

GEMEENTE BOEKEL



SORS
ADVIESGROEP

Welkom

Vorbereiding nieuwbouw KindPark Boekel

GEMEENTE BOEKEL



Agenda

- Welkom en Inleiding - Mark van den Elzen
- Samenwerking, bouwproces - Frank van Wetten
- Exploitatiemodel – Sjoerd Rutten
- Communicatie, Planning – Frank van Wetten
- Vragen
- Afsluiting – Peter van der Sande



GEMEENTE BOEKEL



Nieuwbouw KindPark Boekel

Wie, wat, waar, waarom, wanneer en hoe?



GEMEENTE BOEKEL



Nieuwbouw KindPark Boekel

Wie?

Schoolbesturen; in samenspraak met gebruikers en gemeente

Wat?

Gebouw: voor Kindcentra Regenboog en Uilenspiegel
met aanvullende functies en medegebruik

Gebouw: multifunctioneel, flexibel, kwalitatief, duurzaam exploitabel

Buitenruimte: gezamenlijk speelplein



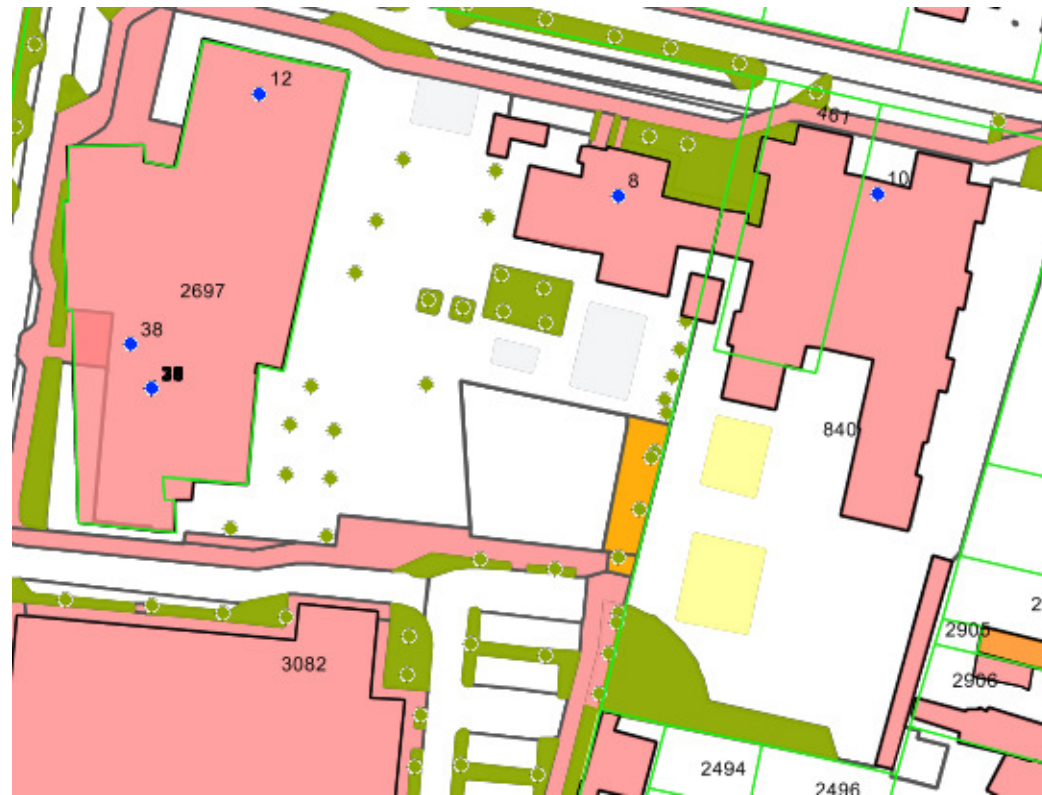
GEMEENTE BOEKEL



Nieuwbouw KindPark Boekel

Waar?

Parkweg



GEMEENTE BOEKEL



Nieuwbouw KindPark Boekel

Waarom?

Staat van de gebouwen, overcapaciteit, kindcentrumontwikkeling

Wanneer?

2017 voorbereiden, 2018 voorbereiden en bouwen, 2019 openen

Hoe?

Proces: ontwerp, gebouw, exploitatie = samenwerking
Gebruikersoverleg





Plan van aanpak

- Aandachtspunten ontwerp – lean engineering
 - Ambitie – gezamenlijk doel
 - Detaillering – materialisering
 - Energiezuinige maatregelen / Duurzaamheid
- BIM / Chapoo / clashcontrol
- Klantwaarde toevoegen
- Verspillingen minimaliseren
- Slimmer, sneller en goedkoper
- Denken vanuit klant en gebruiker





Together Everyone Achieves More

- OOG, GOO en Medegebruikers
- Bouwmanagement / adviseurs SORS



Volgens een selectie procedure worden de overige partners geselecteerd.



