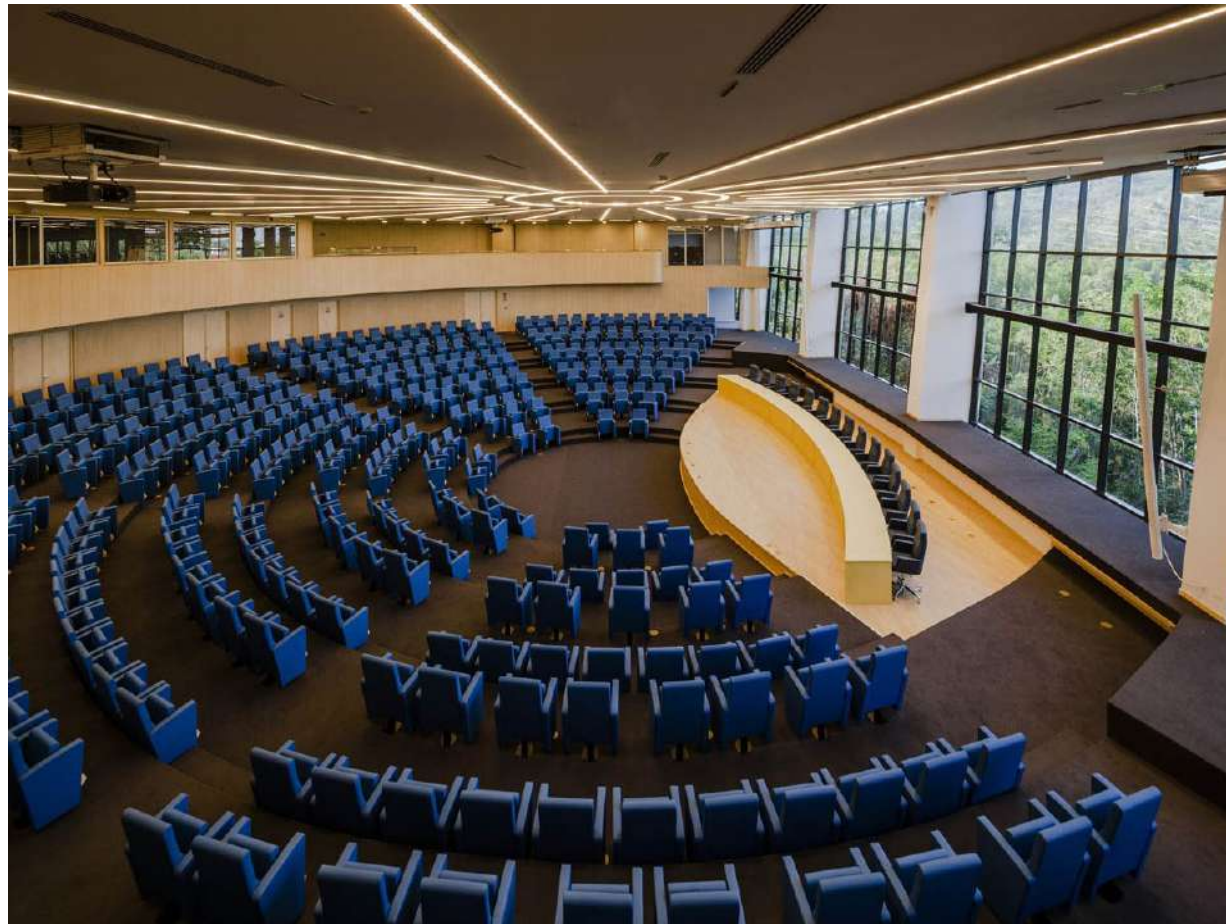
figuur 4. Statenzaal met zicht over de volledige ruimte



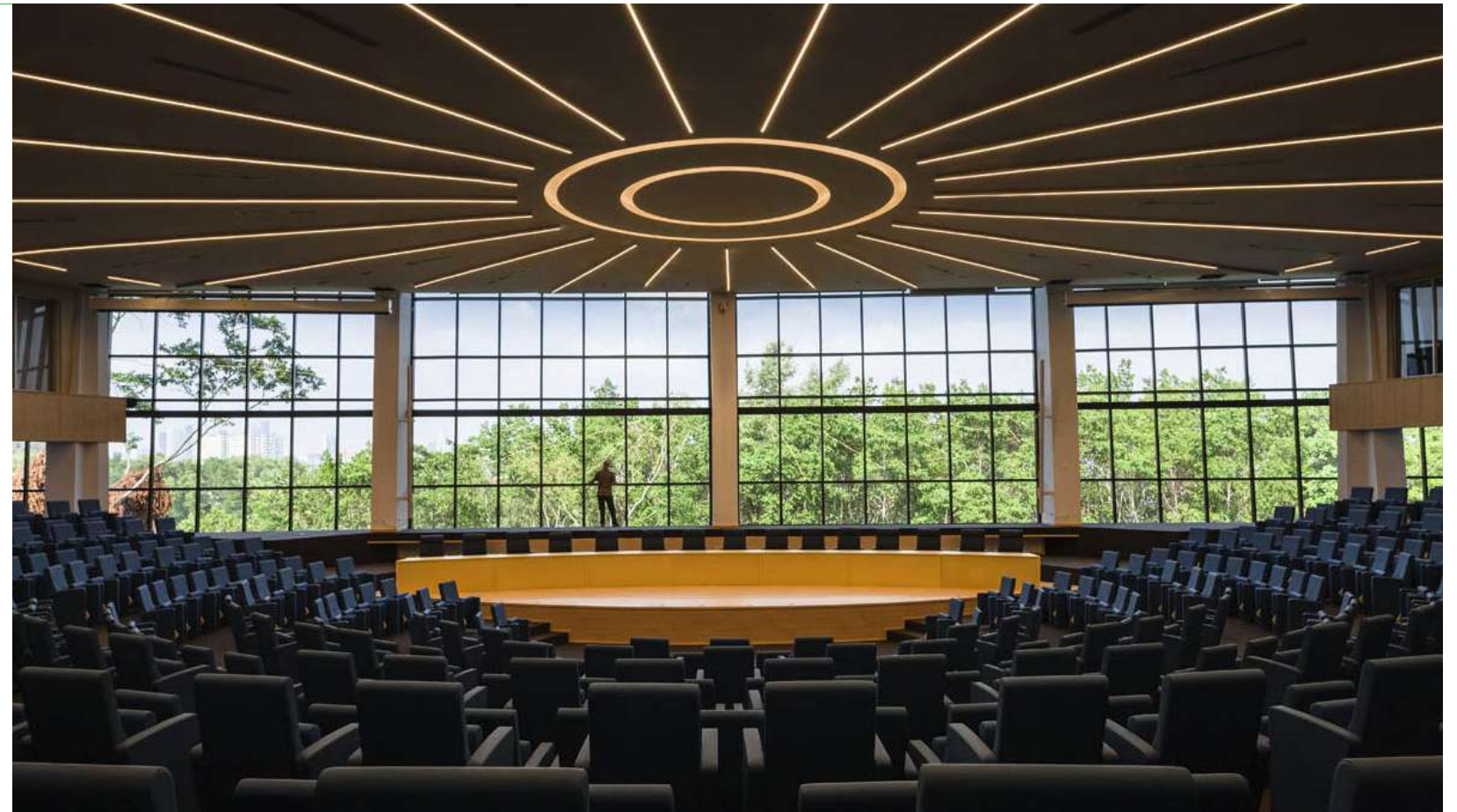
figuur 5. De publieke tribune Statenzaal Curaçao



figuur 6. Voorbeeld van een cirkelvormige opstelling. Arubaans Parlementsgebouw



figuur 7. Voorbeeld van een cirkelvormige opstelling in lagen. Zuidamerikaans Parlatino-gebouw te Panama



figuur 8. Voorbeeld van een cirkelvormige opstelling in lagen. Zuidamerikaans Parlatino-gebouw te Panama



figuur 9. Voorbeeld van een ovale opstelling op één niveau met daarachter de verhoogde tribune. Arubaans Parlementsgebouw



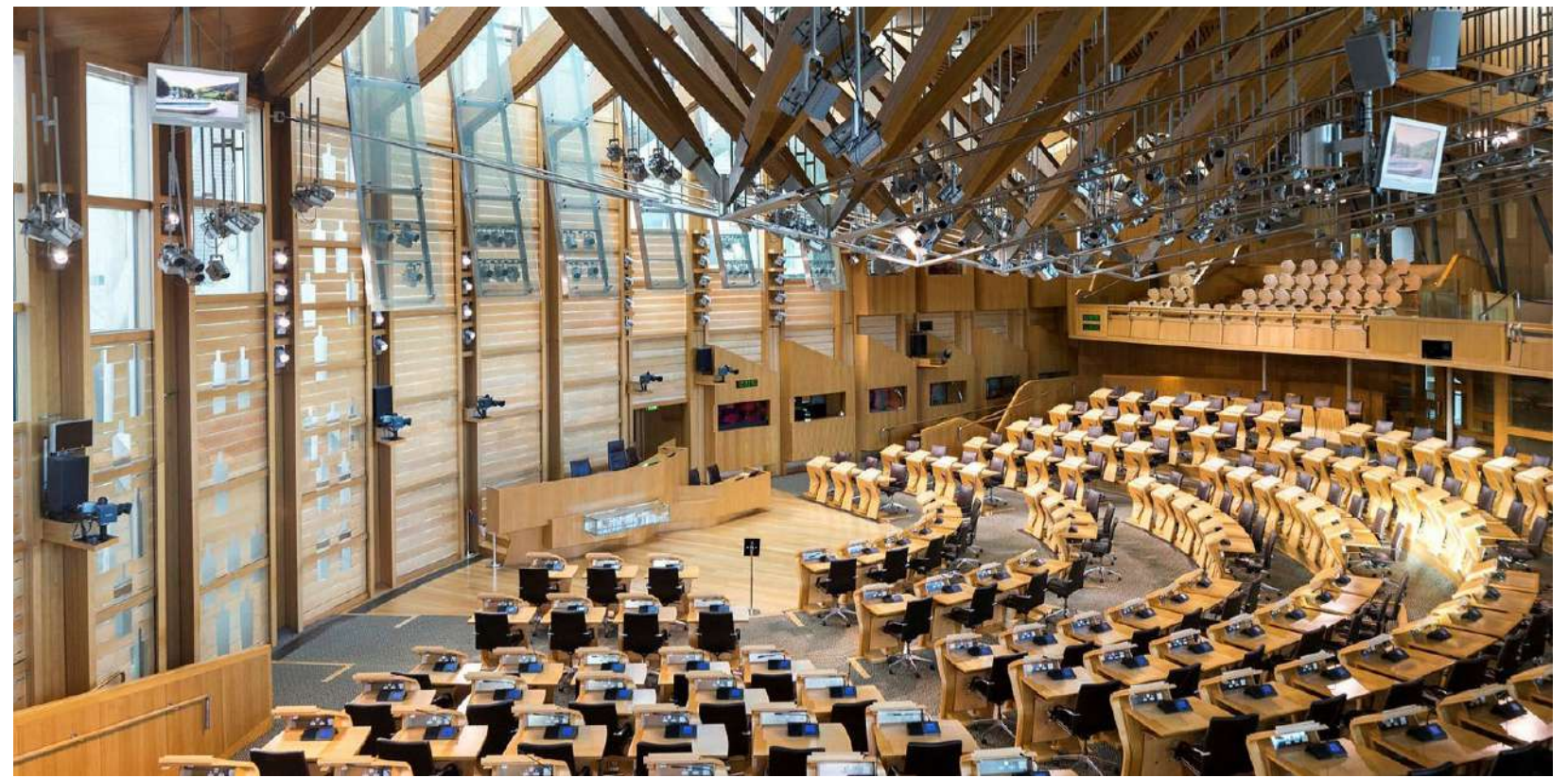
figuur 10. Voorbeeld van een cirkelvormige opstelling in lagen. Stopera raadzaal te Amsterdam



figuur 11. Voorbeeld van een cirkelvormige opstelling in lagen. Stopera raadzaal te Amsterdam



figuur 12. Voorbeeld van een cirkelvormige opstelling in lagen. Tweede Kamerzaal te Den Haag



figuur 13. Voorbeeld van een cirkelvormige opstelling in lagen met daarachter de tribune. Schots Parlementsgebouw



figuur 14. Voorbeeld multifunctionele ruimtes en zitplekken. Zuidamerikaans Parlatino-gebouw te Panama



figuur 15. Voorbeeld Cubicles, Student Hotel Delft



figuur 16. Voorbeeld Cubicles, Student Hotel Delft



figuur17. Voorbeeld langwerpige opstelling in lagen. Parlementsgebouw Botswana



figuur 18. Voorbeeld van een langwerpige opstelling in lagen met daarboven aan beide kanten de tribune. Parlementsgebouw Botswana

Hoofdstuk 7. Keuze scenario

7.1 Toetsingscriteria voor evaluatie

Om tot een long list te komen, is met name gekeken naar gebouwen in de stad die voldoen aan de volgende criteria als aangegeven in hoofdstuk 6:

1. Ligt het in de binnenstad? → Behoud van centrale locatie.
2. Representativiteit → Past het bij de symbolische rol van de Staten?
3. Eigendom → Is het al van de overheid of moet het aangekocht worden?
4. Functionele geschiktheid → Voldoende ruimte en werkplekken.
5. Zijn er parkeerplaatsen mogelijk → in directe omgeving of op het terrein zelf (minimaal 80 parkeerplaatsen nodig)

Op basis hiervan zijn, naast de bestaande 4 gebouwen waar de Staten momenteel in zitten, nog twee (2) gebouwen in Otrobanda en drie (3) gebouwen in Punda bekeken, die renovatie zouden moeten ondergaan om te voldoen aan het Programma van Eisen en drie (3) locaties in Punda waar nieuwbouw zou moeten plaatsvinden om het Programma in te passen.

Naast deze acht (8) gebouwen voor de definitieve centrale locatie van de Staten, zijn ook nog drie (3) opties bekeken voor tijdelijke huisvesting van de Staten.

Deze gebouwen zijn in volgorde van hoogste score als mogelijke definitieve locaties: Het Aquallectra kantoor te Pater Euwensweg in Otrobanda, het gebouw van De Openbare Bibliotheek in Scharloo, het Postkantoor in Punda, de Oostelijke vleugel van het SEHOS en het oude Bestuurscollegegebouw in Concordiastraat. Als nieuwbouwlocaties zijn meegenomen het “Vijf-Zinnen” terrein van Tauber aan de Plasa Mundo Merced/ Wilhelminastraat/Scharlooweg, het Waaigat parkeerterrein en het Cinelandia terrein. Als tijdelijke locaties zijn meegenomen, de lege ruimte bij de verbouwing van Fort Amsterdam, het KNSM gebouw op het einde van Breedestraat Punda en het gebouw van het voormalige Bestuurscollege te Concordiastraat.

7.2 Keuze op basis van sterke en minder sterke punten van elk scenario.

Deze gebouwen zijn op basis van de in hoofdstuk 6 genoemde criteria en wegingsfactoren naast elkaar gelegd en beoordeeld en gewogen, waaruit een short list voortvloeit. Uit deze shortlist dient op basis van de haalbaarheid en de realistische tijd, welke acceptabel is voor de Staten, een keuze gemaakt te worden. Deze zal dan verder uitgewerkt moeten worden tot een uitvoerbaar plan.

Uit het scoretabel blijkt dat renovatie en hergebruik van het gebouw van Aquallectra de hoogste score haalt, waarna de Bibliotheek op Scharloo en als derde optie de locatie van het Voormalige Vijf Zinnen te Waaigat/ Wilhelminastraat van Tauber. Hiernavolgend zullen we de afwegingen per gebouw toelichten en door het scoretabel heenlopen.

Op de volgende bladzijden zijn de locaties op een overzichtskaart te zien, waarna per locatie wordt ingegaan op de voor- en nadelen van de locatie.



figuur15. Locaties in Punda voor Hergebruik / Renovatie / Nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe huisvesting voor de Staten



figuur16. Locaties in Otrobanda voor Hergebruik / Renovatie / Nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe huisvesting voor de Staten

7.2.1 De huidige gebouwen van de staten (score 53).

De huidige gebouwen van de staten kunnen hergebruikt en gerenoveerd worden. De wens is om alle statenfuncties samen in één gebouw te huisvesten. Dit zal dan betekenen dat er, naast de huidige totale oppervlakte van 1007m² bruto vloeroppervlakte van de ruimtes van de Staten aan het Wilhelminaplein, nog ca. 2197m² aan kantoorruimtes dient te worden bijgebouwd om het hele programma in te kunnen passen.

