

Fasedocument Voorontwerp

Maatschappelijke voorziening Treebeek

Opdrachtgever

Wonen Zuid
Buitenop 9
6040 AK ROERMOND

Huisvestingsconsultancy

Laride B.V.
Bastion 58
5509 MJ VELDHoven
tel. 040-2348000
fax. 040-2341550

Projectnummer: 349.16

Versie: 04

Datum: 26-1-2018, gewijzigd: 15-2-2018

Opgesteld door: ing. Anton Wijnhoven, Partner - directielid

Alle informatie in deze rapportage is zorgvuldig opgesteld door of namens, dan wel tot stand gekomen op initiatief en voor rekening van Laride B.V. en moet als vertrouwelijk worden beschouwd. Niets uit deze rapportage mag, zonder uitdrukkelijke toestemming van Laride B.V., worden gedupliceerd, dan wel aan derden ter inzage worden verstrekt.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	PROJECTORGANISATIE EN COMMUNICATIE	5
2.1	Partijen en functies	5
2.2	Rolverdeling Wonen Zuid en gemeente Brunssum	5
2.3	Eigendomsverhoudingen	6
2.4	Aanbestedingsvorm	6
2.5	Ontwerpteam	7
2.6	Organogram projectorganisatie	7
2.7	Communicatie	7
3	SAMENWERKING EN CONTRACTEN	8
3.1	Samenwerking, visie en missie	8
3.2	Contractmanagement	10
3.3	Architect, adviseurs en aannemers	10
3.4	Verhuurder en huurders	11
3.5	Eigenaren	12
4	PROJECTKENMERKEN EN -UITGANGSPUNTEN	13
4.1	Projectlocatie	13
4.2	Bestemmingsplan	13
4.3	Stedenbouwkundig plan	14
4.4	Ruimtelijk programma van eisen	14
4.5	Functioneel en technisch programma van eisen	15
5	VOORONTWERP	16
5.1	Bouwkundig ontwerp	16
5.2	Stedenbouw en Welstand	16
5.3	Parkeren	17
5.4	Bomen	17
5.5	Duurzaamheid	17
6	PLANNING EN PROCEDURES	18
6.1	Overall planning	18
6.2	Procedures en vergunningen	18
7	FINANCIEEL	19
7.1	Bouwkosten en stichtingskosten	19
7.2	Huurprijzen	21
7.3	Demarcatielijst	21
7.4	Fiscaliteiten	21
7.5	Subsidies	22

8	RISICO ANALYSE	23
8.1	Programma risico's	23
8.2	Budgetrisico's.....	23
8.3	Ontwerprisico's.....	23
8.4	Contractrisico's.....	23
8.5	Kwaliteitsrisico's	24
8.6	Procedurerisico's.....	24
8.7	Bestedingsrisico's	24
9	BIJLAGEN	25
	Bijlage 1: Voorontwerp, d.d. 7-12-2017.....	25
	Bijlage 2: Ruimtestaat, 15-1-2018.....	26
	Bijlage 3: Overall planning, 18-1-2018	27
	Bijlage 4: demarcatielijst, v3, d.d. 2-2-2018	28

1 INLEIDING

Onderdeel van het plan Hart voor Treebeek is een Maatschappelijke Voorziening met daarboven sociale huurappartementen. Conform de overeenkomst uit 2008 is het de taak en verantwoordelijkheid van de gemeente Brunssum om dit centrum te realiseren. Bovendien moet de gemeente de opbrengst, van de door Wonen Zuid "om niet" aan de gemeente gegeven gronden onder het commercieel centrum, inzetten ten behoeve van een goede exploitatie. Dit wordt gezien als de "bijdrage van Wonen Zuid aan de maatschappelijke voorziening".

Deze Maatschappelijke Voorziening is door voortschrijdend inzicht bij de gemeente van karakter gewijzigd: van beoogd centrum voor verenigingen van Treebeek, naar een combinatie van gezondheidscentrum, voorzieningen op het gebied van WWZ en voorzieningen voor de verenigingen van Treebeek. Dit te combineren met 30 sociale huurwoningen (geschikt voor zorg) op de verdiepingen van het gebouw.

In hoofdlijnen bestaat de beoogde maatschappelijke voorziening uit de volgende onderdelen:

- een gezondheidscentrum (huisarts, fysiotherapie en maatschappelijk werk);
- voorzieningen (zalen) voor de verenigingen van Treebeek;
- er wordt nog gezocht naar een horeca-invulling;
- 30 sociale huurappartementen (geschikt voor zorg) op de verdiepingen.

Dit document heeft tot doel om de resultaten van het voorontwerp eenduidig vast te leggen en kaders vast te stellen voor de verdere uitwerking van het project.

2 PROJECTORGANISATIE EN COMMUNICATIE

2.1 Partijen en functies

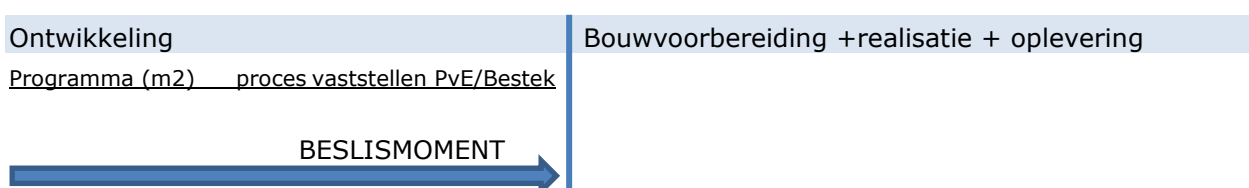
In het project zijn de volgende organisaties en personen betrokken:

Partij	Functie	Contactpersoon	email adres
Initiatiefnemers			
Gemeente Brunssum	Mede eigenaar	Erich Mees	Erich.Mees@brunssum.nl
		Huub Quaadvlieg	huub.quaadvlieg@brunssum.nl
Wonen Zuid	Mede eigenaar / ontwikkelaar	Ingrid Storms Fleur Meuwissen Meriam Agouzoul	I.Storms@wonen-zuid.nl f.meuwissen@wonen-zuid.nl M.Agouzoul@wonen-zuid.nl
Huurders begane grond			
CMWW*	Huurder	Jan van de Venne	j.v.d.venne@cmww.nl
		Ralf Stoffels	r.stoffels@cmww.nl
Fysio	Huurder	Randy Stofberg	randy@fysiosstofberg.nl
Huisarts (GZC)	Huurder	Bem Bruls Micha Lutgens Veerle Krekels	bem.bruls@hag.unimaas.nl michalutgens@hotmail.com management@gchoensbroeknoord.nl
Ontwerpteam			
Wauben Architects	Architect	Tom Wauben	Tom@wauben.com
Laride B.V.	Projectmanagement	Anton Wijnhoven Eduard Smets	anton.wijnhoven@laride.nl eduard.smets@laride.nl

*: CMWW: Centrum Maatschappelijk Werk en Welzijnswerk

2.2 Rolverdeling Wonen Zuid en gemeente Brunssum

Wonen Zuid verzorgt de planontwikkeling voor zowel haar eigen programma alsmede voor de gemeente Brunssum tot en met de aanbesteding. Nader bezien wordt of Wonen Zuid ook het vervolg zal en mag (vanuit de Woningwet) begeleiden. Een belangrijke keuze die nog moet worden gemaakt, is wie de opdrachtgever wordt van de aannemer en hoe wordt omgegaan met verantwoordelijkheden en garanties.