- Architect
- Bouwkundig aannemer (en onderaannemers)
- E-installateur (en onderaannemers)
- W-installateur (en onderaannemers)

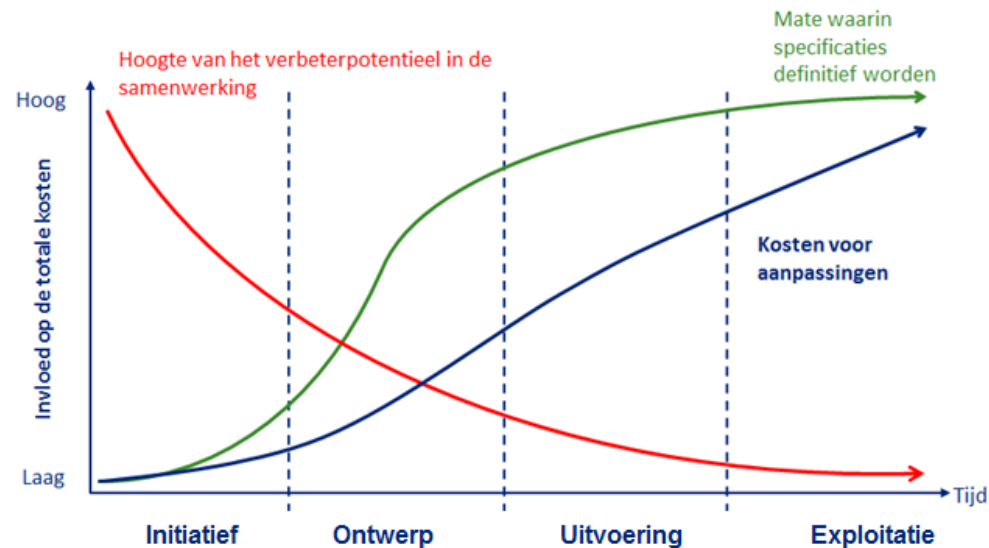




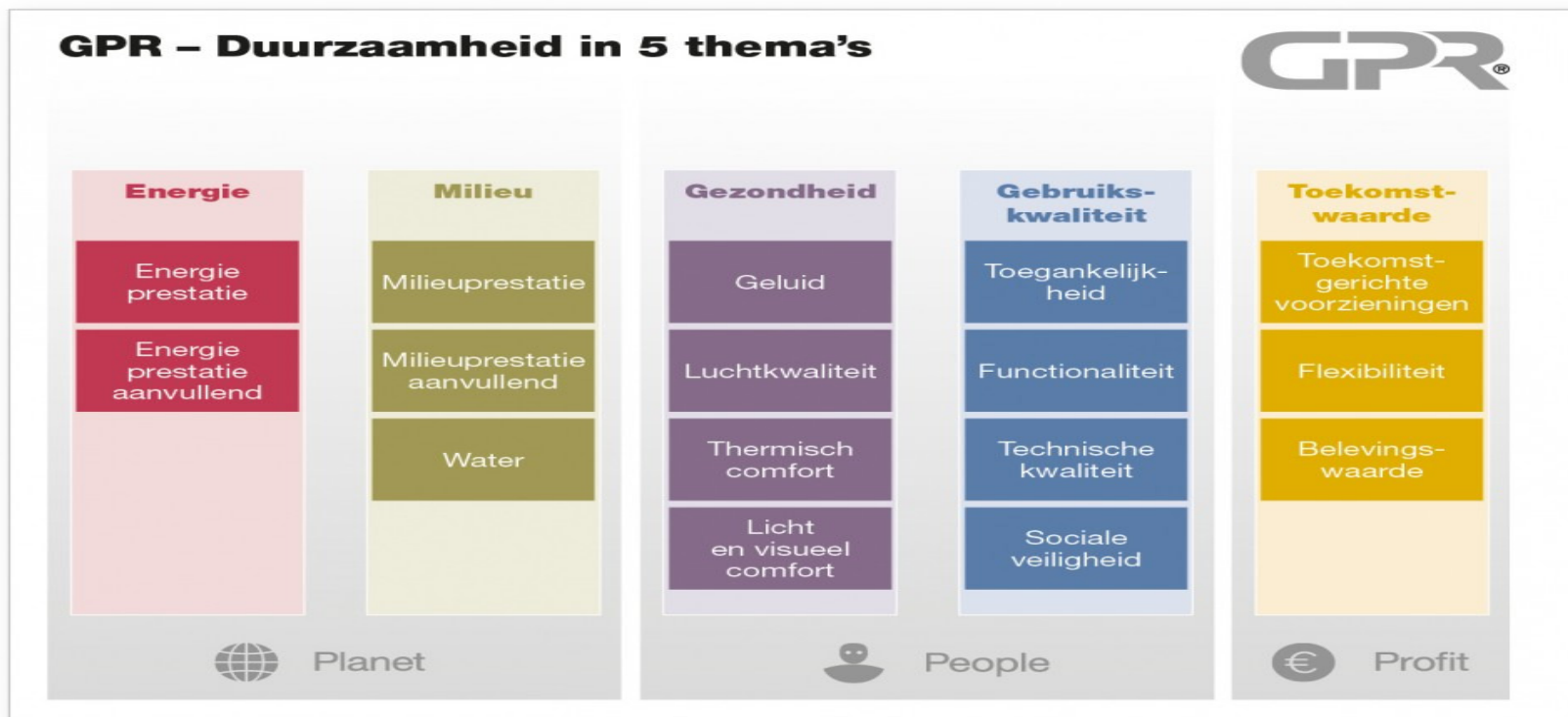
Waarom bouwteam

De opdrachtgever bedenkt zelf de oplossing en de opdrachtnemer mag de in detail beschreven oplossing uitvoeren.

Consequentie; onvoldoende gebruik van innovatief vermogen en uitvoeringskennis van opdrachtnemers.



Bron: gebaseerd op CURT (2004)



Basis score is 7,6 streven naar 8.0 of meer

Financiering

Vooraf sturen op kosten voorkomt financiële risico's. Binnen het gestelde budget dienen alle vooraf gestelde doelen gerealiseerd te kunnen worden

Exploitatie kosten

Het maken van de juiste keuze tijdens het bouwproces in detaillering, installatie, en materiaal dragen bij aan lage exploitatie kosten

Verhuur / medegebruik

- Kale huur (ROZ voorwaarden)
- Doorbelasten exploitatie kosten aan huurder
- Mede gebruik (wie, wat en welke ruimte)
- Doorbelasten exploitatie kosten aan mede gebruikers