Voordelen

1. Hergebruik is zeer duurzaam.
2. Bovendien zal hiermee een historische locatie en een representatief gebouw behouden worden.

Nadelen

Er is dan ook onderzocht of naast het gebouw aan het Wilhelminaplein nieuwbouw kan worden toegevoegd.

1. Nieuwbouw naast de huidige gebouwen is niet haalbaar. Dan moet een blok van vier lagen naast het huidige gebouw aan het Wilhelminaplein worden bijgebouwd, welke niet past binnen de voorschriften van artikel 4 van het EOP, noch aansluit op het bestaande gebouw. Dit gebouw zal een totale oppervlakte van 1035m² hebben. Op de tekeningen op de volgende pagina is te zien dat het blok vrijwel op straat staat om de benodigde ruimte te kunnen bereiken.
2. In dit toegevoegde blok past niet het volledige programma, omdat het blok dan 6 lagen zou worden. Het gebouw van BNA zal dan behouden moeten worden als Statengebouw, om het hele programma in te kunnen passen. Hierdoor blijft de Staten opgedeeld in meerdere gebouwen.
3. De parkeerplaatsen zijn hiermee ook nog niet opgelost.
4. Aanbouw is geen reële optie.



Huisvesting STATEN

WP STATEN ENTREE NIEUW EN KANTOREN LB EN LC NIEUW



PROJECT:	D24205	REV. C	
SCALE:	1:500	REV. B	
DATE:	20-02-2025	REV. A	

Figuur 17. Bestaande Situatie Wilhelminaplein met onderzoek uitbreiding entree en benodigde ruimte



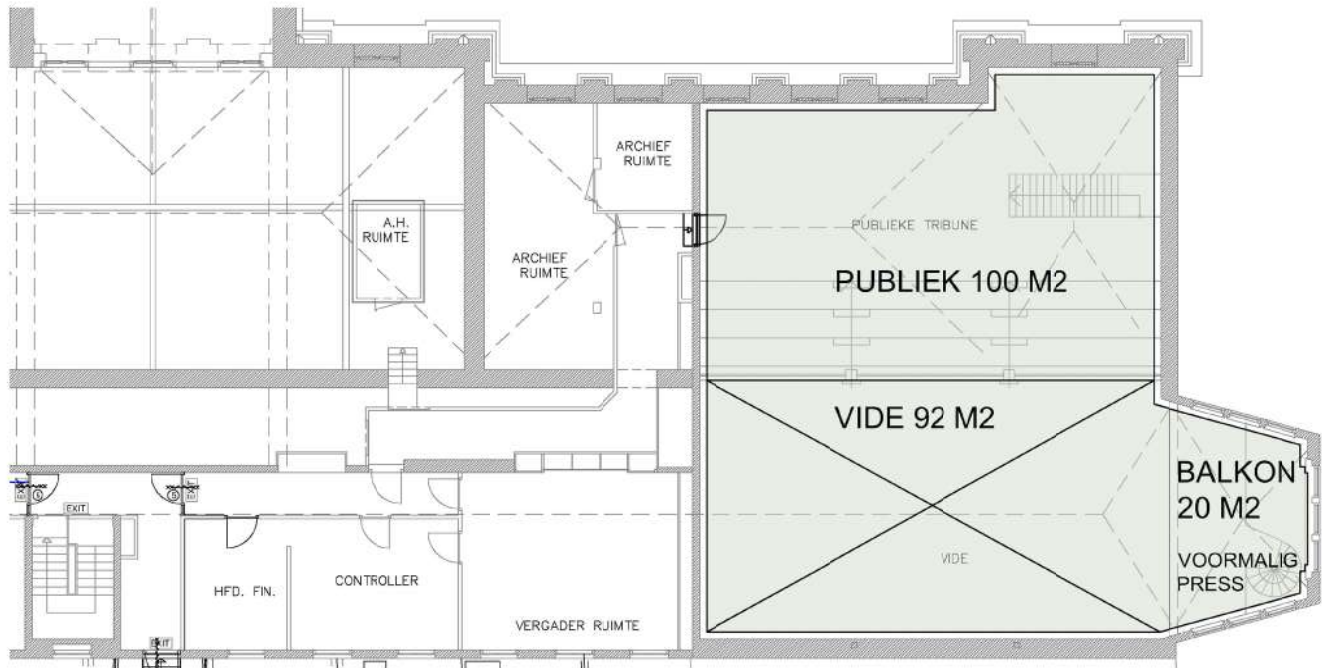
Figuur 19. Bestaande Situatie Wilhelminaplein met onderzoek uitbreiding entree



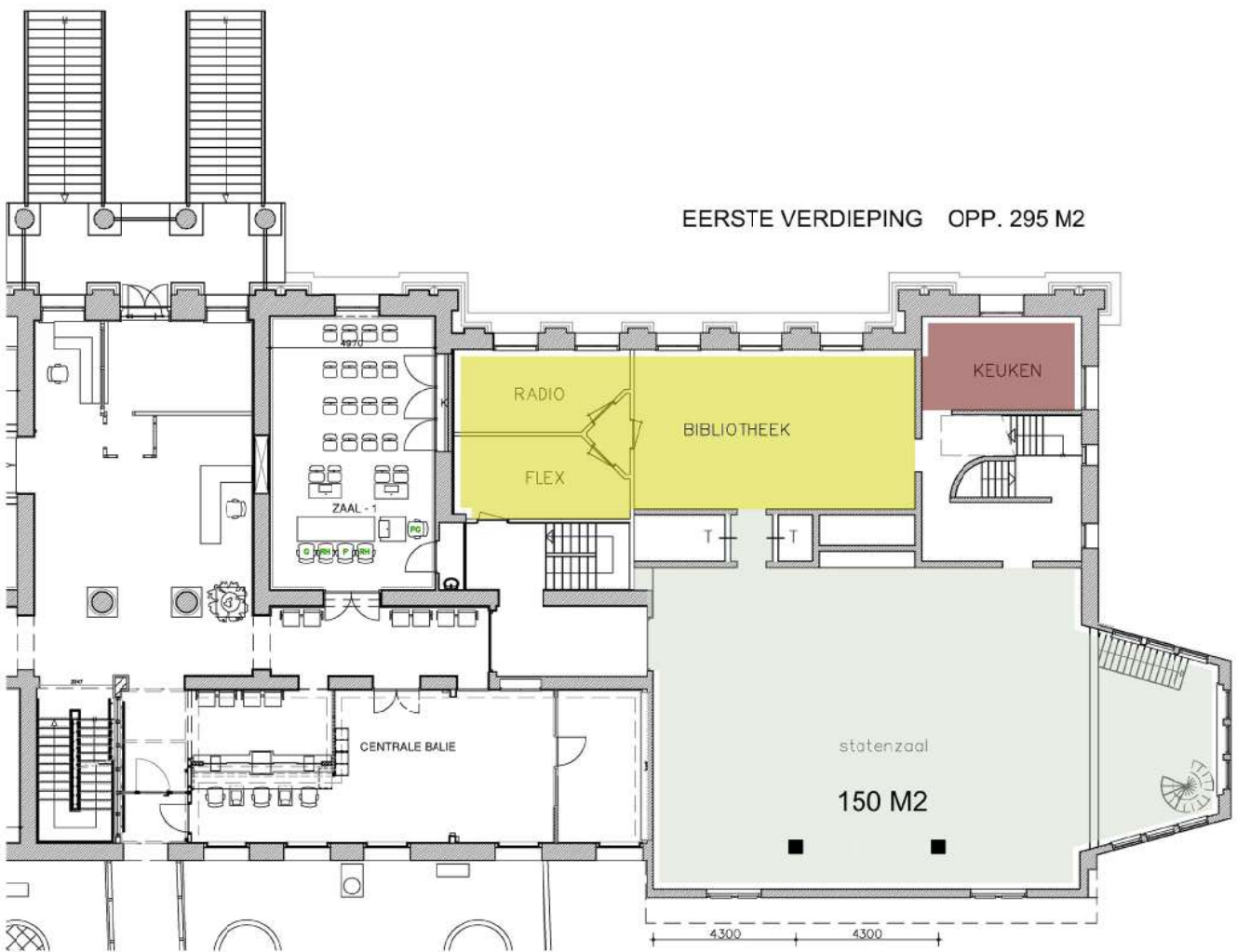
Figuur 18. Bestaande Situatie Wilhelminaplein met onderzoek uitbreiding entree en benodigde ruimte



BEGANEGROUND OPP. 488M2



TWEDE VERDIEPING OPP. 224 M2 INCL. VIDE

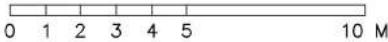


EERSTE VERDIEPING OPP. 295 M2

- LEGENDA
- PUBIEK RUIMTE
 - 21 STATENLEDEN
 - 16 FRACTIEMEDEWERKERS (2 PER FRACTIE)
 - 40 GRIFFIEPERSONEEL
 - VERGADERZAAL
 - ROUTE/TOILETTEN/OPSLAG
 - KITCHENETTE/ COFFEE/KANTINE

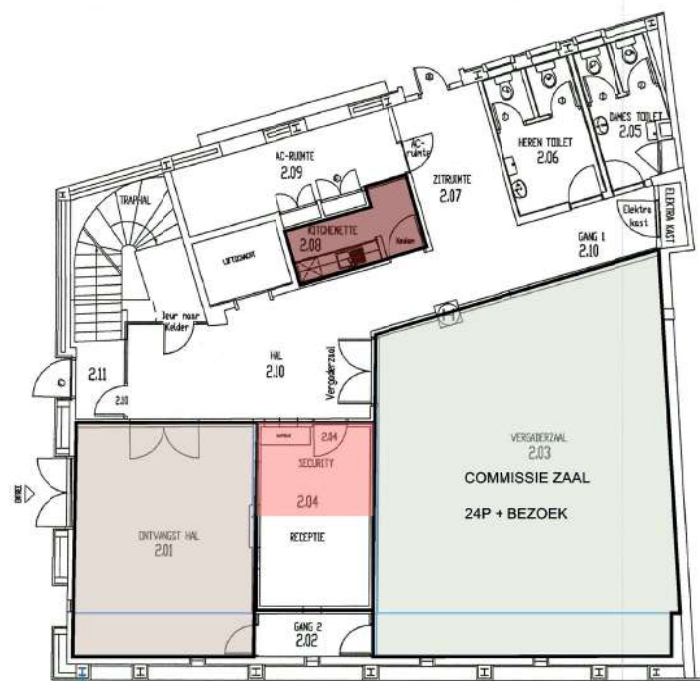


NETTO OPP. TOTAAL
LEVEL 0 488 M2
LEVEL 1 295 M2
LEVEL 2 224 M2
TOTAAL 1007 M2



— ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

PROJECT:	D24205	REV. C	
SCALE:	1:200 A3	REV. B	
DATE:	20-02-2025	REV. A	



BEGANE GROND OPP.257 M2

KELDER OPP.257 M2
INCL.SERVER / ARCHIEF



1STE VERDIEPING OPP.282 M2



2de VERDIEPING OPP.282 M2



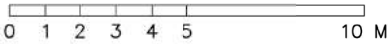
3de Verdieping OPP.282 M2



LEGENDA

- PUBIEK RUIMTE
- 21 STATENLEDEN
- 16 FRACTIEMEDEWERKERS (2 PER FRACTIE)
- 40 GRIFFIEPERSONEEL
- VERGADERZAAL
- ROUTE/TOILETTEN/OPSLAG
- KITCHENETTE/ COFFEE

OPP. TOTAAL	
LEVEL -1	257 M2
LEVEL 0	257 M2
LEVEL 1	282 M2
LEVEL 2	282 M2
LEVEL 3	282 M2
TOTAAL	1360 M2



PROJECT:	D24205	REV. C	
SCALE:	1:200 A3	REV. B	
DATE:	20-02-2025	REV. A	

7.2.2 Het kantoorgebouw van Aqualectra aan de Pater Euwensweg (score 77).

Het kantoorgebouw van Aqualectra aan de Pater Euwensweg zal afgestoten worden door Aqualectra.

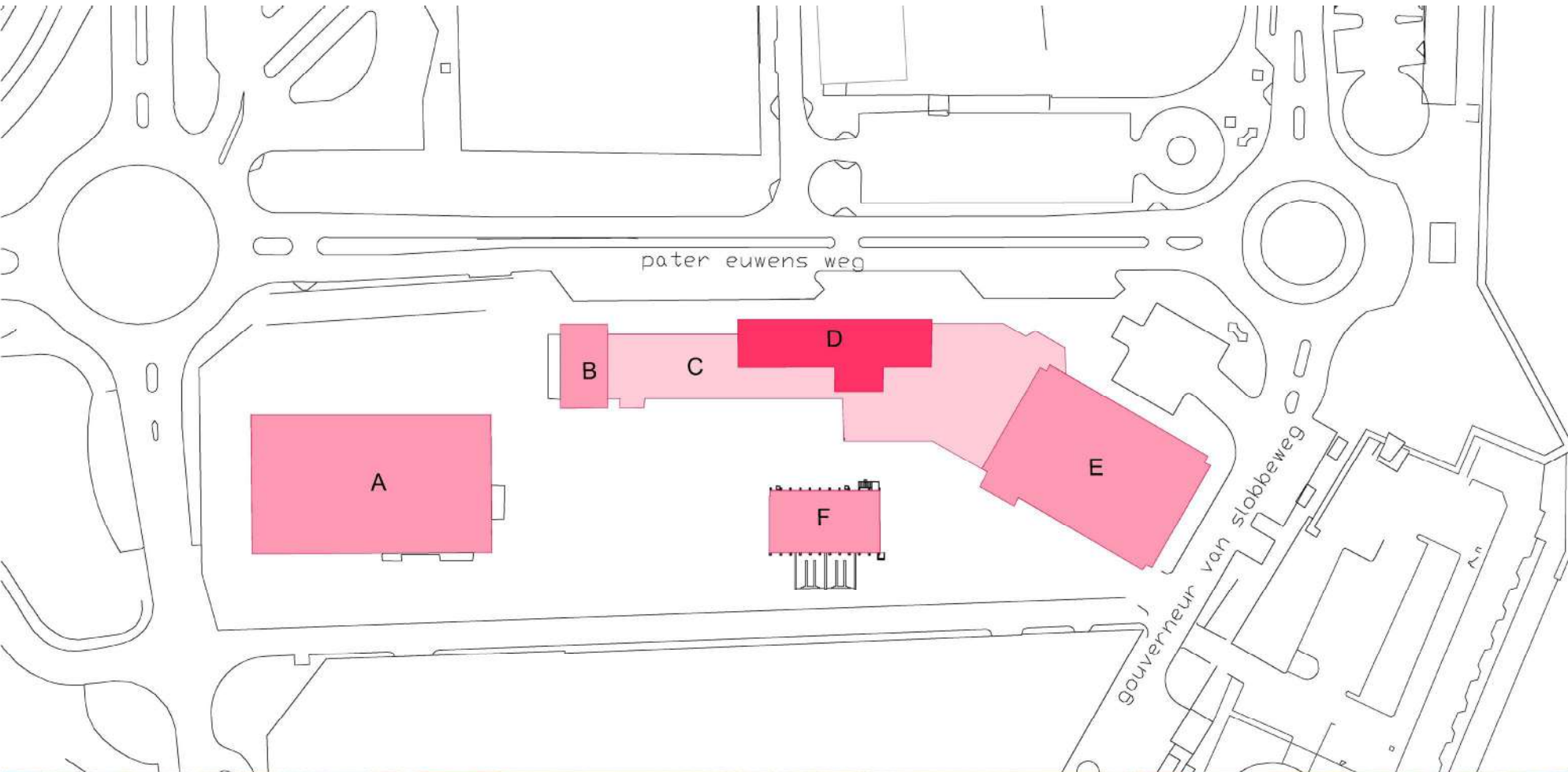
Aqualectra wil graag de baliefunctie behouden op deze locatie. De overheid van het land Curaçao heeft “First Right of Refusal” om het gebouw en de terreinen te kopen. De locatie is groter dan het benodigde oppervlakte voor de huisvesting van de Staten.