Schema ontwikkeling, voorbereiding en realisatie van het MOV Treebeek.

Het voorstel is dat Wonen Zuid de ontwikkeling leidt tot aan het beslismoment bij afronding TO-fase. De werkzaamheden houden in grote lijnen het volgende in:

- Vaststellen van een definitief programma van eisen. Per huurder m² vaststellen. Gemeente accordeert haar programma m² en PvE. De gemeente bepaalt de huurprijs i.v.m. het vaststellen van het definitief budget (lees stichtingskosten).
- Opdracht verstrekken aan architect Wauben. Opdracht per fase (VO, DO en TO).
- De kosten van de architect worden afgerekend op basis van aantal eigenaren.
- Wonen Zuid treedt op als opdrachtgever en regelt de ontwikkeling (tot aan het beslismoment) en regelt de kostenverdeling.
- Op basis van geaccordeerd PvE worden bestek en tekeningen uitgewerkt.
- Kostentoets op basis van bestekstukken (tevens kostentoets bij afronding DO en TO)
- Goedkeuring financiële toets door gemeente en Wonen Zuid.
- Onderzoeken op welke contractvorm het project verder wordt voorbereid en uitgevoerd na het beslismoment binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving.

Op het beslismoment (definitief go/no go moment bij afronding TO-fase) zijn de volgende mijlpalen bereikt:

- Definitief ontwerp goedgekeurd door welstand.
- Door een kostendeskundige begrootte bouwkosten.
- Definitieve stichtingskostenopstelling per eigenaar.
- Duidelijkheid omtrent de feitelijke gebruikers van het gebouw (huurders, zorginstellingen).
- Door Wonen Zuid en gemeente geaccordeerde bestekstukken.
- Voorstel op welke wijze de voorbereiding en uitvoering van de maatschappelijke voorziening ter hand wordt genomen: keuze wie als opdrachtgever gaat fungeren, aanbestedingsvorm, te benaderen partijen e.d. Dit is afhankelijk van de mogelijkheden die de nieuwe Woningwet biedt.

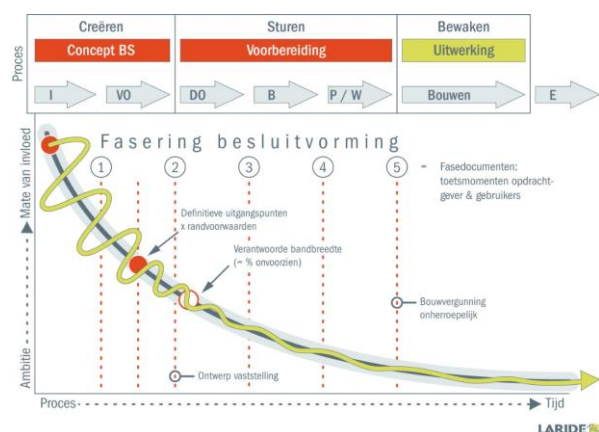
2.3 Eigendomsverhoudingen

Wonen Zuid zal in principe als eindbelegger fungeren voor de te realiseren zorgappartementen mits de woningen haalbaar voor de beoogde doelgroep kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente fungeert als eindbelegger van de (zorg)plint (MFA).

2.4 Aanbestedingsvorm

Het ontwerp zal middels een traditionele aanpak worden ontwikkeld. Dat wil zeggen dat er met een ontwerpteam een voorontwerp, definitief ontwerp en bestekspakket opgesteld zal worden. De partijen kunnen gedurende deze fasen nog invloed uitoefenen op het ontwerp, waarbij de mate van invloed steeds beperkter wordt. Vervolgens zal middels een aanbesteding (uitgangspunt is een meervoudige onderhandse aanbesteding) een aannemer geselecteerd worden. Daarna wordt het gebouw gerealiseerd.

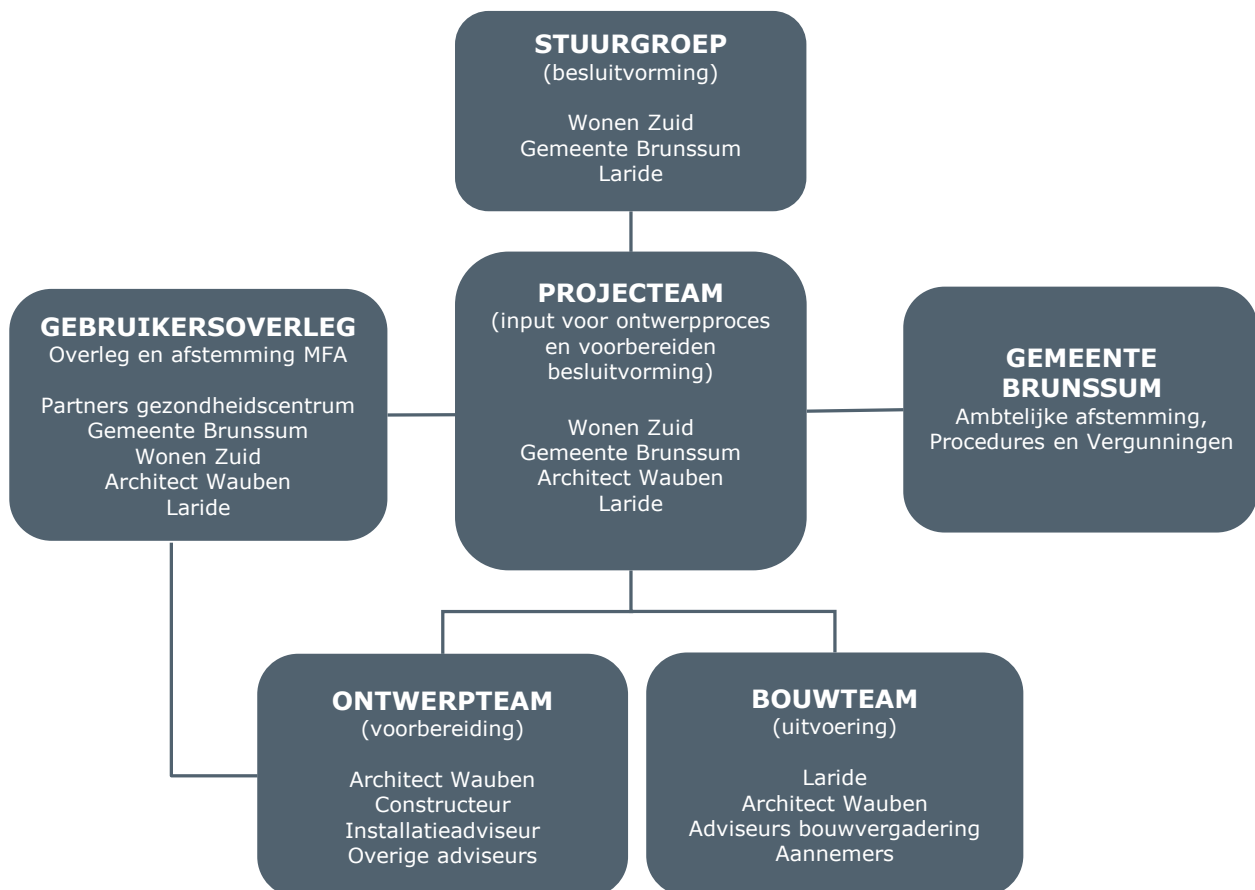


2.5 Ontwerpteam

Er zal een ontwerpteam samengesteld worden, bestaande uit de volgende disciplines:

- Architect : architect Wauben is geselecteerd.
- Proces-/projectmanagement : Laride | Hart voor huisvesting
- Constructeur : in overleg nader te bepalen
- Installatieadviseur : in overleg nader te bepalen
- Bouwfysisch adviseur : in overleg (afh. v. noodzaak) nader te bepalen
- Brandtechnisch adviseur : in overleg (afh. v. noodzaak) nader te bepalen

2.6 Organogram projectorganisatie



De besluitvorming vindt plaats in de stuurgroep, door Wonen Zuid en de gemeente Brunssum. De stuurgroep wordt bijeen geroepen op aangeven van Wonen Zuid of de gemeente Brunssum of op aangeven van de projectgroep. Besluitvorming vindt plaats op basis van unanimiteit.

2.7 Communicatie

Wonen Zuid en de gemeente Brunssum verzorgen de communicatie naar de pers. De gemeente Brunssum informeert de politiek. In het gebruikersoverleg of in de projectgroep wordt gezamenlijk besproken wat wel / niet gecommuniceerd kan worden met externen.

3 SAMENWERKING EN CONTRACTEN

3.1 Samenwerking, visie en missie

Missie en visie ten behoeve van de Maatschappelijke Voorziening Treebeek, d.d. 21-02-2013:
"Een missie daar sta je voor. Een visie daar ga je voor".

Missie

Partijen streven ernaar burgers uit Brunssum West - jong, oud, gezond en/of kwetsbaar - in staat te stellen, in de omgeving die zij verkiezen, zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen en zelf regie over hun dagelijkse leven behouden.

Visie

- Gezamenlijk zal er met het oog op de leefbaarheid van de wijk een voorziening tot stand worden gebracht, waarbij de inwoners van Brunssum West enerzijds een ontmoetingsplek krijgen en het sociale aspect van het wonen in Treebeek vorm kan krijgen, en anderzijds (duurzame) zorg en welzijn de aandacht krijgt die in de hedendaagse maatschappij wenselijk wordt geacht teneinde de zelfredzaamheid en duurzame gezondheid van de burgers te bevorderen.
- Door middel van een gezamenlijke voorziening wordt de bereikbaarheid ook laagdrempelig. Verder kan door gebruikmaken van gezamenlijke voorzieningen ook extra ruimte verkregen worden voor een individuele participant, hetgeen tot extra kwaliteit zal leiden.
- Door middel van een integrale aanpak- wonen welzijn en zorg- worden vragen in een multidisciplinaire samenwerking, zo vroeg mogelijk in het zorgtraject opgepakt. Gefocust wordt vooral op de gezondheid en niet zozeer op de ziekte.
- Naast de normale aanpak van zorg willen de partijen ook inzetten op preventie en nazorg, teneinde de noodzakelijke en dure zorg tot een minimum te kunnen beperken.
- De juiste zorg op de juiste tijd, op de juiste plek door de juiste hulpverlener. Maatwerk dus, waarbij de vraag niet zo maar wordt doorverwezen, maar daar neergelegd wordt waar hij thuis hoort. Hierbij zal tevens gebruik gemaakt worden van gespecialiseerde kennis die er bij de verschillende partners aanwezig is of van andere partijen (die al participeren of die specifiek worden benaderd op basis van behoefte).
- Vraag gestuurd / Cliënt gericht. De vraag van de cliënt is uitgangspunt van handelen, de expertise van de partijen is van toegevoegde waarde.
- Proactief; niet alleen de vraag van de cliënt is uitgangspunt van handelen. Zodra een van de partijen het signaal krijgt dat een situatie noopt tot handelen, wordt actie ondernomen.
- Wijkgericht. Dichtbij en goed bereikbaar, met voldoende woningen en voorzieningen voorhanden; levensloopbestendig.

Vervolgstappen

1. Doelen

De participerende organisaties hebben de voorziening op dezelfde manier op het netvlies. Dit geldt zowel voor het management als voor de werkvloer. Het is belangrijk dat de visie wordt vertaald in concrete doelen (SMART-geformuleerd) en activiteiten. Bij de doelen zal aandacht geschonken worden aan de optimalisering van de

maatschappelijke participatie van de wijkbewoners, met als doel een grotere kans tot (bevordering van de) zelfredzaamheden en samenwerking binnen de gemeenschap.

2. Multidisciplinaire samenwerking

De kwaliteit van de samenwerking en de organisatiestructuur waarin onder andere de samenwerking geregeld wordt, vormen een belangrijk criterium.

De kernpartners 'zijn' de maatschappelijke voorziening, bij hen ligt het eigenaarschap.

De verschillende verantwoordelijkheden van de diverse partners moet duidelijk zijn.

Op verzoek van deze kernpartners kunnen 'andere partners' bij de voorziening betrokken zijn. Via goede afspraken zouden werkzaamheden van de ene partij ook door een andere partij kunnen worden uitgevoerd, zover het geen specifieke werkzaamheden betreft.

Doel zal te allen tijde het leveren van maatwerk zijn.

3. Nieuwe professionele houding

Werken in de voorgestane voorziening vraagt (mogelijk) een andere houding van medewerkers van de verschillende organisaties dan werken in afzonderlijke organisaties.

Om als professional goed te kunnen functioneren moet je open staan voor de andere organisaties en bereid zijn om samen te werken en krachten te bundelen. Professionals houden elkaar op de hoogte van elkaars werkzaamheden en raadplegen elkaar.

4. Structurele aanpak

De partners hebben afspraken gemaakt over een langere periode om de gestelde doelen te bereiken: de werkzaamheden en afspraken zijn structureel (in plaats van ad hoc of incidenteel).

Om dit te bereiken moet men zorgen voor een systematische aanpak die gebaseerd is op consistent en lange termijn beleid. Daarbij hoort ook een structurele financiering van de organisatie en de activiteiten.