Kind Park Boekel

Beleidsplan 2019-2022

Specifieke ruimtes	Ruimte nr	Etage	gebruiker 1	gebruiker 2	huurder 1	huurder 2	gebruiker 3	huurder 3	Totaal m2	Ruimte nr
Lokaal	0.03	BG	54,93						54,93	0.03
Lokaal	0.06	BG	56,33						56,33	0.06
Lokaal	0.07	BG	55,47						55,47	0.07
Lokaal	0.21	BG				53,36			53,36	0.21
Lokaal	0.22	BG		52,14					52,14	0.22
Lokaal	0.23	BG		52,77					52,77	0.23
slaapkamer	0.28	BG			7,09				7,09	0.28
Lokaal	0.29	BG			56,02				56,02	0.29
slaapkamer	0.30	BG			7,09				7,09	0.30
KDV ruimte	0.32	BG			50,86				50,86	0.32
slaapkamer	0.32b	BG			5,02				5,02	0.32b
berging	1.01	1 verd		8,63					8,63	1.01
ib ruimte	1.03	1 verd		13,66					13,66	1.03
Lokaal	1.04	1 verd		54,93					54,93	1.04
Lokaal	1.08	1 verd		56,33					56,33	1.08
Lokaal	1.09	1 verd		55,58					55,58	1.09
Lokaal	1.10	1 verd		53,78					53,78	1.10
directie	1.15	1 verd		18,97					18,97	1.15
directie	1.16	1 verd	18,26						18,26	1.16
Lokaal	1.21	1 verd	52,16						52,16	1.21
Lokaal	1.22	1 verd	55,19						55,19	1.22
Lokaal	1.26	1 verd	53,50						53,50	1.26
Lokaal	1.27	1 verd	53,25						53,25	1.27
berging	1.28	1 verd	6,62						6,62	1.28
ib ruimte	1.29	1 verd	13,66						13,66	1.29
Totaal mono gebruik			419	367	126	53	0	0	966	
			43,4%	38,0%	13,1%	5,5%	0,0%	0,0%	100%	
Gedeelde ruimtes										
sprekkamer	0.02	BG	7,8	6,8					14,67	0.02
teammkamer	0.13	BG	27,4	24,0	8,2	3,5			63,15	0.13
congre ruimte	0.19	BG	5,0	4,4	1,5	0,6			11,49	0.19
speelzaal	0.36	BG	38,3	33,5	11,5	4,9			88,25	0.36
aula	0.37	BG	36,0	31,5	10,8	4,6			82,92	0.37
berging	0.38	BG	3,1	2,7	0,9	0,4			7,22	0.38
sprekkamer	1.14	1 verd	6,8	6,0					12,81	1.14
handvaardigheid	1.19	1 verd	14,0	12,2					26,21	1.19
Totaal multi gebruik			139	121	33	14	0	0	307	
Totaal			558	488	159	67	0	0	1.272	
			43,8%	38,4%	12,5%	5,3%	0,0%	0,0%	100,0%	
Algemene ruimtes										
entree	0.01	BG	4,1	3,6					7,63	0.01
garderobe	0.04	BG	4,9	4,3					9,13	0.04
toilet	0.05	BG	3,7	3,2					6,96	0.05
berging	0.08	BG	2,9	2,6					5,51	0.08
leerplein	0.09	BG	37,0	32,4					69,44	0.09
verkeersruimte	0.10	BG	16,6	14,5	4,7	2,0			37,79	0.10
bordes	0.11	BG	4,3	3,8					8,12	0.11
trap	0.11a	BG	2,2	1,9					4,14	0.11a
werkkast	0.12	BG	1,8	1,6	0,5	0,2			4,14	0.12
entree	0.14	BG	2,7	2,4	0,8	0,3			6,20	0.14
gang	0.15	BG	9,3	8,1	2,6	1,1			21,12	0.15
toilet	0.16	BG	2,5	2,2	0,7	0,3			5,68	0.16
Miva toilet	0.17	BG	1,6	1,4	0,5	0,2			3,73	0.17
lift	0.18	BG	1,1	1,0					2,14	0.18
afwasmachine ruimte	0.20	BG	0,4	0,3	0,1	0,0			0,82	0.20
washok /berging	0.24	BG	3,1	2,7	0,9	0,4			7,00	0.24
garderobe	0.25	BG	4,0	3,5	1,1	0,5			9,14	0.25
toilet	0.26	BG	3,1	2,7	0,9	0,4			6,96	0.26
speelhal	0.27a	BG	43,7	38,2	12,5	5,3			99,59	0.27a
podium	0.27b	BG	0,0	0,0		0,0			0,00	0.27b
verschoonruimte	0.31	BG			10,6				10,56	0.31
entree	0.33	BG	4,9	4,3	1,4	0,6			11,24	0.33
toilet	0.34	BG	1,0	0,9	0,3	0,1			2,34	0.34
toilet	0.35	BG	0,5	0,4	0,1	0,1			1,08	0.35
leerplein	1.02	1 verd		75,0					74,99	1.02
garderobe	1.05	1 verd		7,9					7,85	1.05
toilet	1.06	1 verd		7,0					6,96	1.06
entree	1.07	1 verd		3,9					3,93	1.07
garderobe	1.11	1 verd		7,9					7,83	1.11
techniek	1.12	1 verd	17,0	14,9	4,9	2,1			38,87	1.12
verkeersruimte	1.13	1 verd	19,3	16,9					36,23	1.13
toilet	1.17	1 verd	0,9	0,8					1,68	1.17
toilet	1.17a	1 verd	0,6	0,5					1,09	1.17a
werkkast	1.17b	1 verd	0,7	0,6					1,28	1.17b
lift (alleen metallen op BG)	1.18	1 verd	0,0	0,0					0,00	1.18
garderobe	1.20	1 verd		7,8					7,83	1.20
entree	1.23	1 verd		3,9					3,93	1.23
garderobe	1.24	1 verd		7,9					7,85	1.24
toilet	1.25	1 verd		7,0					6,96	1.25
leerplein	1.30	1 verd		131,3					131,30	1.30
Totaal			352	271	43	14	-	-	679	
BVO			910	759	202	81	-	-	1.951	€ 19,29
		A	46,6%	38,9%	10,3%	4,1%	0,0%	0,0%	100%	