Voordelen

1. Het kantoorgebouw van Aqualectra ligt aan de andere kant van de haveningang en kijkt als het ware op de regering, die aan de andere kant van de haven zit. Dit Yin&Yan symboliek is sterk en geeft een extra dimensie aan de Staten
2. Er zal renovatie en een facelift plaats moeten vinden. De Statenzaal kan zonder veel verbouwingen goed passen op de kop van het gebouw (Met letter E aangeduid). Hergebruik is zeer duurzaam.
3. Hierdoor zijn er vele mogelijkheden om conform de voorbeelden van Schots Parlementsgebouw en het Zuidamerikaans Parlementsgebouw te Panama, gebruik te maken van het uitzicht op de haven als “backdrop” en bijzonder element van de Statenzaal.
4. Er zijn voldoende parkeerplaatsen.
5. De locatie ligt heel dicht bij de bushaltes, waardoor het gemakkelijk bereikbaar is voor het volk.
6. Het terrein is groot genoeg om de Staten plus nog meerdere kantoorruimtes te creëren. Dit geeft extra mogelijkheden voor de overheid en ook extra inkomsten. Op de tekening op pagina 31 is met rood aangegeven wat de Staten nodig heeft aan oppervlakte en de groen gearceerde ruimtes kunnen ingezet worden voor andere functies.

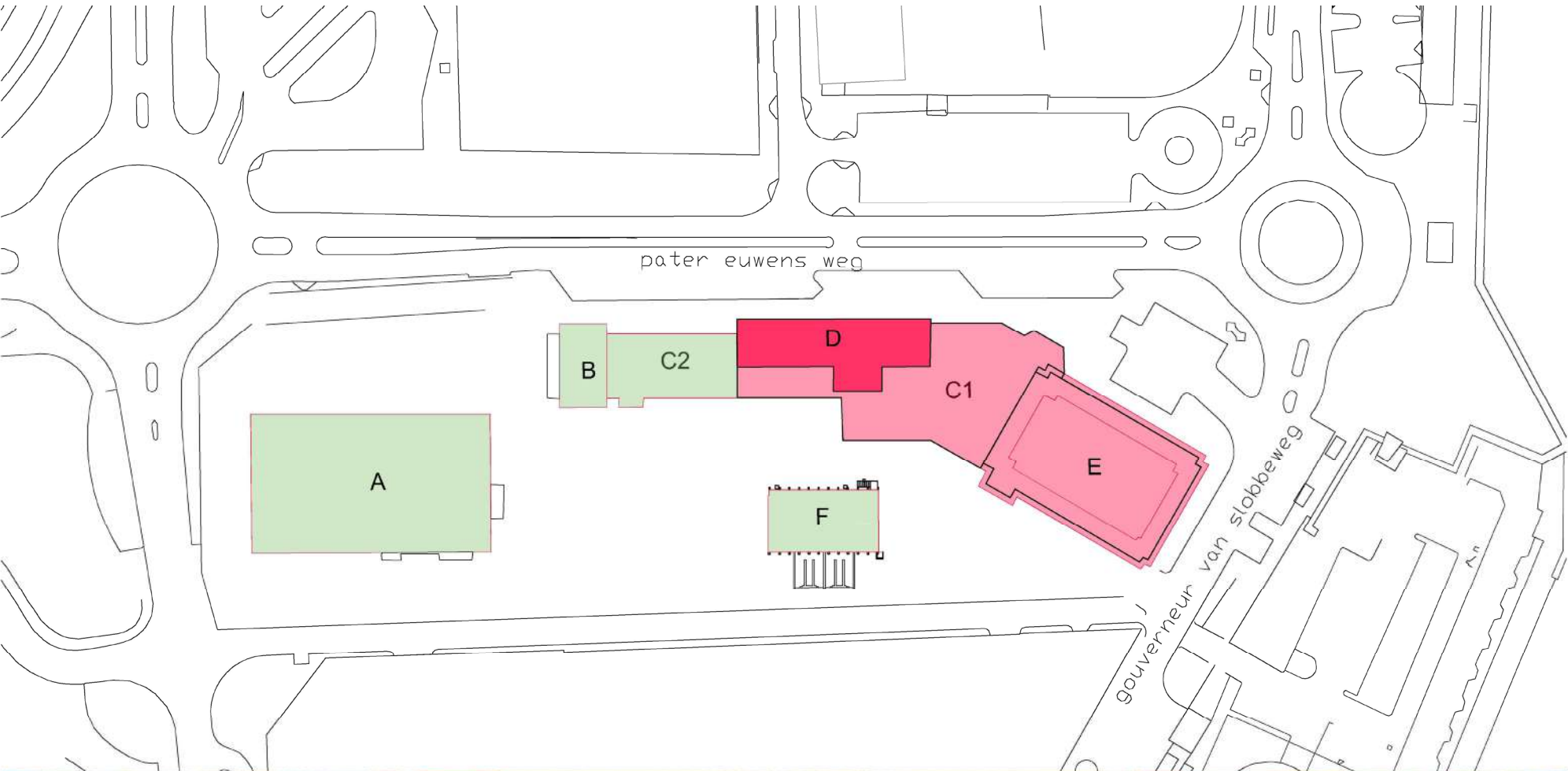
Nadelen

1. Het gebouw mist de “statige” uitstraling. Er moet een facelift komen om het gebouw representatief te maken voor de Staten.
2. Er is geen echte plein voor het gebouw waar bijeenkomsten en manifestaties gehouden kunnen worden. Er is wel ruimte om dit te creëren. Er zal hiervoor een herinrichting moeten plaatsvinden.
3. De buitenruimtes dienen mee ontworpen te worden.



BRUTO M2	5723 M2
PARKEREN	±100 PP

Gebouw		
A (Opslagplaats/ Archiefruimte)	BG+L1	1268.93
B	BG+L1	255.08
C	BG	947.62
D	BG+L1,2,3	1335.60
E	BG+L1,2	1696.00
F (Trainingsruimte)	BG	219.31
TOTAAL		5722.54



Gebouw	BG	1	2	3	TOTAAL
C1	673				673
D	334	334	334	334	1336
E	728	45	418		1191
TOTAAL	1735	379	752	334	3200

7.2.3 De Bibliotheek aan het Waaigat (score 75).

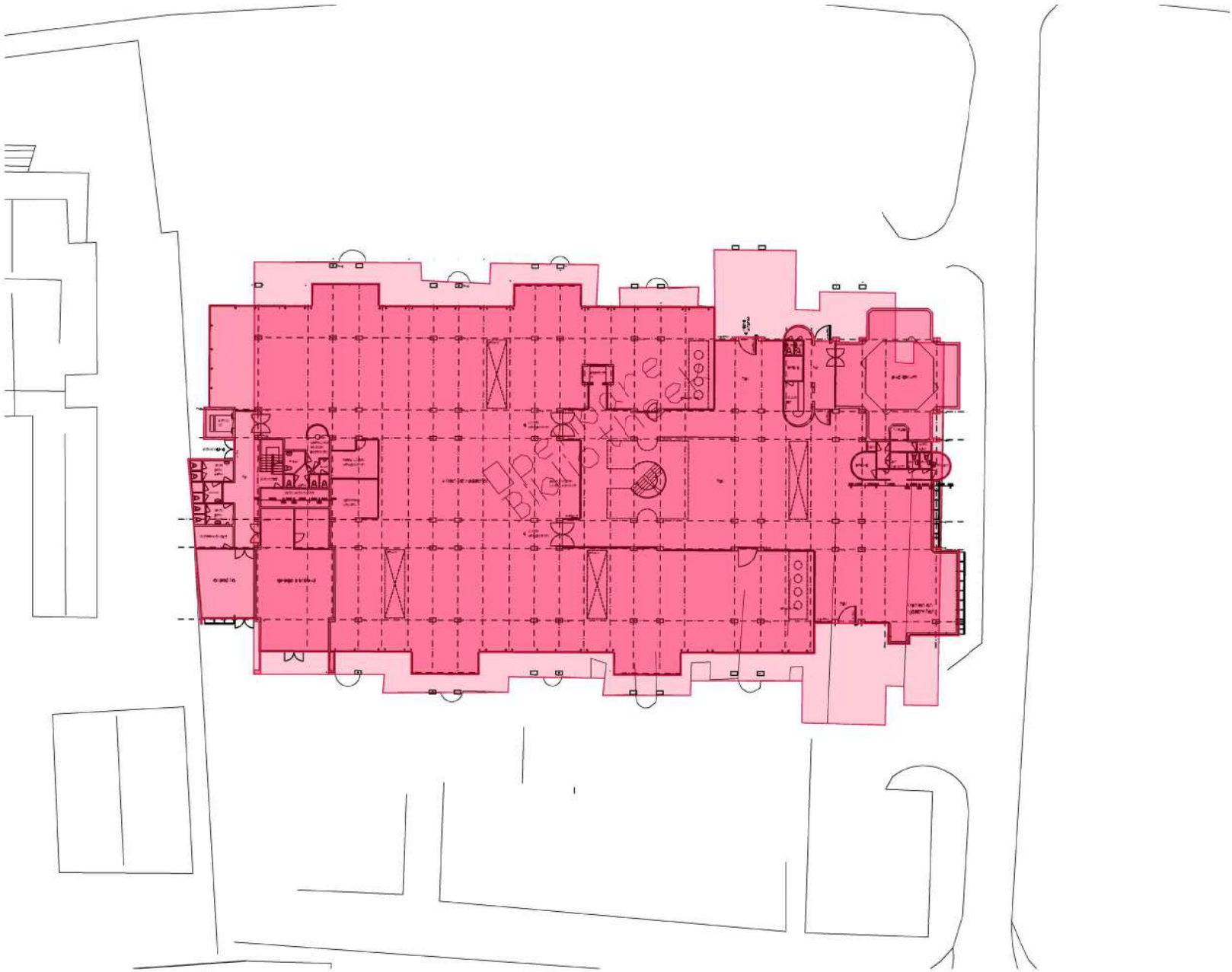
Het gebouw van de bibliotheek is van de Stichting Biblioteka Nashonal Kòrsou Frank Martinus Arion. De bibliotheek moest uit het pand aan het Waaigat vanwege achterstallig onderhoud en een binnenklimaat die niet voldoet. De stichting wil na renovatie terug in het gebouw, maar op een kleinere oppervlak. De bibliotheek zal dan voldoende ruimte bieden voor de functies van de staten. Ook bijbouw is mogelijk.

Voordelen

1. De locatie is goed bereikbaar. Bij calamiteiten is ontruiming of een snel vertrek gemakkelijk te realiseren.
2. Er zal renovatie en een facelift plaats moeten vinden. Hergebruik is zeer duurzaam.
3. De combinatie van de twee functies biedt een bijzondere samengaan van een plek waar het “volk” educatie kan krijgen en tevens kan participeren.
4. Er zijn voldoende parkeerplaatsen.
5. Het terrein is groot genoeg om de Staten plus de Bibliotheek te vestigen.

Nadelen

1. Er is geen echte plein voor het gebouw waar bijeenkomsten en manifestaties gehouden kunnen worden. Er is wel ruimte om dit te creëren. Er zal hiervoor een herinrichting moeten plaatsvinden.
2. De buitenruimtes dienen mee ontworpen te worden.
3. Er zal goed gekeken moeten worden naar de wijze waarop de twee functies gecombineerd zullen moeten worden, met name de gescheiden entrees en beveiliging daarvan.
4. Het gebouw heeft een zeer eigen vormgeving, wat beperkend kan werken bij de indeling van de ruimtes.
5. Het gebouw is van de stichting. Maar invulling met een functie van een derde (de Staten) kan mogelijkheden bieden voor de Stichting om de renovatie te kunnen bekostigen.



BG	2171
L1	2310
L2	1030
BRUTO M2	5511 M2
PARKEREN	±60 PP

7.2.4 Het Postkantoor in Punda (score 72).

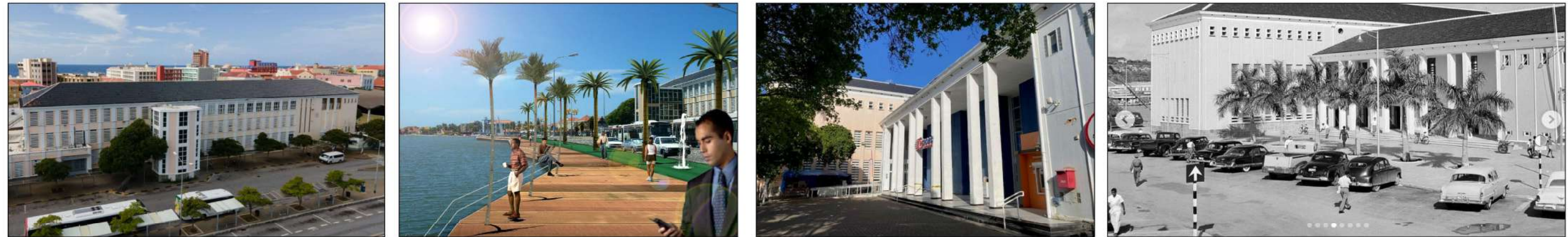
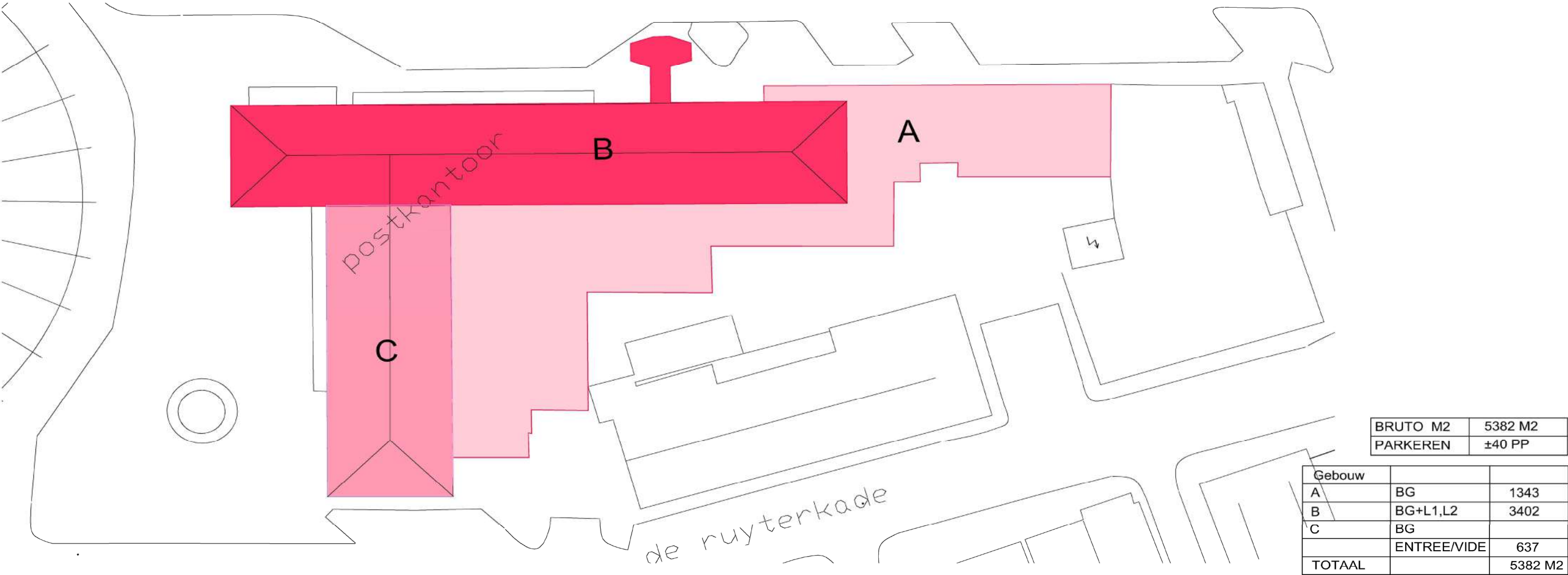
Het postkantoor ligt op een zeer interessante locatie, dicht bij de markten en met een groot plein ervoor aan de westkant en een bushalte en een openbaar gebied aan het Waaigat, waar met een goede invulling een hele statige en belangrijke openbare ruimte van gemaakt kan worden.