5. Geschikte en beschikbare ruimte

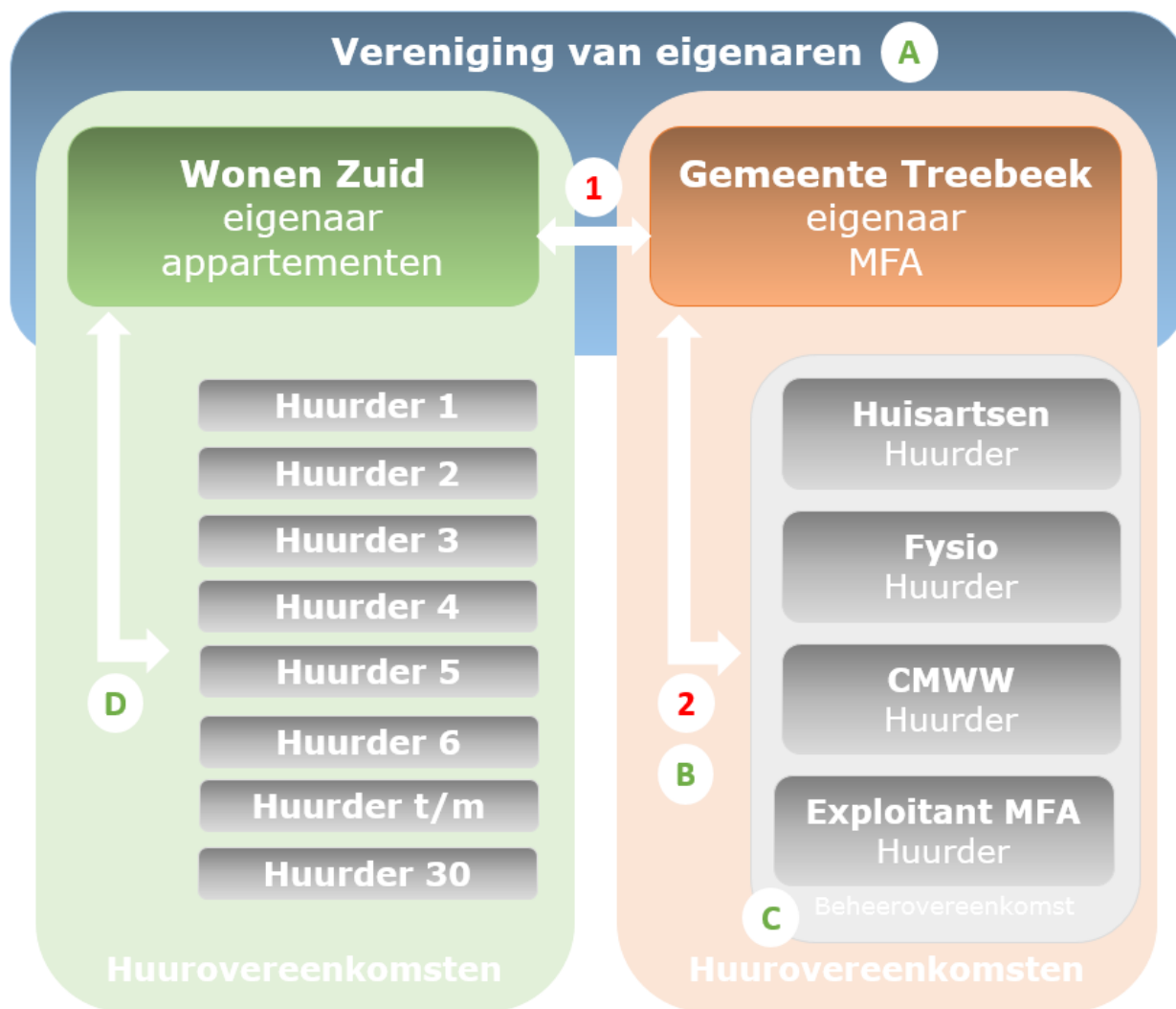
In de voorziening wordt samengewerkt door meerdere organisaties. Die organisaties brengen ook (een deel van) hun ruimtes in.

In alle gevallen spelen efficiënt ruimtegebruik en het maximaal benutten van de ruimtelijke mogelijkheden een rol. Bovendien zijn ook de programmering en het beheer van belang.

6. Zichtbaar maken van resultaten

In de voorziening wordt, zeker in de beginfase, vaak veel tijd, energie en geld geïnvesteerd. Het is daarom van belang om na verloop van tijd ook de resultaten goed in beeld te brengen.

3.2 Contractmanagement



Overeenkomsten tijdens project:

- 1: Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Brunssum en Wonen Zuid
- 2: Samenwerkingsovereenkomsten tussen gemeente Brunssum en (toekomstige) huurders

Overeenkomsten na oplevering:

- A: VVE en splitsingsakte
- B: Huurovereenkomsten gemeente Brunssum en huurders MFA
- C: Beheerovereenkomst tussen huurders MFA
- D: Huurovereenkomsten tussen Wonen Zuid en hun huurders van de appartementen

3.3 Architect, adviseurs en aannemers

De tijdelijke projectorganisatie wordt opgebouwd uit architecten en adviseurs. De werkzaamheden, honorariumafspraken en verantwoordelijkheden van deze partijen zullen zorgvuldig vastgesteld worden in de (model)overeenkomsten.

Wauben Architects heeft opdracht ontvangen voor de integrale uitwerking van het project. Dat wil zeggen dat de disciplines architectuur, constructie, installaties, bouwfysica, brand en geluid onder verantwoordelijkheid van Wauben uitgewerkt worden.

Laride heeft opdracht voor het procesmanagement.

Verder is adviesbureau Geonius gecontracteerd voor het grondonderzoek, bodemonderzoek, terreininmeting en infiltratieonderzoek. Voor de resultaten van de onderzoeken zie rapport ref. GA170934.R01.V1.0, d.d. 9-1-2018.

De contractuele afspraken tussen de hoofdaannemer en eventueel nevenaannemers worden vastgelegd in aannemingsovereenkomsten. Daarbij worden de vervaardigde stukken tijdens de bouwvoorbereidingsfase (STABU bestekstukken) als contractstukken gehanteerd. Hierin zijn de verplichtingen van de aannemers opgenomen.

3.4 Verhuurder en huurders

Partijen hebben onderling een intentieovereenkomst ondertekend. Deze overeenkomst dateert van 30-09-2014. De afspraken moeten herijkt worden. Tijdens het overleg d.d. 20-10-2016 is afgesproken om de nieuwe afspraken vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst. In de intentieovereenkomst is de missie en visie t.b.v. de maatschappelijke voorziening Treebeek d.d. 21 februari 2013 opgenomen.

Samenwerkingsovereenkomst

Voor de verdere uitwerking van het project is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. In de samenwerkingsovereenkomst zijn de volgende onderwerpen opgenomen:

- het gehuurde/te gebruiken deel en het afgesproken uitrustings- en kwaliteitsniveau;
- huurprijs, huurtermijn en huurvoorwaarden;
- concept huur- of gebruiksovereenkomst (in ieder geval een verwijzing naar een standaard huurmodel);
- concept beheerovereenkomst waarin onderlinge afspraken ten aanzien van de exploitatie gemaakt zijn;
- uitgangspunten ten aanzien van onderhoud;
- ontbindende voorwaarden;
- planning en projectorganisatie;
- financiële regelingen indien een partij de overeenkomst wil ontbinden.