GEMEENTE BOEKEL





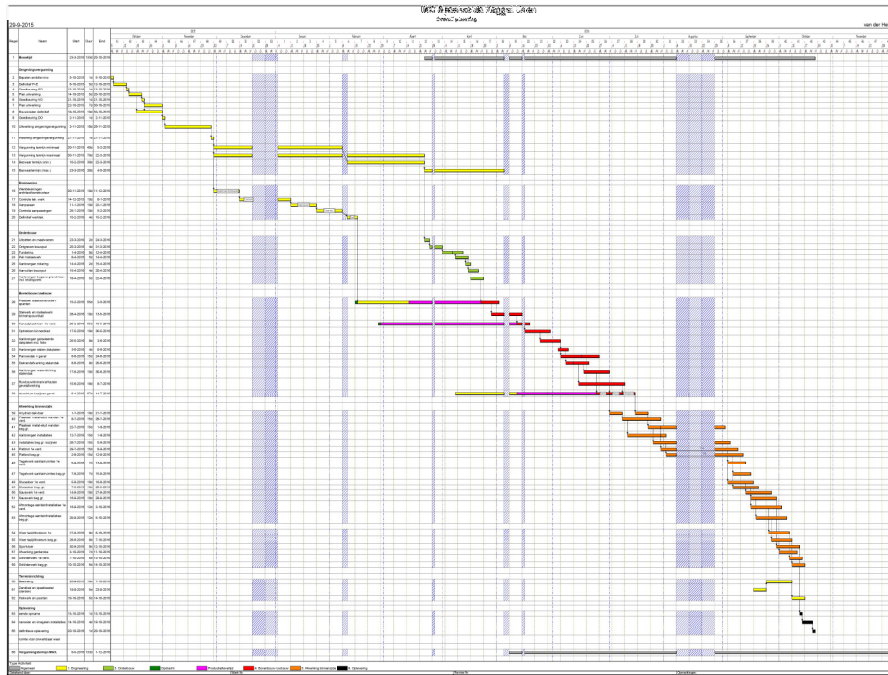
BVO	910	759	202	81	-	-	1.951	€ 19,29	€ 37.649,13	
A	46,6%	38,9%	10,3%	4,1%	0,0%	0,0%	100%		€ 37.649,13	
100,0%										
Lasten huisvesting										
Overige schoonmaakkosten								€ 12.000,00	kengetallen	
Concierge/beheerder								€ 27.000,00		
Tuinonderhoud								€ 2.500,00		
Speeltoestellen onderhoud contracten onderhoud								€ 800,00		
Dagelijks/klachten onderhoud								€ 3.500,00		
planmatig Binnenonderhoud								€ 2.927,07	€ 11,29	
Beveiliging gebouw								€ 15.611,03	€ 8,00	€ 22.038,10
Publieke heffingen								€ 500,00		
Dotatie planmatig onderhoud								€ 2.000,00		
Schoonmaak IBN								€ 15.611,03	€ 8,00	€ 15.611,03
Organisatie/administratie kosten								€ 12.420,82	€ 12,60	
Gas								€ 3.902,76		
Water								€ -		
Electro								€ 350,00		
Aanschaf MIR								€ 10.000,00		
Speeltoestel	10.000,00									
Rubberen tegels	5.000,00	jaren								
Af te schrijven in 15 jaar	15.000,00	15				€ 1.000,00				
Op basis van verdeling A	B	€ 51.337,32	€ 42.841,10	€ 11.380,16	€ 4.564,13	€ -	€ -	€ 110.122,71	€ 56,43	
									€ 8,36 schoonmaak eigenruimte per m2 per jaar	
Aantal personeelsleden	C	14	12	4	1	0	0	31	1 aantal BVO incidenteel	
		45,2%	38,7%	12,9%	3,2%	0,0%	0,0%	100%	40 weken	
								1 dagen		
								365 dagen		
Personeelsverdeling										
Personeelskantine kosten								€ 2.500,00		
Aanschaf MIR								€ -		
Vaatwasser	700,00									
diverse	800,00									
koffie zet apparaat	900,00	jaren								
Af te schrijven in 10 jaar	2.400,00	10				€ 240,00				
Op basis van verdeling C	D	€ 1.237,42	€ 1.060,65	€ 353,55	€ 88,39	€ -	€ -	€ 2.740,00		
									€ 2.740,00	
schoonmaak eigen ruimte			€ 7.087,35	€ 6.198,75	€ 2.130,75	€ 901,78			€ 16.318,64	
									€ 8,36	
totaal		€ 59.662,09	€ 50.100,50	€ 13.864,46	€ 5.554,30	€ -	€ -	€ 129.181,35		
									€ 129.181,35	

m2	1.951
	679
	34,80%

€	66,20
kostprijs all-in per m2 per jaar	



Communicatie, Planning



- Aandachtspunten communicatie
 - Informeer op het juiste moment
 - Informeer en luister naar omwonende
- Aandachtspunten doorlooptijd
 - One piece flow
 - Samenwerken



Vragen

Afsluiting