Voordelen

1. Het gebouw is van de overheid.
2. De locatie is goed bereikbaar. Het ligt tegen de bushaltes aan, waardoor het zeer goed bereikbaar is voor het volk.
3. Er zijn openbare parkeerplaatsen in de omgeving en de parkeerplaats van Waaigat is heel dichtbij. Op het terrein zelf zijn er ook enkele parkeerplaatsen.
4. Het gebouw heeft een statige uitstraling. Er zal renovatie plaats moeten vinden. Met een beperkte facelift kan het gebouw al heel statig gemaakt worden en een duidelijk belangrijke functie uitstralen. Hergebruik is zeer duurzaam.
5. Er is een groot plein ervoor en het gebouw is tot in de wijde omgeving goed zichtbaar, waardoor zijn functie goed uit de verf kan komen.
6. Het gebouw is reeds een kantoorgebouw, waardoor renovatie en herinrichting goed te doen is.

Nadelen

1. Er zitten momenteel heel veel verschillende functies in het gebouw. Al deze functies moeten verplaatst gaan worden. Dit kan veel tijd en kosten met zich meebrengen.
2. Er is heel wat verbouwd aan het gebouw.
3. Er is geen eigenaarschap, waardoor het moeilijk is om grip te krijgen op de functies die steeds bijkomen en weer vertrekken.
4. Parkeren op eigen terrein is beperkt.





Huisvesting STATEN

POSTKANTOOR



PROJECT:	D24205	REV. C	
SCALE:	NVT	REV. B	
DATE:	20-02-2025	REV. A	

7.2.5 De oostelijke vleugel van het voormalige SEHOS gebouw (score 63).

Het voormalige SEHOS gebouw van de Stichting St. Elisabeth, staat al jaren leeg. De beschikbare oppervlakte is 6 tot 7 keer groter dan wat nodig is voor de vestiging van de Staten. Het intrekken in dit gebouw kan een vliegwielffect hebben op de ontwikkeling van het terrein.

Voordelen

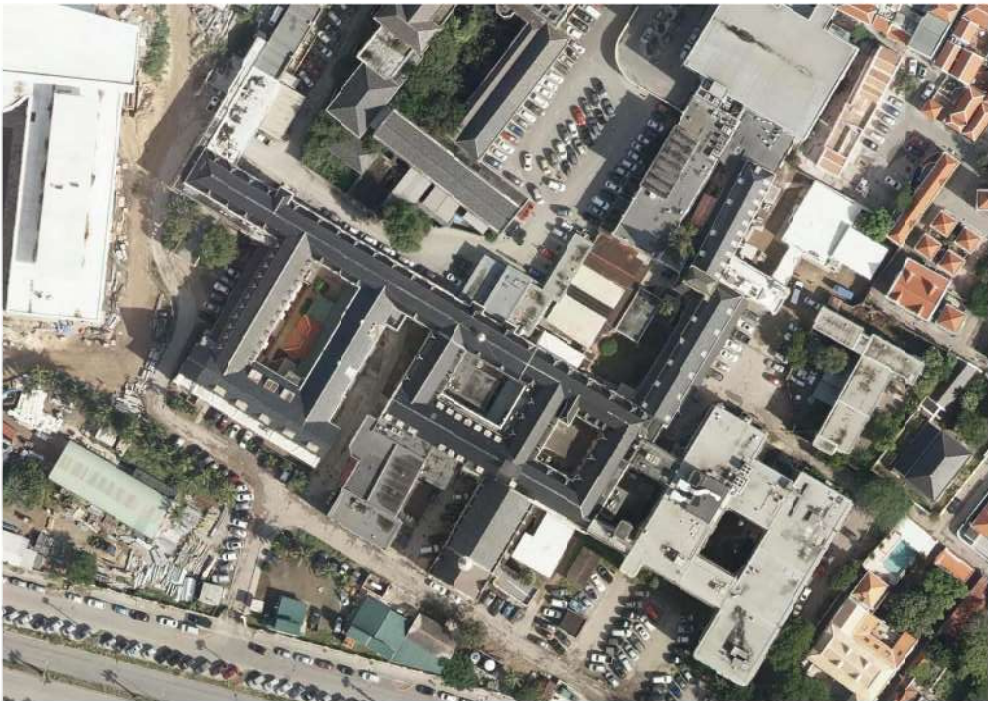
1. De locatie is redelijk goed bereikbaar.
2. Er zijn openbare parkeerplaatsen in de omgeving en op het terrein zelf zijn ook redelijk veel parkeerplaatsen te realiseren.
3. Het gebouw heeft een statige uitstraling. Er zal wel flinke renovatie plaats moeten vinden en een facelift. Hergebruik is zeer duurzaam.
4. Otrobanda krijgt een boost. De toezichthoudende rol komt dan in Otrobanda te liggen en het regeercentrum zelf is in Punda. Zo krijgen beide delen van de binnenstad de nodige aandacht.

Nadelen

1. Het gebouw is van de St. Elisabeth Stichting.
2. Het gebouw heeft een zorgfunctie gehad met grotere zalen in de oostelijke vleugel, waardoor er een intensievere renovatie en herinrichting nodig is om het gebouw geschikt te maken voor de functies van de Staten.
3. Het is onzeker wat met de rest van het gebouwencomplex gaat gebeuren en binnen welk tijdsbestek.
4. Er is geen plein bij de oostelijke vleugel. De ruimte is er wel om deze te realiseren.



Gebouw A



GEBOUW A	
BG	1807
L1	1807
L2	1807
BRUTO M2	5421 M2
PARKEREN	±60 PP

7.2.6 Het voormalige Bestuurscollege gebouw te Concordiastraat als permanente locatie (score 46).

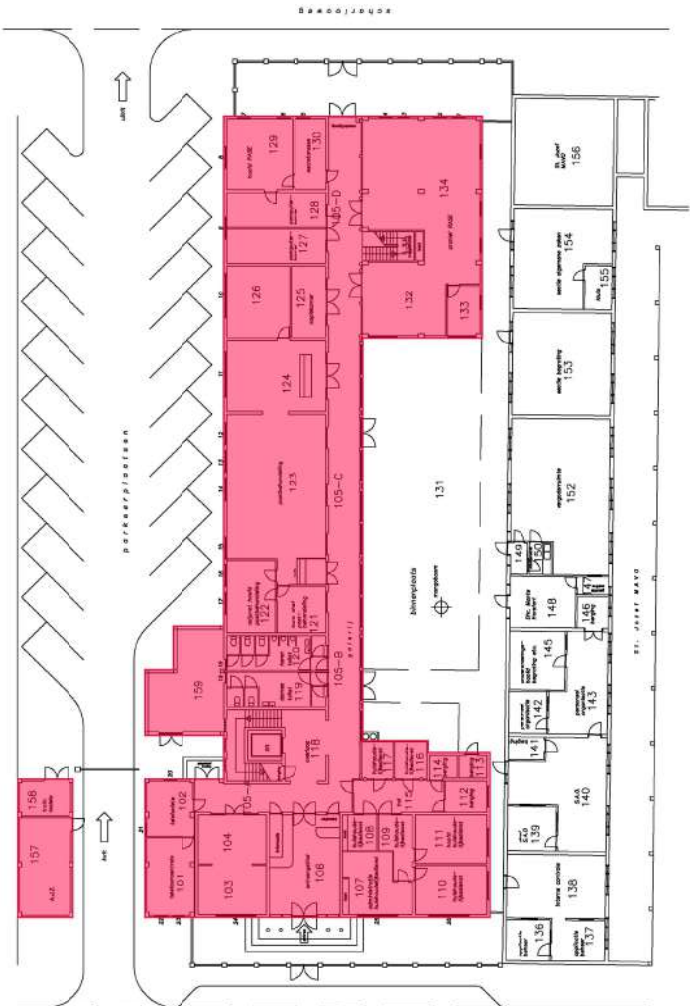
Het voormalige Bestuurscollege gebouw staat al jaren leeg. Het gebouw kan dienst doen als tijdelijke huisvesting van de functies aan het Wilhelminaplein, maar er is ook onderzocht of het als een permanente locatie voor de Staten geschikt is.

Voordelen

1. het gebouw is van de overheid.
2. Historisch gezien heeft dit gebouw reeds een overheidsfunctie vervuld.
3. Het gebouw is een kantoor geweest waardoor de afmetingen bruikbaar zullen zijn voor een herinrichting.

Nadelen

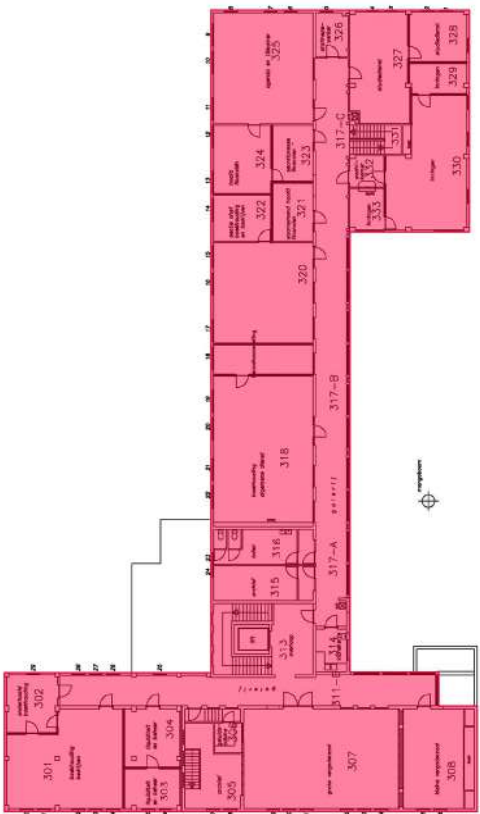
1. Het gebouw ligt het verste weg van openbaar vervoer van alle bekeken opties.
2. De ruimtes zijn logistiek niet optimaal ingedeeld en bovendien deelt het gebouw ruimtes met de naastgelegen school, waardoor de beveiliging en de logistiek de nodige aandacht behoeven.
3. Er is geen plein en er is ook geen ruimte om deze te realiseren.
4. Het gebouw is groot genoeg voor de tijdelijke functies, maar voor een permanente functie zal aangebouwd moeten worden. Aanbouw/uitbreiding is mogelijk, maar is wel een uitdaging door de beperkte ruimte.
5. De Statenzaal past momenteel niet in de aanwezige ruimtes van het gebouw. Er zal verbouwd moeten worden.
6. Er zijn niet genoeg parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Er zal gebruik gemaakt moeten worden van de omliggende publieke parkeerplaatsen. Indien er meer functies in de omgeving komen, zal dat een uitdaging worden, omdat er niet voldoende parkeerplaatsen zullen zijn.



BEGANEGROND



LEVEL 1



LEVEL 2

BG	879
L1	972
L2	903
BRUTO M2	2754 M2
PARKEREN	21 PP

7.2.7 Nieuwbouw op het voormalige Vijf Zinnen terrein van Tauber (score 75).

Het voormalige Vijf Zinnen terrein staat op een mooie locatie. Het biedt de mogelijkheid om het Statengebouw volledig naar wens te ontwerpen.

Voordelen

1. De locatie is goed bereikbaar met de bus en met de auto. Het Waaigat is dichtbij.
2. De locatie is goed zichtbaar en ligt mooi aan het Waaigat.
3. Met nieuwbouw kan de gewenste uitstraling en de gewenste groottes van ruimtes gemakkelijker bereikt worden.
4. De parkeerplaatsen kunnen opgenomen worden in het ontwerp. De ruimte daarvoor is voldoende.
5. Het terrein is groot genoeg om meerdere functies te kunnen vestigen. Dit biedt mogelijkheden voor inkomsten.
6. Door dit terrein te ontwikkelen kan er een vliegwiel effect ontstaan naar het naastgelegen blok tot aan de Cinema, waardoor er meer synergie ontstaat.

Nadelen

1. Het terrein is particulier bezit en zal aangekocht moeten worden.
2. Er is geen plein. Deze is wel te realiseren, maar er is niet echt een logische locatie hiervoor.
3. In geval van nood, zijn de vluchtmogelijkheden wel aanwezig, maar door de logistiek kan men minder snel wegkomen.
4. Nieuwbouw is minder duurzaam. De gebouwen die achtergelaten worden moeten invulling krijgen. Als dit niet gebeurt, wordt bijgedragen aan de leegloop van de stad.

7.2.8 Nieuwbouw op het Waaigat (score 72).

Ook het Waaigat is een mooie locatie. Het biedt de mogelijkheid om het Statengebouw volledig naar wens te ontwerpen en de locatie is zeer goed zichtbaar.

Voordelen

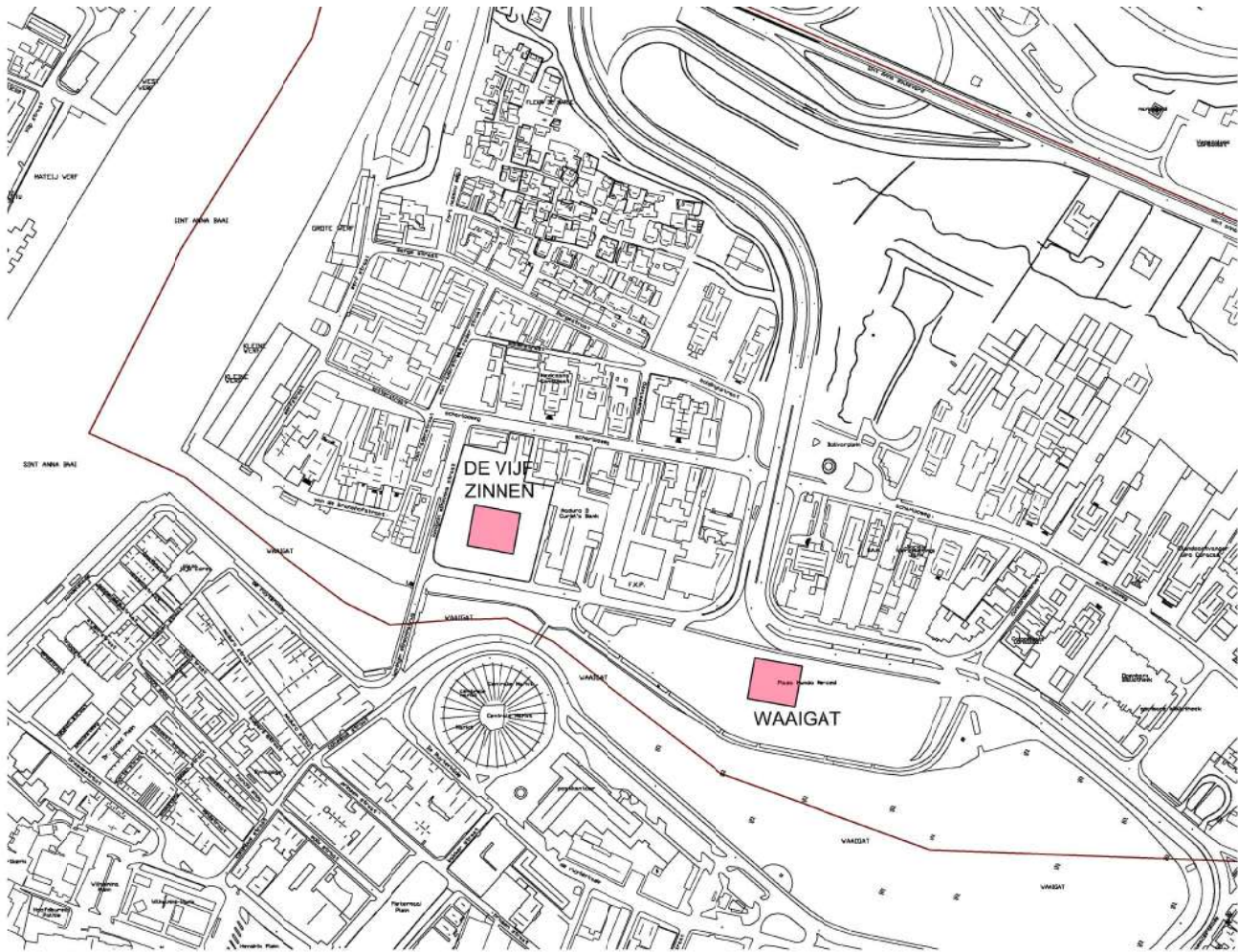
1. Het terrein is van de overheid
2. De locatie is goed bereikbaar met de bus en met de auto.
3. De locatie is goed zichtbaar en ligt mooi aan het water van het Waaigat.
4. Met nieuwbouw kan de gewenste uitstraling en de gewenste groottes van ruimtes gemakkelijker bereikt worden.
5. De parkeerplaatsen kunnen opgenomen worden in het ontwerp. De ruimte daarvoor is voldoende.
6. Het terrein is groot genoeg om meerdere functies te kunnen vestigen. Dit biedt mogelijkheden voor inkomsten.