De overeenkomsten moeten nog worden ondertekend.

Exploitatiefase

Voor de exploitatiefase moeten huur- en gebruiksovereenkomsten opgesteld worden. In de samenwerkingsovereenkomst zijn de uitgangspunten hiervoor (en de te hanteren model-overeenkomsten) al opgenomen.

Aangezien er meerdere gebruikers en/of huurders de MFA gebruiken, moet er een beheerovereenkomst opgesteld worden. In de beheerovereenkomst worden afspraken over gezamenlijk gebruik vastgelegd, zoals energiekosten, schoonmaak, verzekeringen, e.d.

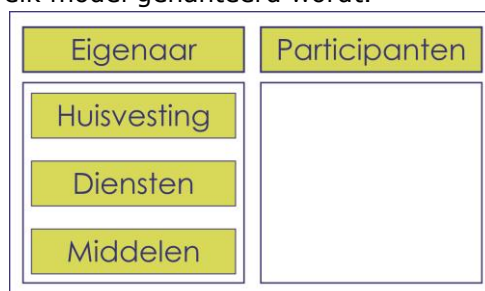
Beheer en exploitatie

Op de begane grond is een aantal functies opgenomen. Daar waar functies vermengt zijn, is het van belang dat er vooraf heldere afspraken gemaakt worden over het beheer, onderhoud en exploitatiekosten (zoals energiekosten).

Er zijn drie modellen denkbaar, afgesproken dient te worden welk model gehanteerd wordt.

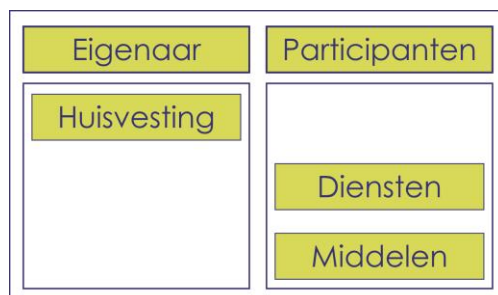
Full Service model

De eigenaar verzorgt alle beheeraspecten. Hiermee biedt zij huisvesting aan, inclusief het onderhoud, schoonmaak, energie etc. De kosten die hiermee gepaard gaan worden verdisconteerd in de huurprijs aan de huurders. Participanten beperken zich tot hun core-business.



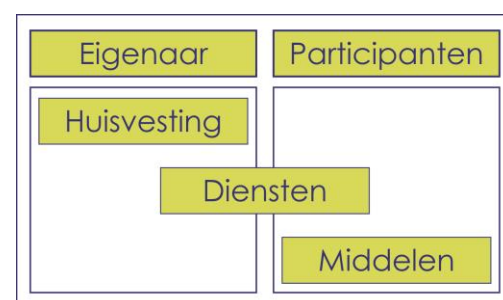
Self Service model

Huurders dragen zelf verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de beheeraspecten diensten en middelen. In overleg dient te worden bepaald in hoeverre gebruikers met elkaar samen gaan werken. Gezamenlijke uitvoering van beheeraspecten versterkt de multifunctionele gedachte waarbij tevens aantoonbare financiële en organisatorische voordelen worden bereikt.



Tussenvariant

In dit derde model worden de verantwoordelijkheden van de diensten verdeeld tussen gebruikers en eigenaar. De eigenaar draagt in een dergelijk geval vaak de verantwoordelijkheid voor de huisvestinggerelateerde diensten zoals het klein onderhoud, de schoonmaak en het technisch beheer. Afstemming dient plaats te vinden tussen het beheerpersoneel van de eigenaar en de gebruikers.



De gemeente Brunssum is voorstander van het full service model. De gebruikers staan hiervoor open. De gemeente zal hiervoor een voorstel uitwerken.

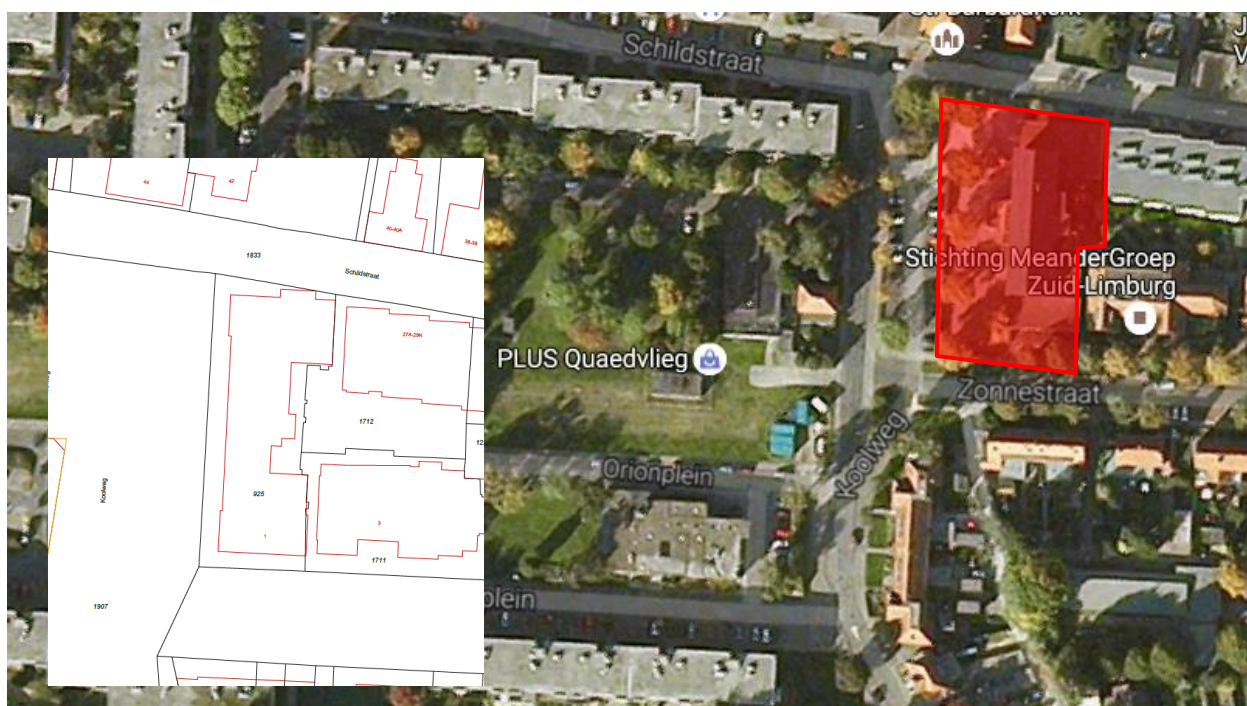
3.5 Eigenaren

Wonen Zuid en de gemeente Brunssum worden beide eigenaar van het gebouw. De gemeente wordt eigenaar van de MFA en Wonen Zuid wordt eigenaar van de appartementen. Er zal een splitsingsakte (verdeling eigendom) opgesteld worden en zal er een Vereniging van Eigenaren (VVE) opgericht worden om de afspraken tijdens de exploitatiefase goed te regelen. Ook hier geldt dat dit tijdens het ontwerpproces uitgewerkt moet worden om voortschrijdende inzichten nog te kunnen verwerken in het ontwerp.