Nadelen

1. Door nieuwbouw op deze locatie gaan veel parkeerplaatsen verloren. Er zal gezorgd moeten worden voor zowel de parkeerplaatsen die vervallen als de parkeerplaatsen die nodig zijn voor het functioneren van de Staten.
2. Er is geen plein. Deze is wel goed te realiseren, de locatie biedt hiertoe veel mogelijkheid.
3. Er wordt door de nieuwbouw niet echt bijgedragen aan de revitalisatie van de binnenstad. De leeggekomen ruimtes in Punda dienen gevuld te worden.



WAAIGAT



TAUBER PROPERTIES

PROJECT:	D24205	REV. C	
SCALE:	NVT	REV. B	
DATE:	20-02-2025	REV. A	

7.2.9 Nieuwbouw op het voormalige Cinelandia terrein van Da Costa Gomez (score 61).

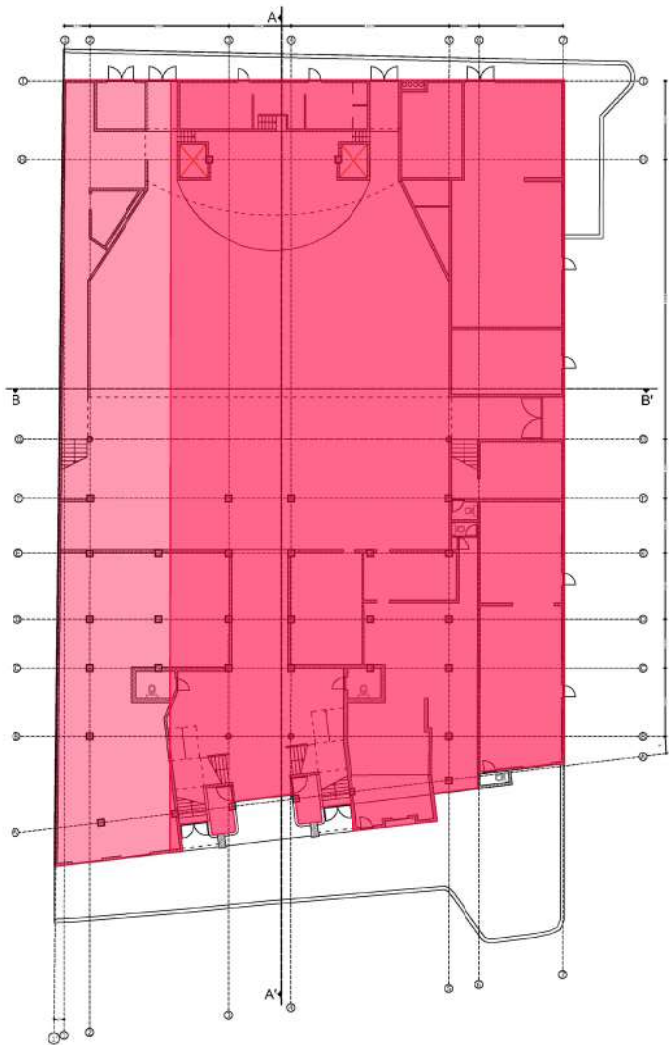
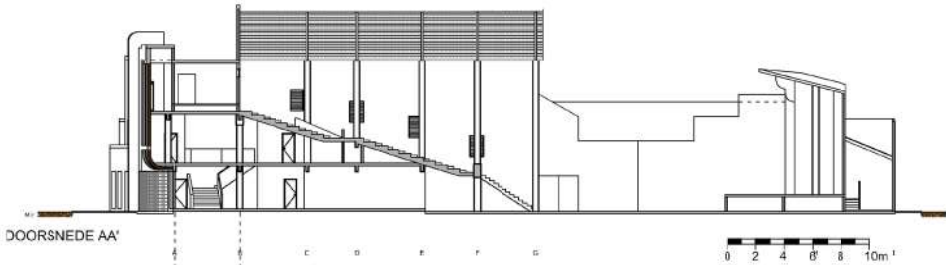
Met de vestiging van de Staten in het Cinelandia gebouw zal een sterk gebaar gemaakt worden, waarbij een bijzonder monument als één van de laatste van de Modern Movement periode wordt gered, terwijl de Staten op een steenworp afstand van de huidige locaties weer gehuisvest zal worden.

Voordelen

1. De locatie is goed bereikbaar.
2. Met nieuwbouw kan de gewenste uitstraling en de gewenste groottes van ruimtes gemakkelijker bereikt worden. De ruimte is wel net voldoende.
3. De parkeerplaatsen kunnen opgenomen worden in het ontwerp. De ruimte daarvoor is er, maar er is niet voldoende ruimte om alle parkeerplaatsen op te nemen.
4. Wel zijn er voldoende openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig, zowel op straat als in de parkeergarage.
5. Door dit terrein te ontwikkelen wordt een deel van de stad dat nu erg vervallen is een aantrekkelijk gebied.

Nadelen

1. Het terrein is particulier bezit en zal aangekocht moeten worden.
2. Er is geen goed vormgegeven plein. Deze is wel te realiseren door het Hendrikplein erbij te betrekken, maar dit betekent dan wel een verlies van een aantal parkeerplaatsen.
3. In geval van nood, zijn de vluchtmogelijkheden wel aanwezig, maar door de logistiek kan men minder snel weggkomen.



HISTORISCHE "ART DECO"
VOORGEVEL RESTAUREREN +
NIEUWBOUW

BG PARKEREN	1465
BG LOBBY	370
L1	1415
L2	1415
BRUTO M2	3200 M2
PARKEREN	±55 PP

7.2.10 Tijdelijke locatie in het Fort Amsterdam (score 72).

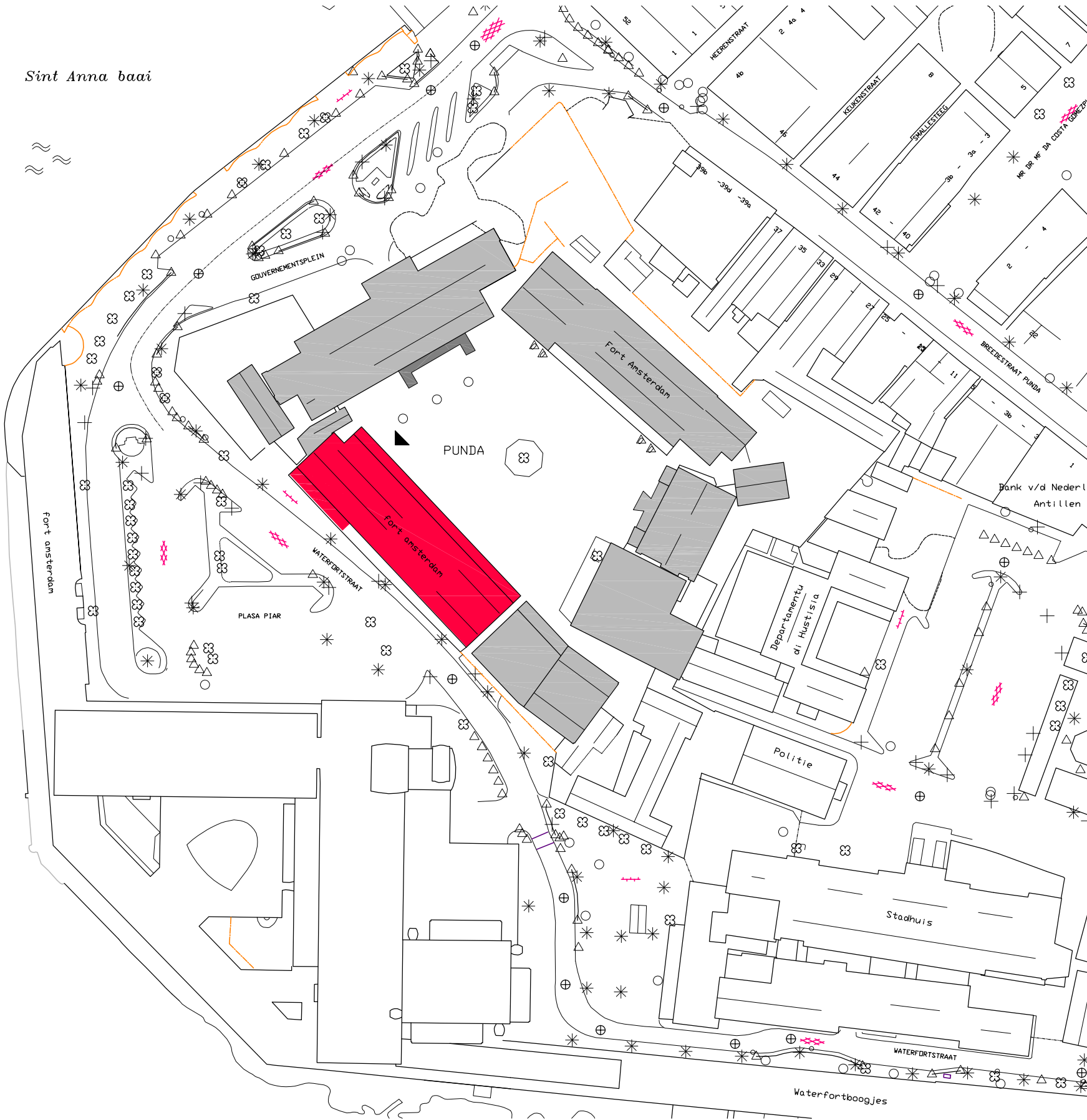
De Statenzaal heeft ruimte nodig en het is best een uitdaging om een ruimte te vinden die groot genoeg is om de Statenzaal te kunnen vestigen. In Fort Amsterdam heeft een verbouwing plaatsgevonden, waardoor er ruimte is ontstaan dat ruim genoeg is voor de Statenzaal en de Griffie van de Staten en de functies die nu in het gebouw van La Coste gevestigd zijn.

Voordelen

1. Het gebouw is van het Land Curaçao.
2. De locatie is goed bereikbaar.
3. De locatie heeft de juiste uitstraling en is historisch een belangrijke locatie.
4. De Statenzaal past goed in de beschikbare ruimte.
5. Ook de overige functies die momenteel in het pand aan het Wilhelminaplein gevestigd zijn, passen binnen de beschikbare ruimte.
6. De locatie is op een korte afstand van de huidige locatie vandaan, wat verhuizing gemakkelijker maakt.

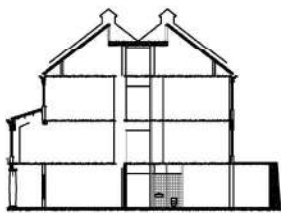
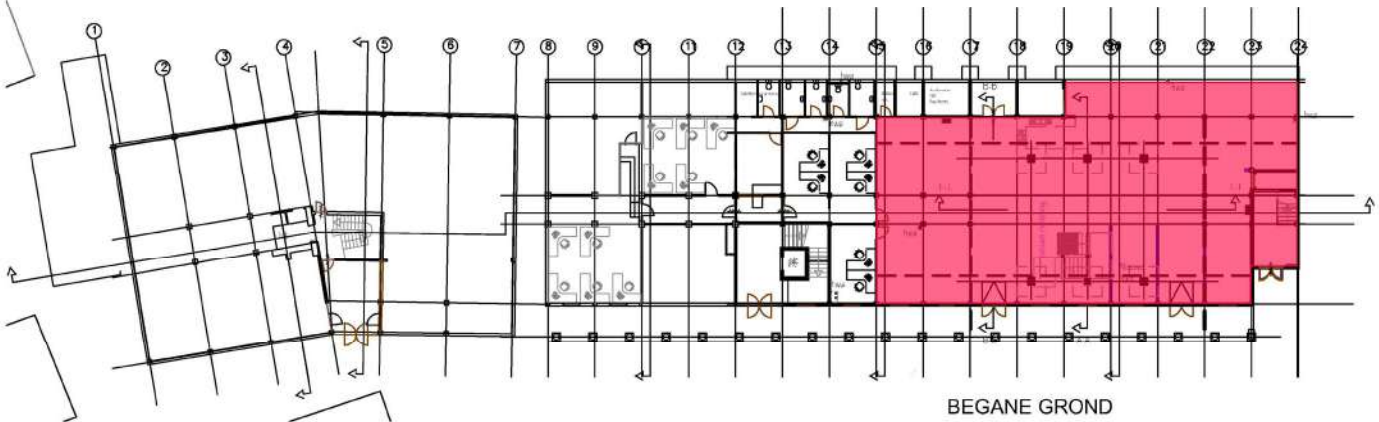
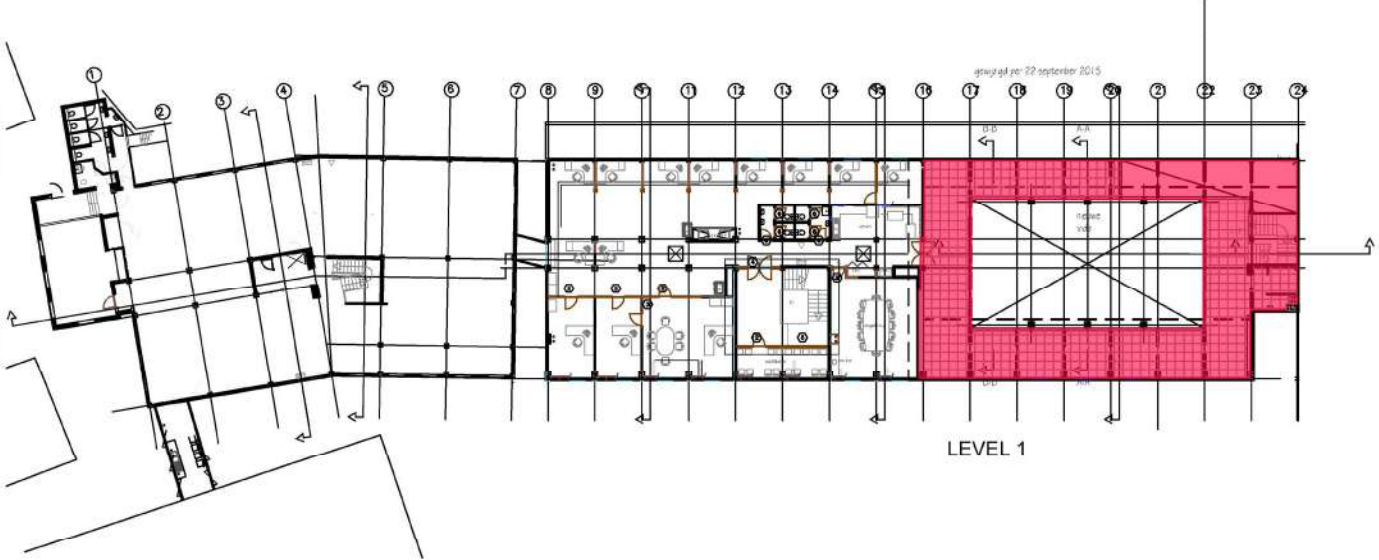
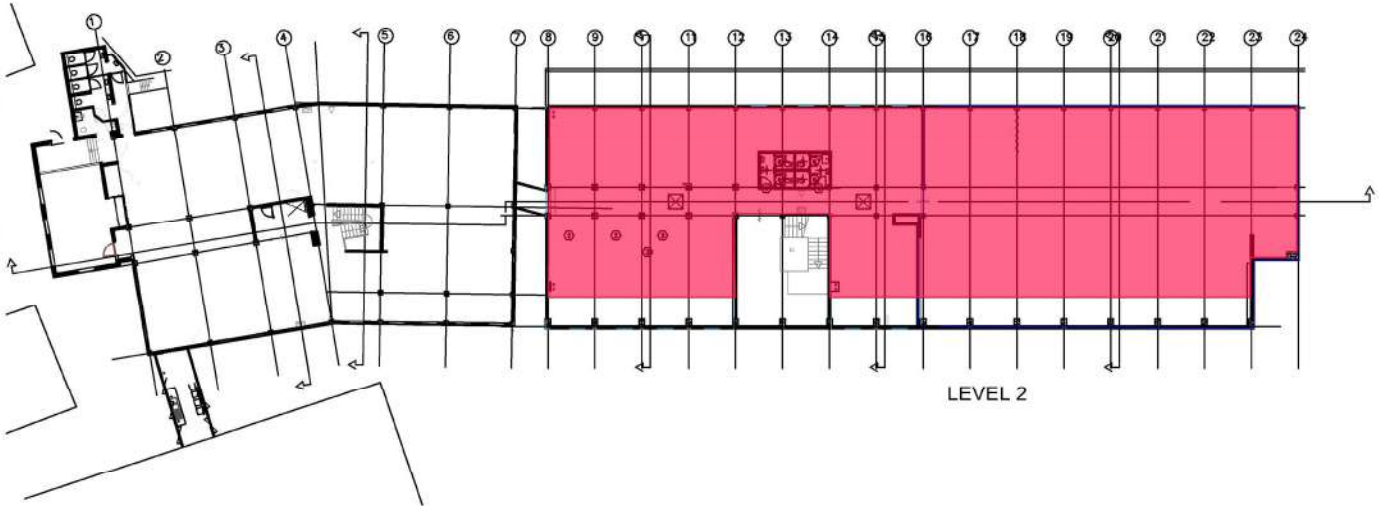
Nadelen

1. Er zijn toezeggingen gedaan aan andere ministeries. Onderhandeling dient plaats te vinden.
2. Er is geen plein aanwezig. Het zal echt een tijdelijke locatie zijn.
3. Er dient verbouwing plaats te vinden wat voor een tijdelijke locatie toch ook geld kost.