4 PROJECTKENMERKEN EN -UITGANGSPUNTEN

4.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen tussen de Zonnestraat, Koolweg en Schildstraat in Brunssum. Het adres Zonnestraat 1, 6446 TC. Het is kadastraal bekend als G 925 (en gedeelte G 1907, openbaar gebied). In het kadaster is als eigenaar de gemeente Brunssum opgenomen. Locatie G 925 heeft een oppervlakte van ca. 2.250 m².



4.2 Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan Treebeek Centrum is vastgesteld d.d. 01-07-2010.

Er zijn minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen toegestaan, de maximale bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het maximum aantal bouwlagen.

De locatie heeft de bestemming: maatschappelijk. Dit betekent dat de grond bestemd is voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, wonen op de verdiepingen, horeca categorie 1, 2 en 3, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf.



Met wonen op de verdiepingen wordt bedoeld: wonen boven de maatschappelijke functies. Een gedeelte van de begane grond wordt echter ook bestemd voor wonen (zuidelijke vleugel). Er is dus sprake van strijd met het bestemmingsplan op dit onderdeel, maar dat kan volgens de gemeente Brunssum eenvoudig worden geformaliseerd. Omdat de bebouwing binnen het bouwvlak wordt opgericht, kan gebruik gemaakt worden van de kruimelgevallenregeling ex artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor. Het betreft dan een afwijking voor het gebruik van die zuidelijke vleugel. Er is dan sprake van een reguliere procedure (binnen 8 weken moet beslist zijn op de aanvraag om een omgevingsvergunning / kan eenmalig opgeschort worden met 6 weken). Er is bij een reguliere procedure geen sprake van een ruimtelijke onderbouwing of zienswijzeprocedure. Tegen de verleende vergunning staat uiteraard wel bezwaar en beroep open.

4.3 Stedenbouwkundig plan

Voor centrumplan Treebeek is een stedenbouwkundig plan opgesteld (d.d. 28 februari 2008). In het vastgestelde stedenbouwkundig plan worden de kwalitatieve uitgangspunten benoemd waaronder:

- de footprint van de locatie, is ongeveer 1.900 m²;
- de aangegeven gevellijnen buitenom zijn bepalend voor de vorm van het plein;
- de pleinwand dient een openbare en uitnodigende functie te krijgen op de begane grond, waaronder bij voorkeur een horecafunctie met terras op het plein;
- de hoogte rondom het plein bedraagt maximaal 4 bouwlagen, waarvan de 1^e laag extra hoog is vanwege de bijzondere functies.



Het stedenbouwkundig plan is uitgangspunt voor de architect.

4.4 Ruimtelijk programma van eisen

Het oorspronkelijk ruimtelijk programma van eisen is opgenomen in de intentieovereenkomst tussen de gemeente Brunssum en de gebruikers.

Ruimtelijk programma van eisen begane grond, 30-8-2013

Huurder	Netto oppervlak	Bruto vloeroppervlak*	Opmerkingen
Fysio	172	203	
Huisarts	72	85	
Apotheek	54	64	geen onderdeel meer
Gemeente	231	273	
CMWW	186	219	
Meander	389	459	geen onderdeel meer
Totaal	1.105	1.303	

Als factor bruto/netto is 1,18 aangehouden

Voor Wonen Zuid moeten er 30 sociale huurappartementen voorzien worden. De woningen moeten een vloeroppervlak hebben van circa 80 m² gebruiksoppervlak (GBO).

4.5 Functioneel en technisch programma van eisen

Voor de zorgpartners (huisarts, fysio en CMWW) wordt als basisuitgangspunt het standaard programma van eisen van de LHV (prestatie omschrijving 2013) d.d. 22-01-2013 gehanteerd. Aangezien dit geen maatwerk programma van eisen betreft, zal het programma van eisen als een richtlijn gehanteerd worden.

Het programma van eisen van Wonen Zuid is vastgelegd in de volgende documenten:

- programma van eisen nieuwbouw 30 huurappartementen boven maatschappelijke voorziening d.d. januari 2017;
- basis technische omschrijving 30 appartementen boven maatschappelijke voorziening Treebeek d.d. 21-02-2017.

5 VOORONTWERP

5.1 Bouwkundig ontwerp

Architect Wauben heeft een voorontwerp opgesteld d.d. 07-12-2017 (bijlage 1). Het voorontwerp is besproken met de huurders.

Wauben en Laride hebben op basis van het voorontwerp een oppervlaktestaat opgesteld, d.d. 15-01-2018 (bijlage 2). In onderstaand overzicht is een vergelijk met het programma van eisen opgesteld:

Huurder*	PvE netto	VO netto	Vershil	Opmerkingen
Fysio	172	131	- 41	1,5 behandelkamer minder benodigd
Huisarts	72	50	- 22	Berging vervallen, wachtruimte met meerdere gebruikers gedeeld
Gemeente	231	237	+ 6	
CMWW	186	139	- 47	Zaal 3 vervallen
Wijkzorg	0	24	+ 24	Wijkzorg was oorspronkelijk niet opgenomen
Totaal	661	583	- 78	

*: Apotheek en Meander zijn niet meer opgenomen.

In het plan zijn 30 sociale huurappartementen (geschikt voor zorg) voor Wonen Zuid opgenomen.

5.2 Stedenbouw en Welstand

Op 10-10-2017 heeft architect Wauben overleg gehad met stedenbouwkundige Jos Gelissen. Er is gesproken over de vervallen hoekverdraaiing op de hoek van de Zonnestraat en Schildstraat. De afwijking is het gevolg van de optimalisatie van het bouwvolume. Door het hanteren van de hoekverdraaiing van dit blok in de rooilijn zouden er 6 afwijkende woningplaattegronden met schuine zijgevels ontstaan. Zo zouden er dan 3 woningen (onnodig) groter worden en 3 woningen onnodig kleiner, het woningprogramma past dan niet meer). Tevens zorgt de hoekverdraaiing voor aanzienlijk hogere bouwkosten door meer verkeersruimte, de schuine wanden en wijkende vloervelden. Het opnemen van de hoekverdraaiing in het gebouw is dus niet mogelijk c.q. wenselijk. De zichtlijn richting de kerk (de oorspronkelijke reden om deze hoekverdraaiing te introduceren) wordt gerealiseerd door het verhoogde terras dat wél deze richting volgt. Gezien deze argumentatie was dit voor de stedenbouwkundige akkoord.

De gewenste versmalling van de doorgang ter plaatse van het plein blijft ook in het huidige ontwerp gehandhaafd. Aandachtspunt is de inrichting van de openbare ruimte en parkeren bij het plein, Zonnestraat en Schildstraat. Dit is een aandachtspunt voor de gemeente, blijft buiten de scope van het project.