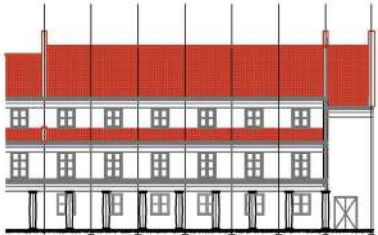




Mogelijke Locaties Tijdelijke Huisvesting Staten



DOORSNEDE



GEVEL

BG	400
L1	230
L2	623
TOTAAL M2	1253 M2
PARKEREN	±20 PP

7.2.11 Tijdelijke locatie KNSM gebouw (score 47).

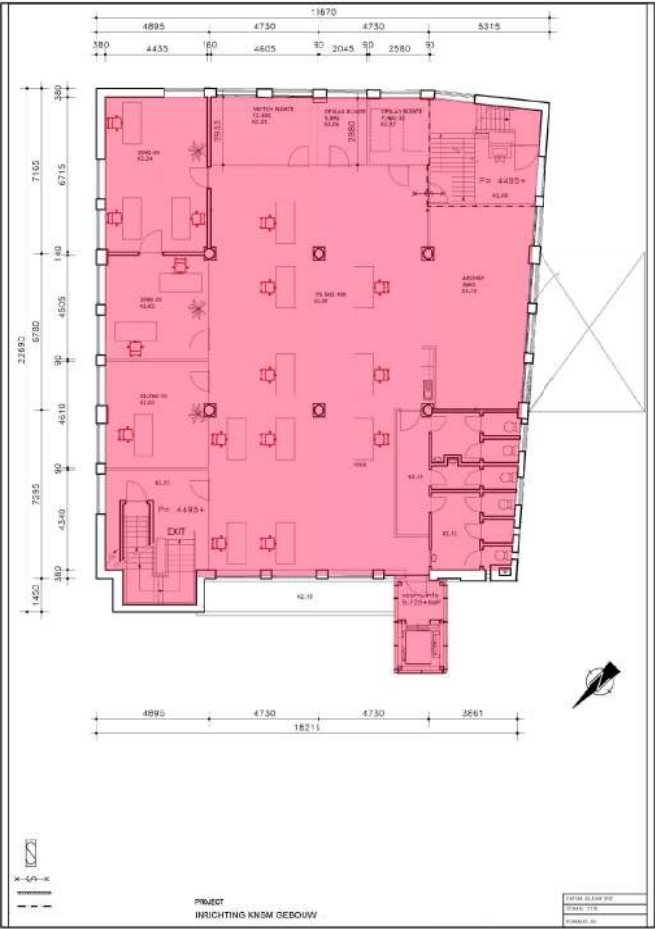
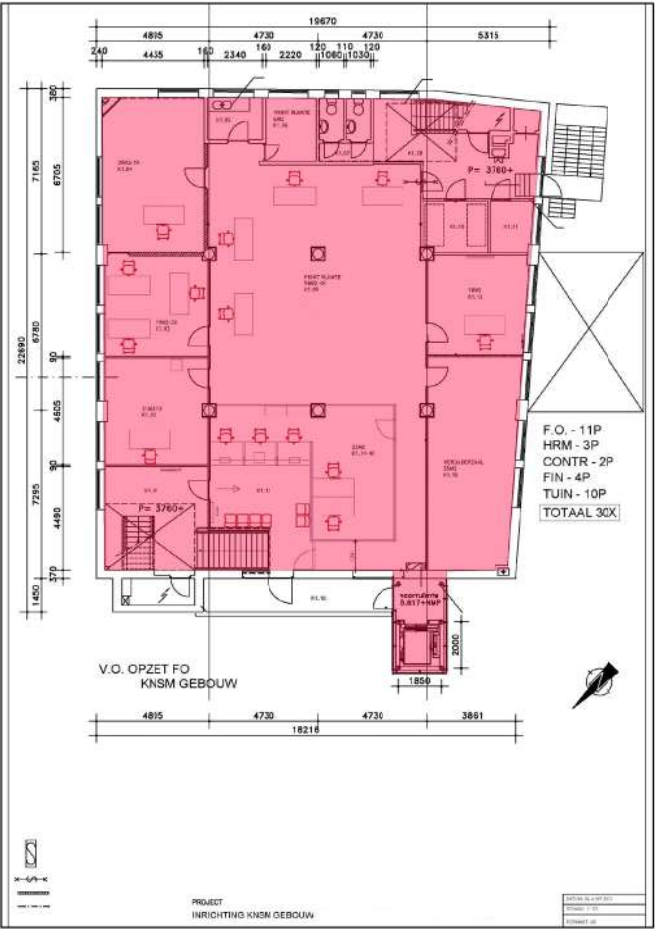
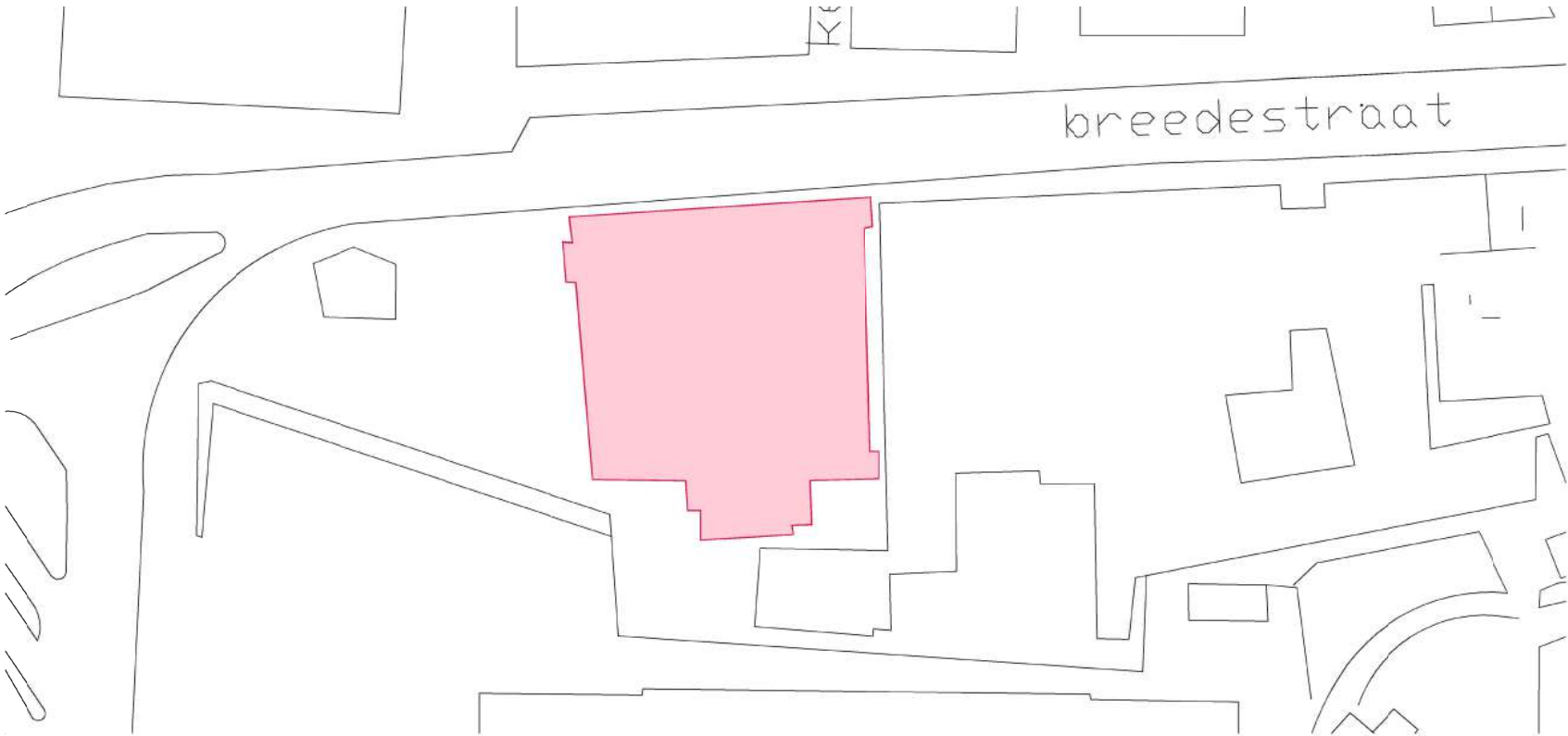
Het KNSM Gebouw is al een tijd leeg en biedt de mogelijkheid om bepaalde functies hier tijdelijk te kunnen vestigen.

Voordelen

1. De locatie is goed bereikbaar.
2. De locatie heeft een plein ervoor.
3. De locatie is op een korte afstand van de huidige locatie vandaan, wat verhuizing gemakkelijker maakt.

Nadelen

1. De locatie is te klein om alle functies te kunnen vestigen. De Statenzaal past niet in de beschikbare ruimte.
2. Er dient verbouwing plaats te vinden wat voor een tijdelijke locatie toch ook geld kost.
3. De beveiliging is minder goed te regelen door de wijze waarop het gebouw en de lift ontsloten worden.



L2 EN L3	
BRUTO M2	820 M2
PARKEREN	.. PP

PROJECT:	D24205	REV. C	
SCALE:	1:500	REV. B	
DATE:	20-02-2025	REV. A	

7.2.12 Het voormalige Bestuurscollege gebouw te Concordiastraat als tijdelijke locatie (score 46).

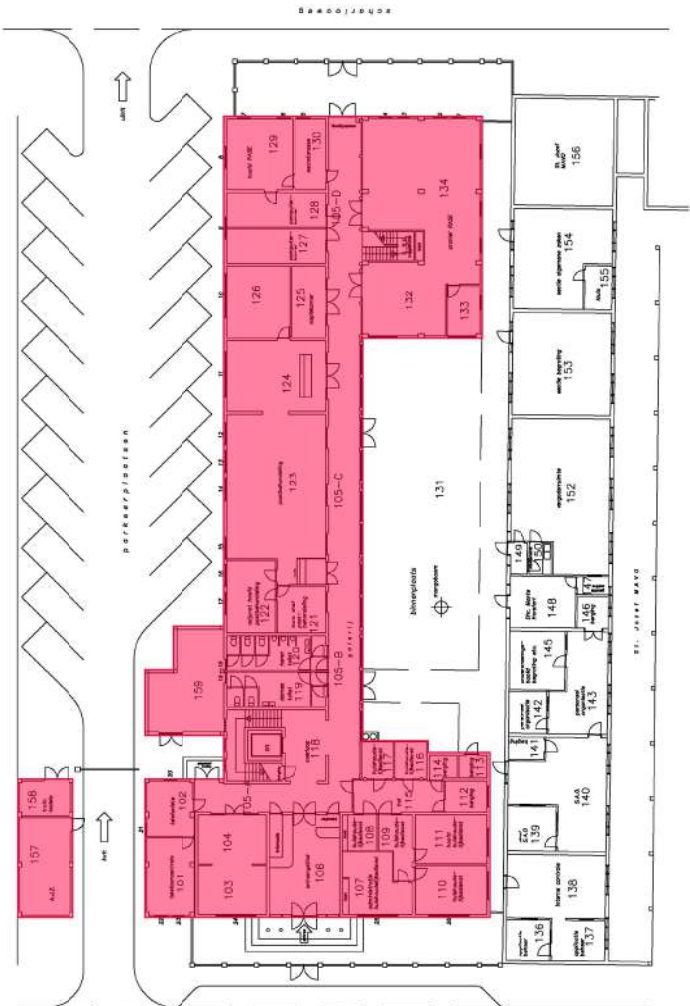
Het voormalige Bestuurscollege gebouw staat al jaren leeg. Het gebouw kan dienst doen als tijdelijke huisvesting van de functies aan het Wilhelminaplein.

Voordelen

1. het gebouw is van de overheid.
2. Historisch gezien heeft dit gebouw reeds een overheidsfunctie vervuld.
3. Het gebouw is een kantoor geweest waardoor de afmetingen bruikbaar zullen zijn voor een herinrichting.
4. Het gebouw is groot genoeg voor de tijdelijke functies.

Nadelen

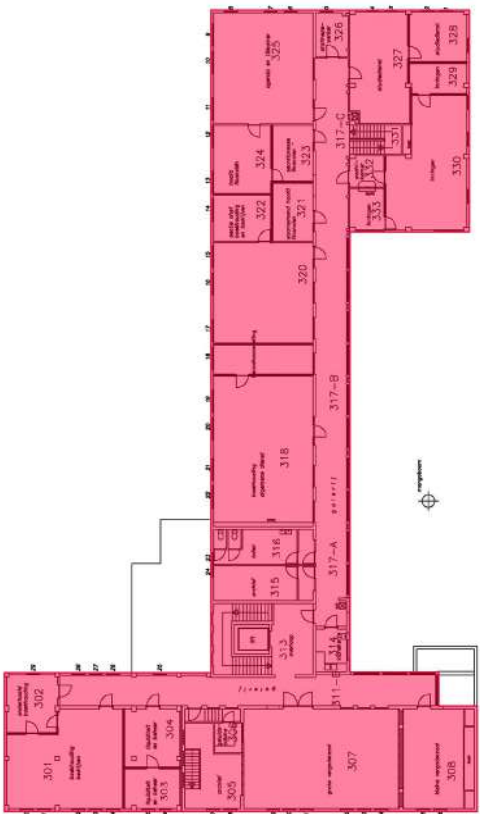
1. Het gebouw ligt het verste weg van openbaar vervoer van alle bekeken opties.
2. De ruimtes zijn logistiek niet optimaal ingedeeld en bovendien deelt het gebouw ruimtes met de naastgelegen school, waardoor de beveiliging en de logistiek de nodige aandacht behoeven.
3. Er is geen plein en er is ook geen ruimte om deze te realiseren.
4. De Statenzaal past momenteel niet in de aanwezige ruimtes van het gebouw. Er zal verbouwd moeten worden.



BEGANEGROND



LEVEL 1



LEVEL 2

BG	879
L1	972
L2	903
BRUTO M2	2754 M2
PARKEREN	21 PP

													
SCORE GOED 8 MATIG 5 SLECHT 3	HERGEBRUIK / RENOVATIE BESTAANDE BEBOUWING		RENOVATIE BESTAANDE BESCHIKBARE GEBOUWEN					VOLLEDIGE NIEUWBOUW			TIJDELIJKE HUISVESTING		
	STATEN BESTAAND WP / LB / LC / BNA	STATEN WP/BN BESTAAND - LB / LC NIEUWBOUW TOREN											
GEBOUWEN / TERREIN		1007 WP BEST.+1360 BNA + (1007+890+115+1360)	AQUALECTRA	BIBLIOTHEEK	POSTKANTOOR	SEHOS	BESTUURS- COLLEGE	TAUBER PROP. DE VIJF ZINNEN	WAAIGAT PARKEER.P.	CINELANDIA	FORT AMSTERDAM	KNSM GEBOUW	BESTUURS- COLLEGE
BRUTO M2	3372	3402	5723 (TOTAAL)	5511	5382	5421	2754	±6500 m2	±3000 m2	3200+1335	1253	820	2754
EIGENDOM	STATEN	STATEN	OVERHEIDS NV	STICHTING	OVERHEID	STICHTING	OVERHEID	PARTICULIER	OVERHEID	PARTICULIER	OVERHEID	PARTICULIER	OVERHEID
INPASBAARHEID / NIEUWE FUNCTIE	3	3	8	8	8	5	5	8	8	8	8	5	5
RUIMTE VOOR UITBREIDING	3	5	8	8	8	5	5	8	8	8	5	3	5
PARKEREN (EIGEN TER. / OMGEVING)	5(..)	3(..)	8(±100)	8(±60)	5 (±40)	8(±60)	3(21)	8(±100)	8(±60)	5(±52)	8(10)	3	3(21)
LOCATIE EIGENSCHAPPEN	8	8	8	8	8	5	5	8	8	5	8	5	5
RAMPGEVOELIGHEID / VEILIGHEID	5	5	8	8	8	5	5	8	8	5	8	5	5
RENOVATIE	3	5	8	8	8	8	3	8	3	3	8	5	3
NIEUWBOUW	3	5	8	8	8	8	3	8	8	8	3	3	3
UITSTRALING / REPRESENTATIE	8	8	8	8	8	8	5	8	8	8	8	5	5
BESCHIKBAARHEID GEBOUW / TER.	8	3	5 (Q4 2027)	3	3	3	8	3	5	3	8(Q1 2026)	8(TE HUUR)	8
BEREIKBAARHEID	8	8	8	8	8	8	5	8	8	8	8	5	5
SCORE	54	53	77	75	72	63	46	75	72	61	72	47	46
VOORBEREIDINGEN / AANKOOP													
BOUWTIJD (ZIE PLANNING)													
RENOVATIE KOSTENRAMING Naf.incl.OB			20.299.677										
NIEUWBOUW KOSTENRAMING Naf. incl.OB								22.502.092					
TAXATIE WAARDE (TAXATEUR) NTB			PM					PM					
VRAAGPRIJS / GROND / GEBOUW													
TOTALE PROJECTKOSTEN													

Hoofdstuk 8. Financiële Analyse

Op de volgende pagina zijn de ramingen van de drie gekozen scenario's opgenomen.

De scenario's zijn onderverdeeld in

A. Hergebruik van bestaande gebouwen (de huidige Statengebouwen).

B. Renovatie van beschikbare gebouwen in de Binnenstad.

C. Volledig nieuwbouw op beschikbare terreinen in de Binnenstad.

Daarbij zijn ook de planningen opgenomen die horen bij de verschillende scenario's die als beste uit het scoretabel rollen. Om een goed beeld te kunnen vormen van de gevolgen van de verschillende scenario's, is gekeken naar de kosten van nieuwbouw, tegen de kosten van renovatie. De optie voor nieuwbouw is los van de score in het scoretabel geraamd, om de keuzes tussen de verschillende scenario's weloverwogen te kunnen doen.

De Scenario's die verder uitgewerkt zijn, zijn naast de nieuwbouwlocatie op de Vijf Zinnen locatie, het Aqualetra kantoor en het Postkantoor. Ondanks de iets hogere score van de Bibliotheek, heeft de eigendomssituatie een doorslaggevende rol gehad in het uiteindelijke advies om het postkantoor als één van de drie scenario's op de short list te plaatsen. Ondanks de moeilijk in te schatten beschikbaarheid door de wirwar van functies in het gebouw op het moment, heeft het gebouw veel potentie door de ligging en uitstraling. Ook is het onderbrengen van de Staten (kantoor)functies goed te realiseren door de huidige indeling van het gebouw. De Bibliotheek is moeilijker indeelbaar en ook vooral moeilijker in de aanschaf. Het scenario van behoud en hergebruik van de bestaande gebouwen van de Staten is verder niet doorgerekend, omdat aanbouw aan de bestaande gebouwen om alle functies in een gebouw te krijgen niet haalbaar blijkt te zijn.

8.1 Kostenraming voor drie gekozen scenario's

8.1.1 Aankoopkosten

Om de aankoopkosten van de scenario's in particulier bezit te kunnen bepalen, is taxatie van deze panden nodig. De vraagprijs voor het gebouw van Aqualetra is bekend, de taxatiewaardes voor het terrein van Cinelandia en die van de Vijf Zinnen zullen nog bepaald moeten worden door een deskundige taxateur, indien deze opties overwogen zullen worden. Vooralsnog zijn alleen de drie scenario's Aqualetra, het Postkantoor en de Vijf Zinnen als shortlist bekeken.

8.1.2 Nieuwbouwkosten

De kosten voor nieuwbouw zijn op de volgende pagina opgenomen en komen neer op ca. ANG. 22,5 miljoen. Daarbij zijn de aanschafkosten niet meegenomen.

8.1.3 Renovatiekosten

De Renovatiekosten zijn op de daaropvolgende pagina opgenomen voor Aqualetra welke uitkomen op ca. 20,5 miljoen uitkomen. De renovatiekosten voor het Postkantoor zijn door veel onbekendheden veel moeilijker te bepalen. Vooralsnog gaan we ervan uit dat die kosten vergelijkbaar zijn met de renovatiekosten van Aqualetra.

8.1.4 Kosten tijdelijke huisvesting tijdens overgangperiode.

De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn afhankelijk van de locatie waar de tijdelijke vestiging . De meest

voor de hand liggende keuze is het scenario in Fort Amsterdam. De locatie scoort ook hoog omdat er reeds behoorlijk wat verbouwingen zijn gedaan in het voordeel van een tijdelijke huisvesting.

8.2 Budgettaire overwegingen

8.2.2. Financieringsbronnen:

De mogelijke financieringsbronnen dienen geïdentificeerd te worden, zoals overheidsbudgetten, leningen, of publieke-private samenwerkingen.

Het is belangrijk om te bepalen welke bronnen het meest geschikt zijn voor de specifieke behoeften van het project.

8.2.3. Langetermijnkosten

De Langetermijnkosten dienen ook overwogen te worden. Er is aangegeven door de statenleden dat de huidige situatie bepaalde extra kosten met zich meebrengt, zoals de kosten voor de beveiliging, die nu over drie gebouwen verdeeld is en de hoge onderhoudskosten.

Ook de operationele kosten en energiekosten zullen hoger zijn bij een verspreide huisvesting. In de opgave aan de architect kan ook gedacht worden aan het meenemen van duurzame en energie-efficiënte ontwerputwerkingen die op de lange termijn kostenbesparingen opleveren.

8.2.4. Risicoreserves

Bij een project van een dergelijke omvang, dient rekening gehouden te worden met onvoorziene kosten door een risicoreserve op te nemen in het budget. Dit kan helpen om financiële verrassingen tijdens de uitvoering van het project op te vangen. In hoofdstuk 10 wordt verder uitgeweid over de mogelijke risico's.

8.2.5. Kosten-batenanalyse

Behalve de kosten van het bouwen, verbouwen, restauratie, zullen ook de baten per gebouw in beeld moeten worden gebracht, zodat een weloverwogen kosten-batenanalyse daar uit rolt, om de economische haalbaarheid van elk scenario te beoordelen. Dit helpt bij het identificeren van de scenario's die de beste waarde voor geld bieden.

8.2.6. Budgetmonitoring en -controle

In het algemeen, ongeacht voor welk scenario gekozen wordt, zullen mechanismen ingesteld moeten worden voor voortdurende monitoring en controle van het budget. Dit omvat regelmatige rapportage en evaluatie om ervoor te zorgen dat het project binnen de financiële grenzen blijft.

8.2.7. Invloed van beleidsveranderingen

Veranderingen in beleid of regelgeving zouden de budgettaire planning kunnen beïnvloeden. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op nieuwe veranderingen in bouwvoorschriften die nog pending zijn. Door deze budgettaire overwegingen zorgvuldig te analyseren en te plannen, kan ervoor gezorgd worden dat de strategische huisvestingsvisie financieel haalbaar en duurzaam is.

Realisatiekosten Huisvesting STATEN Renovatie Aqualectra

Datum: 13 maart 2025

IMD / ZARJA

Uitgangspunt: gebouwdeel C1+ D + E

BG	1735	m2
LEVEL 1	379	m2
LEVEL 2	752	m2
LEVEL 3	334	m2
	3200	m2

BOUWKUNDIG	
Kosten	Bedrag
Vorbereidingskosten Bouw , E + W installaties	1,411,527
Bouwkundig	9,250,002
E-en W installaties	4,486,378
Onvoorzien B+E+W	1,300,000
Infrastructuur	778,086
Inrichting	1,404,000
Projectbegeleiding	380,981
Overige kosten / leges bouwvergunning PM	15,000
Tijdelijke huisvesting, verhuizing	PM
Totaal excl OB	19,025,974
OB	1,273,703
Totaal	20,299,677

Planning Huisvesting Staten Renovatie Aqualectra

Acties	Mijlpalen gereed
1. Vaststellen plan van aanpak door Commissie Staten.	25 april 2025
2. Keuze nieuwbouw of renovatie door de Staten	8 mei 2025
3. Keuze tijdelijke huisvesting	8 mei 2025
4. Vaststelling verhuizing - planning	na 11 mei 2025
5. Vaststellen budget investering door Ministerie van Financien	17 juli 2025
6. Keuze architect/adviseurs en contractvorming, goedkeuring Ministerie van Financien	24 juli 2025
7. Aankoop gebouw	3 augustus 2025
8. Vaststellen projectfasering renovatie	3 augustus 2025
9. Opname en inmeting gebouw in geval van renovatie	2 oktober 2025
10. Vaststellen Programma van Eisen en Schetsontwerp (SO)	24 oktober 2025
11. Optimalisatie plannen t.o.v. beschikbaar budget investering en exploitatie	20 november 2025
12. Vaststellen Voorlopig Ontwerp VO	30 oktober 2025
13. Vaststellen Definitief Ontwerp DO	2 maart 2026
14. Indienen aanvraag bouwvergunning renovatie	31 mei 2026
15. Bestek gereed t.b.v. prijsvorming renovatie	30 juni 2026
16. Selectie proces aanbesteding renovatie	30 juni 2026
17. Gunning werkzaamheden en contractvorming	30 augustus 2026
18. Bouwvergunning	
19. Start realisatie renovatie	01 januari 2028
20. Eindoplevering bouwkundig renovatie	30 augustus 2029
21. Oplevering interieur renovatie	30 september 2029
22. Verhuizing, testen en in gebruik name renovatie	15 oktober 2029

Realisatiekosten Huisvesting STATEN nieuwbouw

Datum: 13 maart 2025

IMD / ZARJA

Uitgangspunt:	
LEVEL 1	1067 m2
LEVEL 2	1067 m2
LEVEL 3	1066 m2
	3200 m2

BOUWKUNDIG	
Kosten	Bedrag
Vorbereidingskosten Bouw, E + W installaties	1,684,312
Bouwkundig	11,018,893
E-en W installaties	4,347,018
Onvoorzien B+E+W	1,300,000
Infrastructuur	981,955
Inrichting	1,404,000
Projectbegeleiding	477,211
Overige kosten / leges bouwvergunning PM	15,000
Tijdelijke huisvesting, verhuizing	PM
Totaal excl OB	21,228,389
OB	1,273,703
Totaal	22,502,092

Planning Huisvesting Staten Nieuwbouw

Acties	Mijlpalen gereed
1. Vaststellen plan van aanpak door Commissie Staten.	25 april 2025
2. Keuze nieuwbouw of renovatie door de Staten	8 mei 2025
3. Keuze tijdelijke huisvesting	8 mei 2025
4. Vaststelling verhuizing - planning	na 11 mei 2025
5. Vaststellen budget investering door Ministerie van Financien	17 juli 2025
6. Keuze architect/adviseurs en contractvorming, goedkeuring Ministerie van Financien	24 juli 2025
7. Aankoop terrein	3 augustus 2025
8. Vaststellen projectfasering nieuwbouw	3 augustus 2025
9. Opname en inmeting terrein in geval van nieuwbouw	2 oktober 2025
10. Vaststellen Programma van Eisen en Schetsontwerp (SO)	24 oktober 2025
11. Optimalisatie plannen t.o.v. beschikbaar budget investering en exploitatie	20 november 2025
12. Vaststellen Voorlopig Ontwerp VO	30 oktober 2025
13. Vaststellen Definitief Ontwerp DO	10 april 2026
14. Selectie proces aanbesteding nieuwbouw	31 mei 2026
15. Indienen aanvraag bouwvergunning nieuwbouw	31 mei 2026
16. Bestek gereed t.b.v. prijsvorming nieuwbouw	31 mei 2026
17. Aanbesteding nieuwbouw	31 mei 2026
18. Gunning werkzaamheden en contractvorming	30 juli 2026
19. Bouwvergunning	30 juli 2026
20. Start realisatie nieuwbouw	30 augustus 2026
21. Eindoplevering bouwkundig nieuwbouw	1 december 2027
22. Oplevering interieur	31 januari 2028
23. Verhuizing, testen en in gebruik name	15 februari 2028

Realisatiekosten Huisvesting STATEN Renovatie Postkantoor

Datum: 13 maart 2025

IMD / ZARJA

Uitgangspunt: gebouwdeel C1+ D + E	
BG	m2
LEVEL 1	m2
LEVEL 2	m2
LEVEL 3	m2
BOUWKUNDIG	
Kosten	Bedrag
Vorbereidingskosten Bouw , E + W installaties	
Bouwkundig	
E-en W installaties	
Onvoorzien B+E+W	
Infrastructuur	
Inrichting	
Projectbegeleiding	
Overige kosten / leges bouwvergunning PM	
Tijdelijke huisvesting, verhuizing	
Totaal excl OB	
OB	
Totaal	

Planning Huisvesting Staten Renovatie Postkantoor

Acties	Mijlpalen gereed
1. Vaststellen plan van aanpak door Commissie Staten.	25 april 2025
2. Keuze nieuwbouw of renovatie door de Staten	8 mei 2025
3. Keuze tijdelijke huisvesting	8 mei 2025
4. Vaststelling verhuizing - planning	na 11 mei 2025
5. Vaststellen budget investering door Ministerie van Financien	17 juli 2025
6. Keuze architect/adviseurs en contractvorming, goedkeuring Ministerie van Financien	24 juli 2025
7. Aankoop gebouw	3 augustus 2025
8. Vaststellen projectfasering renovatie	3 augustus 2025
9. Opname en inmeting gebouw t.b.v. de renovatie	2 oktober 2025
10. Vaststellen Programma van Eisen en Schetsontwerp (SO)	24 oktober 2025
11. Optimalisatie plannen t.o.v. beschikbaar budget investering en exploitatie	20 november 2025
12. Vaststellen Voorlopig Ontwerp VO	30 oktober 2025
13. Vaststellen Definitief Ontwerp DO	2 maart 2026
14. Selectie proces aanbesteding renovatie	10 april 2026
15. Indienen aanvraag bouwvergunning renovatie	31 mei 2026
16. Bestek gereed t.b.v. prijsvorming renovatie	30 juni 2026
16. Aanbesteding renovatie	30 juni 2026
17. Gunning werkzaamheden en contractvorming	30 augustus 2026
18. Bouwvergunning	30 augustus 2026
19. Start realisatie renovatie	30 september 2026
20. Eindoplevering bouwkundig renovatie	1 december 2027
21. Oplevering interieur	31 januari 2028
22. Verhuizing, testen en in gebruik name	15 februari 2028

Hoofdstuk 9. Risicoanalyse en Beheersmaatregelen

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de potentiële risico's besproken die gepaard gaan met de strategische huisvestingsvisie en de scenario-uitwerking voor de huisvesting van de Staten. Daarnaast worden beheersmaatregelen voorgesteld om deze risico's te minimaliseren.