Op 16-11-2017 is het plan MFA Treebeek positief behandeld in Welstand. Tijdens het overleg zijn een tweetal voorwaarden benoemd:

- bij de bouwaanvraag aantonen dat de installaties op het dak uit het zicht blijven;
- de inrichting van de openbare ruimte / aansluiting met het plein moet nader vorm krijgen.

5.3 Parkeren

In de regels van het bestemmingsplan zijn de volgende parkeernormen opgenomen.

eengezinswoningen	1,55 parkeerplaatsen per woning
multi-categorale woningen	1,55 parkeerplaatsen per woning
patiowoningen	1,25 parkeerplaatsen per woning
(zorg)appartementen	1,30 parkeerplaatsen per woning
centrumvoorziening	1,50 parkeerplaatsen per 60 m2 bvo
maatschappelijke voorziening	1,50 parkeerplaatsen per 50 m2 bvo

In overleg met de gemeente Brunssum zal bepaald moeten worden bij welke huurders welke definitie past. Op basis hiervan kan een definitieve parkeerberekening gemaakt worden. Voor de parkeernorm van de appartementen heeft college van B&W reeds een besluit genomen. In haar vergadering van 15-12-2016, nummer 699784, heeft het college ingestemd met het verlagen van de parkeernorm van 1,3 naar 1 voor de appartementen. Wonen Zuid zorgt bij de ontwikkeling van het complex voor zoveel mogelijk parkeergelegenheid op het achterterrein. De gemeente Brunssum realiseert voor haar rekening de overige parkeerplaatsen in de nabijheid van het complex.

5.4 Bomen

Op de locatie zijn bestaande bomen aanwezig. Er zal een terreininmeting gemaakt worden waarin de positie en omvang van de bomen aangeduid worden. Vervolgens wordt op basis van de situatie inzichtelijk gemaakt welke bomen gehandhaafd kunnen worden. Met het eventueel rooien van bomen moet rekening gehouden worden met de uitgangspunten uit de Flora en Fauna wet.

5.5 Duurzaamheid

Wonen Zuid heeft voor haar appartementen de ambitie om duurzame toepassingen uit te voeren. De volgende mogelijkheden zijn (financieel) in beeld gebracht:

- individuele luchtwarmtepompen met vloerverwarming en 200 liter boiler;
- de woningen uitvoeren in all-electric;
- extra zonnepanelen.

6 PLANNING EN PROCEDURES

6.1 Overall planning

Voor het project is een overall planning opgesteld, d.d. 18-1-2018 (bijlage 3). Kritische punten voor de voortgang zijn:

- besluitvorming fasedocumenten VO, uiterlijk 5-3-2018;
- indienen omgevingsvergunning, 19-4-2018;
- besluitvorming fasedocumenten TO, uiterlijk 8-6-2018;
- contractvorming aannemer, uiterlijk 21-9-2018.

6.2 Procedures en vergunningen

Het voorontwerp is grotendeels passend binnen de kaders van het bestemmingsplan. Er wordt echter een gedeelte van de begane grond bestemd voor wonen, hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan. Hierin wordt namelijk voorgeschreven dat enkel wonen op de verdiepingen is toegestaan. Aangezien dit een geringe afwijking is, kan volstaan worden met de kruimelgevallenregeling ex artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor. Dit betreft een procedure die gedurende de beoordeling van de omgevingsvergunning doorlopen kan worden.

De volgende vergunningen zijn van belang:

Vergunning	Nodig	Toelichting
Omgevingsvergunning	Ja	
Omgevingsvergunning brandveilig gebruik	Ja	Voor begane grond.
Gebruiksmelding	Ja	Voor begane grond, ervan uitgaande dat er meer dan 50 personen aanwezig kunnen zijn
Sloopvergunning	n.v.t.	Gebouw inmiddels gesloopt.
Kapvergunning	n.t.b.	Wellicht voor rooien bomen, bespreken met gemeente.
Milieuvergunning	Nee	-
Lozingsvergunning	Nee	Geen kelder o.i.d.

Met de gemeente Brunssum zal nog een overleg plaatsvinden waarin besproken zal worden welke vergunningen voor het project noodzakelijk zijn.

7 FINANCIËEL

7.1 Bouwkosten en stichtingskosten

In opdracht van Wauben Architects heeft een extern kostendeskundige een bouwkostenberekening van het gehele complex gemaakt. De bouwkosten zijn vervolgens verdeeld tussen de MFA en de appartementen o.b.v. netto inhoud (m³) en waar mogelijk specifiek toe te wijzen naar functie. Deze kostenverdeling is op 15-01-2018 besproken tussen Wonen Zuid en de gemeente Brunssum. De kostenverdeling is als volgt: 26% voor de MFA en 74% voor de woningen.

De bouwkosten zijn inclusief:

- terreinvoorzieningen: toegangspoort en terreinverhardingen
- nadere planuitwerking van 1%
- bouwplaatskosten van 8%
- algemene kosten (AK) van 7%
- winst en risico (W&R) van 3%
- CAR-verzekering van 0,5%

Bouwkosten	MFA	Appartementen	Totaal
Bouwkosten gebouw	€ 1.108.936,-	€ 3.180.822,-	€ 4.289.758,-
Terreinkosten	€ 16.128,-	€ 51.521,-	€ 67.650,-
Totaal excl. BTW	€ 1.125.065,-	€ 3.232.343,-	€ 4.357.408,-
Totaal incl. BTW	€ 1.361.329,-	€ 3.911.135,-	€ 5.272.488,-

Diverse opties welke buiten de bouwkosten gelaten zijn:

- draaideurautomaten bij scootmobielbergingen woningen;
- schuifdeuren ipv draaideuren in de woningen;
- marmoleum in scootmobielbergingen woningen;
- vloerplinten in appartementen;
- uitgebreidere W-installatie per appartement met individuele luchtwarmtepomp AWB met vloerverwarming, 200 liter boiler en balansventilatie met WTW.

Separaat zal besloten worden of deze opties toegepast zullen worden.

De bouwkostenopgave d.d. 15-2-2018 is separaat opgenomen.

Er is een stichtingskostenopzet gemaakt voor de MFA en de appartementen. In de stichtingskosten zijn naast de bouwkosten de verwervingskosten, de begeleidingskosten en alle bijkomende kosten opgenomen. Prijsstijgingen zijn hierin niet meegenomen, uitgegaan is van prijspeil heden. De stichtingskostenopgave d.d. 15-2-2018 is separaat bijgevoegd, het resultaat is als volgt:

Stichtingskosten	MFA	Appartementen	Totaal
Totaal excl. BTW	€ 1.594.885,-	€ 4.172.598,-	€ 5.767.483,-
Totaal incl. BTW	€ 1.886.185,-	€ 5.018.230,-	€ 6.904.415,-

Marktontwikkelingen

De afgelopen maanden ontwikkelen de bouwkosten zich in hoog tempo. Er is krapte in de bouwsector: tekort aan personeel, beperkte capaciteit bij onderaannemers en lange levertijden op materialen. Dit zorgt voor druk op de bouwsector en risico's voor het aannemen van werk. Het gevolg is prijsstijgingen en het opnemen van kosten om risico's af te dekken.