9.2 Potentiële Risico's

9.2.1. Financiële Risico's

- Budgetoverschrijding: Het risico dat de kosten hoger uitvallen dan begroot.
- Onvoorziene Kosten: Kosten die niet zijn opgenomen in de oorspronkelijke begroting.

9.2.2. Tijdsplanning Risico's

- Vertragingen in de Planning: Risico's dat de projectmijlpalen niet op tijd worden gehaald.
- Onvoldoende Capaciteit: Het risico dat er niet genoeg middelen of personeel beschikbaar zijn om de planning te halen.

9.2.3. Operationele Risico's

Gebrek aan Coördinatie: Risico's van slechte communicatie tussen betrokken partijen.

Technische Fouten: Risico's van technische problemen of storingen in de infrastructuur.

9.2.4. Juridische en Regelgevende Risico's

Niet-naleving van Regelgeving: Het risico dat het project niet voldoet aan de wettelijke vereisten.

Vergunningen en Goedkeuringen: Risico's van vertragingen bij het verkrijgen van noodzakelijke vergunningen.

9.2.5. Omgevingsrisico's

Weersomstandigheden: Onvoorspelbare weersomstandigheden die de voortgang van het project kunnen beïnvloeden.

Milieu-impact: Risico's van negatieve effecten op het milieu.

9.3 Beheersmaatregelen

9.3.1. Financiële Beheersmaatregelen

- Contingency Budget: Er dient een reservebudget ingesteld worden voor onvoorziene kosten. Over het algemeen wordt een budget van %10 aangehouden, afhankelijk van de mate waarin het risico gecontroleerd en beheerst kan worden.
- Regelmatige Kostencontrole: Er dient een periodieke evaluatie van de uitgaven ten opzichte van het budget plaats te vinden. In de uitvoering is de directievoerder hier verantwoordelijk voor. Dit dient ook een expliciete taak te zijn van de directievoerder.

9.3.2. Tijdsplanning Beheersmaatregelen

- Gedetailleerde Projectplanning: Een uitgebreide en realistische planning met duidelijke mijlpalen en deadlines dient vastgesteld te worden alvorens met het project te starten. Het is van belang om niet te starten voordat deze planning goed is gedefinieerd.
- Flexibele Planning: De mogelijkheid moet ingebouwd worden om de planning aan te passen bij onvoorziene omstandigheden.

9.3.3. Operationele Beheersmaatregelen

- Communicatieplan: Er dienen regelmatige vergaderingen en updates plaats te vinden binnen het team om de coördinatie te verbeteren en op peil te houden.
- Technische Ondersteuning: Er dienen voldoende capabele technische experts beschikbaar te zijn om problemen snel op te lossen.

9.3.4. Juridische en Regelgevende Beheersmaatregelen

- Compliance Checklists: Er dienen regelmatige controles plaats te vinden om te zorgen voor naleving van alle relevante wet- en regelgeving. Er dient rekening gehouden te worden met de tijd die nodig is om vergunningen te toetsen en te accorderen. Aangezien het hier de Staten betreft, zal dit project hoge prioriteit genieten.
- Proactieve Vergunningaanvragen: Alle benodigde vergunningen dienen vroegtijdig aangevraagd te worden.

9.3.5. Omgevingsbeheersmaatregelen

- Weersvoorspellingen: Regelmatige monitoring van weersomstandigheden dient plaats te vinden en aanpassing van de planning indien nodig.
- Milieubeoordelingen: Een milieueffectrapportages is op Curaçao geen vereiste. Wel dient rekening gehouden te worden met de kans op archeologische vondsten in de binnenstad, zodat enige mogelijke negatieve impact op het project wordt geminimaliseerd.

9.4 Conclusie

Het identificeren en beheren van risico's is cruciaal voor het succes van de uitvoering van de (her)huisvesting van de Staten. Door proactieve beheersmaatregelen te implementeren, kunnen de meeste risico's effectief worden geminimaliseerd. Dit zal bij het ingaan van de uitvoeringsfase in een risicobeheersplan moeten worden vastgelegd, waarbij ook de eigenaarschap van elk risico goed wordt bepaald en ook de stappen die daarvoor ingezet moeten worden.

Hoofdstuk 10. Conclusies en Aanbevelingen

10.1 Conclusies

Huidige Huisvestingssituatie

De Staten zijn momenteel gehuisvest in vier verschillende gebouwen, wat leidt tot inefficiëntie, hogere onderhoudskosten en een gebrek aan synergie.

De gebouwen voldoen niet aan moderne duurzaamheids-, beveiligings- en ruimtelijke eisen.

De renovatie van het Hof van Justitie (start 2026) dwingt tot tijdelijke huisvesting.

Scenarioanalyse en Voorkeursopties

Vier scenario’s werden onderzocht: optimalisatie bestaande gebouwen, renovatie bestaand vastgoed, nieuwbouw en tijdelijke huisvesting.

De beste lange-termijnopties zijn: renovatie van het Aqualectra-gebouw te Otrobanda of het Postkantoor gebouw te Punda, allemaal in de binnenstad.

Tijdelijke huisvesting is noodzakelijk, waarbij het Fort Amsterdam de beste optie is.

Financiële en Risicoanalyse

Budgetoverschrijding is een groot risico, en er moet een reservebudget van 10% worden ingesteld.

Juridische en regelgevende vertragingen bij vergunningen kunnen de voortgang beïnvloeden.

Duurzaamheidsmaatregelen en energie-efficiëntie worden aanbevolen om lange-termijn kosten te beperken.

10.2 Aanbevelingen voor de volgende stappen

10.2.1. Definitieve Locatiekeuze

Op basis van de analyse wordt aanbevolen om het Aqualectra-gebouw te renoveren als de meest haalbare optie.

Indien dit niet haalbaar blijkt, is het Postkantoorgebouw het beste alternatief.

10.2.2. Tijdelijke Huisvesting en Overgangsplan

De tijdelijke locatie moet in 2025 worden vastgesteld om vertragingen te voorkomen.

De verbouwde ruimte binnen de zuidelijke vleugel van Fort Amsterdam biedt een goede tijdelijke oplossing, mits renovatie haalbaar is.

10.2.3. Budget en Financiële Planning

Een gedetailleerde kostenraming per scenario moet worden goedgekeurd door het Ministerie van Financiën.

Publiek-private samenwerkingen kunnen worden onderzocht als alternatieve financieringsbron.

10.2.4. Risicobeheersing en Juridische Voorbereiding

Vroegtijdige vergunningsaanvragen om bureaucratische vertragingen te voorkomen.

Actieve monitoring van milieurisico’s en archeologische vondsten in de binnenstad.

10.3. Implementatieplanning

Fasering van het project met strikte deadlines:

2025: Locatiekeuze en budgetgoedkeuring.

2026: Start verbouwing tijdelijke huisvesting.

2028-2027: Renovatie en verhuizing naar de definitieve locatie.

Conclusie: De keuze voor renovatie van een bestaand pand, zoals Aqualectra of het Postkantoor, biedt de beste balans tussen kosten, haalbaarheid en duurzaamheid. Tijdige planning en financiële discipline zijn cruciaal voor succes.

Hoofdstuk 11. Stappenplan voor implementatie

11.1 Projectomvang en projectbudget bepalen

In 2025 dient de kostenraming (hoofdstuk 9), welke op basis van het Programma van Eisen en de keuze voor renovatie van een bestaand gebouw of nieuwbouw, is opgesteld, goedgekeurd te worden door het Land Curaçao en een taakstellend investeringsbudget vastgesteld te worden.

Binnen dit budget zijn, behalve de aankoop-, bouw- en renovatiekosten, ook de bijkomende projectorganisatiekosten meegenomen, zoals honoraria en verschotten van de adviseurs en projectleiding. Binnen de grenzen van het taakstellend budget kunnen eventuele wensen uitgevoerd worden. Het betreft een maximaal bedrag. De eisen van het project zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

11.2 Projectfasering bepalen

Door de renovatiewerkzaamheden die plaats gaan vinden bij het Hof, welke in het eerste kwartaal van 2026 van start gaat, zal de overlast voor de staten dusdanig groot zijn, dat de urgentie voor tijdelijke huisvesting een feit is. Er is onderzocht of de tijdelijke huisvesting ook een definitieve huisvesting kan worden, maar dit is niet mogelijk. De gebouwen die als beste scenario's voor de mogelijke huisvesting voor de staten zijn uitgekomen, dienen allemaal verbouwd te worden, waardoor er continue overlast zal zijn in de tussenperiode. Bij nieuwbouw geldt ook dat in de bouwperiode een tijdelijk onderkomen nodig is. De verwachte verbouwtijd zal minimaal twee jaar in beslag nemen, nieuwbouw zal 3 jaar in beslag nemen. Dit betekent dat de Griffie van de Staten en de Statenzaal, welke momenteel in het gedeelde pand met het Hof van Justitie zitten, een tijdelijk onderkomen moeten vinden voor deze tussenperiode en dit is vrij urgent.

De meest urgente functie die een plek moet krijgen, is de Statenzaal. De mogelijkheden die overwogen zijn, zijn 1. Behoud van de huidige locatie, waarbij tijdens de vergaderingen de werkzaamheden stopgezet worden, 2. Verhuizing van de statenzaal naar een tijdelijke locatie, waarbij het een grote uitdaging is om het hoogwaardige broadcasting audiosysteem mee te verhuizen. Bij de tweede optie kan de tijdelijke locatie van de Statenzaal mogelijk in een ander gebouw ondergebracht worden dan de kantoorruimtes. Met de scenario's die onderzocht zijn, is de pas verbouwde ruimte in Fort Amsterdam welke leeg staat, groot genoeg om de Griffie van de Staten plus de Statenzaal samen te verhuizen. Deze optie heeft dan ook de voorkeur.

Gelijktijdig met de werkzaamheden die gedaan moeten worden voor de tijdelijke inrichting van een alternatieve locatie voor de kantoorruimtes die zich momenteel in het Wilhelminaplein gebouw bevinden, zullen de werkzaamheden voor de renovatie of nieuwbouw van het Statengebouw kunnen starten.

11.3 Projectorganisatie

Op de volgende pagina is de projectorganisatie opgenomen. Belangrijke stakeholders bij de uitvoering van het project zijn de uitvoeringsorganisaties bij de ministeries van VVRP en Financiën. Voor een professioneel opdrachtgeversschap is het belangrijk dat de Staten zich laat adviseren en vertegenwoordigen door een bureau met de juiste kennis en achtergrond om 1. te oordelen of het advies voor de beste scenario een haalbaar advies is, 2. het definitieve ruimtelijke Programma van Eisen (PvE) te bepalen, 3. het Definitieve functionele PvE te bepalen en 4. het definitieve technische PvE te bepalen. Daarnaast moet de vertegenwoordiger ook een "Nice to Have" lijstje opstellen. Naast het Programma van Eisen, dient een budget bepaald te worden voor renovatie of nieuwbouw, voor de tijdelijke huisvesting en voor de toekomstige

operationele kosten. Op basis van de in dit document opgenomen raming, kan de deskundige bepalen of dit budget als werkbudget aangenomen kan worden of welke andere kosten nog meegenomen moeten worden.

11.4 Adviseurs bepalen, TOR uitschrijven voor renovatie of nieuwbouw

De vertegenwoordiger van de opdrachtgever schrijft de TOR uit voor een design & build vraag en begeleidt dat traject namens de opdrachtgever. Voor de uitvraag zal het traject in 3 ontwerpfasen en een uitvoeringsfase opgedeeld kunnen worden:

Fase 1: Inschrijven met een visie voor de gekozen locatie, dit is de long list inschrijvers. Hieruit wordt door een door de vertegenwoordiger van de opdrachtgever in te stellen commissie/het begeleidend bureau zelf, een short list gekozen. De criteria voor de keuze moeten reeds in de TOR bekend gemaakt worden. Het is aan te raden een EMVI methode toe te passen (Economisch Meest Voordelige Inschrijving), waardoor ook criteria als Sociale impact en Esthetische criteria een hoge weging kunnen krijgen.

Fase 2: Deze short list krijgt een (betaalde) opdracht tot uitwerking van een Schetsontwerp en grove raming. Uit deze schetsontwerpen wordt een keuze gemaakt voor 1 bureau dat verder gaat met de uitwerking.

Fase 3: Verdere uitwerking tot bestek en bestektekeningen

Fase 4: uitvoering. De aannemer is reeds vanaf fase 2 gekozen indien het een design & build traject wordt.

11.5 Invullen personen in projectorganisatie

Behalve een bureau dat de ontwerp en uitvoeringsfase voor zijn rekening neemt, zijn er ook andere adviseurs die aangetrokken moeten worden voor een succesvol traject. Dit zijn:

1. Een constructeur
2. Een installatieadviseur
3. Een elektrotechnisch adviseur
4. Een interieurontwerper

De keuze voor deze adviseurs en verantwoordelijkheid voor de begeleiding van deze adviseurs kan bij het design&Build team worden neergelegd.

11.6 Projectvoorbereiding

12.6.1 Verder detailleren Programma van Eisen

12.6.2 Opname en controle meting gebouw bij renovatie en restauratie

12.6.3 Indien van toepassing opname installatietechnische staat gebouw

12.6.4 Financiële haalbaarheid project

12.6.5 Definiëren aanbestedingsvorm (in principe wordt uitgegaan van een design&build aanbestedingsvorm)

Het traject van **Voorlopig Ontwerp**, **Definitief Ontwerp**, **Bestektekeningen** en **Bestek Schrijven** en **Begroting**, het maken van **Werk- en detailtekeningen**, vallen allemaal onder de opdracht van de aannemer van het design&build traject. De vertegenwoordiger van de opdrachtgever zal dit traject moeten aansturen.

11.7 Aanbesteding

Indien gekozen wordt voor een Design&Build traject, zal er geen aparte aannemingstraject doorlopen worden. De vertegenwoordiger van de opdrachtgever zal dit traject moeten begeleiden. Wordt er voor een traditionele

aanbestedingsvorm gekozen, dan zal op dit moment wel een aanbestedingstraject doorlopen moeten worden

[Uitvoeringsfase](#)

11.8 Directievoering

Het lijkt voor de hand liggend dat het adviesbureau ook de directievoerig doet over het project. Indien voor een traditionele aanbestedingsvorm wordt gekozen, dan kan overwogen worden om een aparte directievoerder in te stellen. Dit is echter niet aan te raden.

11.9 Toezicht

De toezichthouder zou in principe vanuit het architectenbureau aangesteld moeten worden om toe te zien op de esthetische en bouwkundige principes en loopt samen met de directievoerder over het project en voert de werkzaamheden in nauw overleg met de opdrachtgever en de directievoerder.

11.10 Werktekeningen uitvoeringsfase

Tijdens de uitvoering zullen werktekeningen vervaardigd moeten worden. De directievoerder moet erop toezien dat dit tijdig plaatsvindt.

11.11 Oplevering

De directievoerder begeleidt het hele traject tot aan de oplevering. Het is van belang bij een design&built traject dat de directievoerder de planning goed onder controle heeft en moet meer verantwoordelijkheden aan de aannemer overlaten. De directievoerder zal ook de werkzaamheden van en tussen de verschillende adviseurs moeten coördineren.

[Gebruiksfase](#)

11.12 Operationeel, interieur en tijdelijke huisvesting en verhuizing

Ook voor de interieureisen zal een TOR opgesteld moeten worden. Het opstellen van de TOR met de randvoorwaarden kan gelijktijdig met de eisen voor de casco. Het technisch programma van eisen in dit rapport kan dienen als basis hiervoor.

Ergonomische omstandigheden, fysieke belasting, binnenklimaatproblemen, verlichting, geluid, huisvestingsproblemen, hygiëne, veiligheid en toxicologische omstandigheden zullen beschreven moeten worden.