De BDB indexcijfers monitoren de bouw prijzen. Ook geeft de BDB prognosecijfers uit voor het komende jaar. Dit wordt opgesteld voor verschillende gebouwen. Hieronder hebben we de indexcijfers voor "woongebouwen nieuwbouw" weergegeven.

		Totaal aanneemsom incl btw	
		cijfers	%
STRUCTUREEL Maandcijfers & Prognosecijfers			
Peildatum 1*	December 2017	109,31	
Peildatum 2*	September 2018	111,50	2,00%
CONJUNCTUREEL Marktindicator & Trends			
Peildatum 1*	December 2017	1,3%	
Peildatum 2*	September 2018	4,3%	3,00%
STRUCTUREEL & CONJUNCTUREEL			
Peildatum 1*	December 2017	110,73	
Peildatum 2*	September 2018	116,30	5,00%

Deze percentages staan overigens nog los van situaties die tijdens actuele aanbestedingen plaatsvinden zoals:

- aannemers die zich terugtrekken bij aanbestedingen, waardoor de overblijvende aannemers hoger inschrijven;
- bepaalde materiaalkosten die exorbitant stijgen doordat er veel vraag naar is, waardoor gebouwen met die expliciete materialen extra kostbaar zijn. Bouwend Nederland heeft aangegeven dat met name de materialen hout en metaal forse kostenstijgingen hebben. In het ontwerp is veel hout opgenomen.

Het risico is aanwezig dat de bouwkostenstijging nog hoger is dan de gemiddelde prognoses zoals aangegeven door de BDB, als gevolg van de toepassing van hout e.d. Ook het aanbestedingstraject is hierin een punt van aandacht. Vooraf moet bij partijen geïnformeerd worden of zij daadwerkelijk interesse hebben in deelname aan de aanbesteding.

7.2 Huurprijzen

Op basis van de investeringskosten en verdeling van de m² per huurder, zal de gemeente een huurprijs berekenen. Dit zal vervolgens ter bespreking worden voorgelegd aan de huurders. Indien er overeenstemming is over de huurprijs en huurvoorwaarden, zal de samenwerkingsovereenkomst afgerond worden.

De gemeente heeft de wens om een full service huurvoorstel aan te bieden. Dit betekent dat de huurprijs inclusief energiekosten, schoonmaakkosten, e.d. aangeboden wordt. De huurders hebben aangegeven dit te willen overwegen aangezien zij hiermee optimaal ontzorgd worden op het gebied van huisvesting. Wel wensen zij inzicht in de kostenberekening, ze verzoeken om een transparante opzet.

7.3 Demarcatielijst

Om aan te geven welke kosten onderdeel uitmaken van de stichtingskosten en dus de huurprijs, is de demarcatielijst opgenomen d.d. 6-12-2016 (bijlage 4). Deze lijst geeft aan wat ten laste van het stichtingskostenbudget wordt gerealiseerd en wat onder andere nog voor rekening van de gebruikers en huurders is.

Dit betekent dat de gebruiker/huurder voor een aantal posten zelf budgetten dient te reserveren voor de onderdelen die niet zijn opgenomen binnen de stichtingskosten.

De verschillende ruimten worden als volgt afgewerkt:

Huurder	Afwerkingsniveau t/m
Fysio	Inbouwpakket
Huisarts	Inbouwpakket
Gemeente	Inbouwpakket
CMWW	Inbouwpakket
Wijkzorg	Inbouwpakket
Appartementen	Casco plus

7.4 Fiscaliteiten

De meeste huurders en partijen zijn vrijgesteld van btw, doch enkele partijen kunnen met btw belaste prestaties leveren. Dit kan consequenties hebben voor de huurprijs (bijvoorbeeld excl. btw). Dit moet vervolgens weer administratief verrekend worden door de verhuurder.

Indien dit aan de orde is, verdient het aanbeveling om dit door een fiscalist te laten toetsen.

7.5 Subsidies

Om de mogelijkheden op het gebied van subsidies te onderzoeken, kan een subsidiescan uitgevoerd worden door een onderzoeksbureau. Op basis van een QuickScan beoordeling kan inzichtelijk worden gemaakt of er daadwerkelijk interessante kansen zijn.

8 RISICO ANALYSE

Bij ieder project dient rekening gehouden te worden met risico's. Onderstaand een overzicht van de belangrijkste risico's met daarbij, zover mogelijk, al de geformuleerde beheersmaatregelen.

8.1 Programma risico's

Het huidige ruimtelijke en functionele programma van het MFA is gebaseerd op behoefteprognoses die door de huurders zijn opgesteld. Tijdens het verdere ontwerptraject kunnen mogelijk veranderende ruimtelijke en functionele behoeftes ontstaan. Eventuele wijzigingen moeten goedkeuring krijgen van de gebruikers(overleg) en de projectgroep.

Voor het grand café en de zalen is in het plan een gebruik aangehouden waar in beperkte mate geluid mag worden geproduceerd. Voor de toekomst kan de wens ontstaan voor activiteiten met hogere geluidbelasting. Indien men voor de toekomst meer flexibiliteit hierin wil hebben, zullen aanvullende kostbare akoestische voorzieningen in het plan moeten worden meegenomen.

8.2 Budgetrisico's

De stichtingskosten van de appartementen zoals die nu berekend zijn op basis van het VO overstijgen het budget waar Wonen Zuid voor de appartementen mee heeft gerekend. Wonen Zuid zal binnen het bestuur goedkeuring moeten geven op doorgang van het project.

8.3 Ontwerprisico's

In het VO is rekening gehouden met akoestische eisen tussen het MFA-gedeelte en de appartementen. In de verdere uitwerking zal een akoestisch adviseur, adviezen hieromtrent geven.

In het VO is rekening gehouden met de nodige vluchtwegen. Een adviseur brandveiligheid zal het plan nog moeten beoordelen. Waar nodig zullen aanpassingen moeten worden doorgevoerd.

8.4 Contractrisico's

Voor het plan dienen nog de nodige contracten te worden opgesteld en te worden overeengekomen:

- samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Brunssum en Wonen Zuid en tussen gemeente Brunssum en de huurders;
- splitsingsakte tussen gemeente Brunssum en Wonen Zuid;
- huurovereenkomsten gemeente Brunssum en huurders MFA, huurovereenkomsten Wonen Zuid en hun huurders van de appartementen;
- beheerovereenkomst tussen huurders MFA.

Voor het slagen van het project dienen al deze overeenkomsten te worden overeengekomen. In de DO fase moeten alle overeenkomsten worden ondertekend.

8.5 Kwaliteitsrisico's

De kwaliteit van het plan wordt in de ontwerpfase geborgd door inzet van diverse adviseurs en het vastleggen in deugdelijke bestekstukken. De kwaliteit van het werk zal door de aannemer moeten geschieden. Bij de selectie van de aannemer zal specifiek worden gevraagd hoe men de kwaliteitsborging organiseert.

8.6 Procedurerisico's

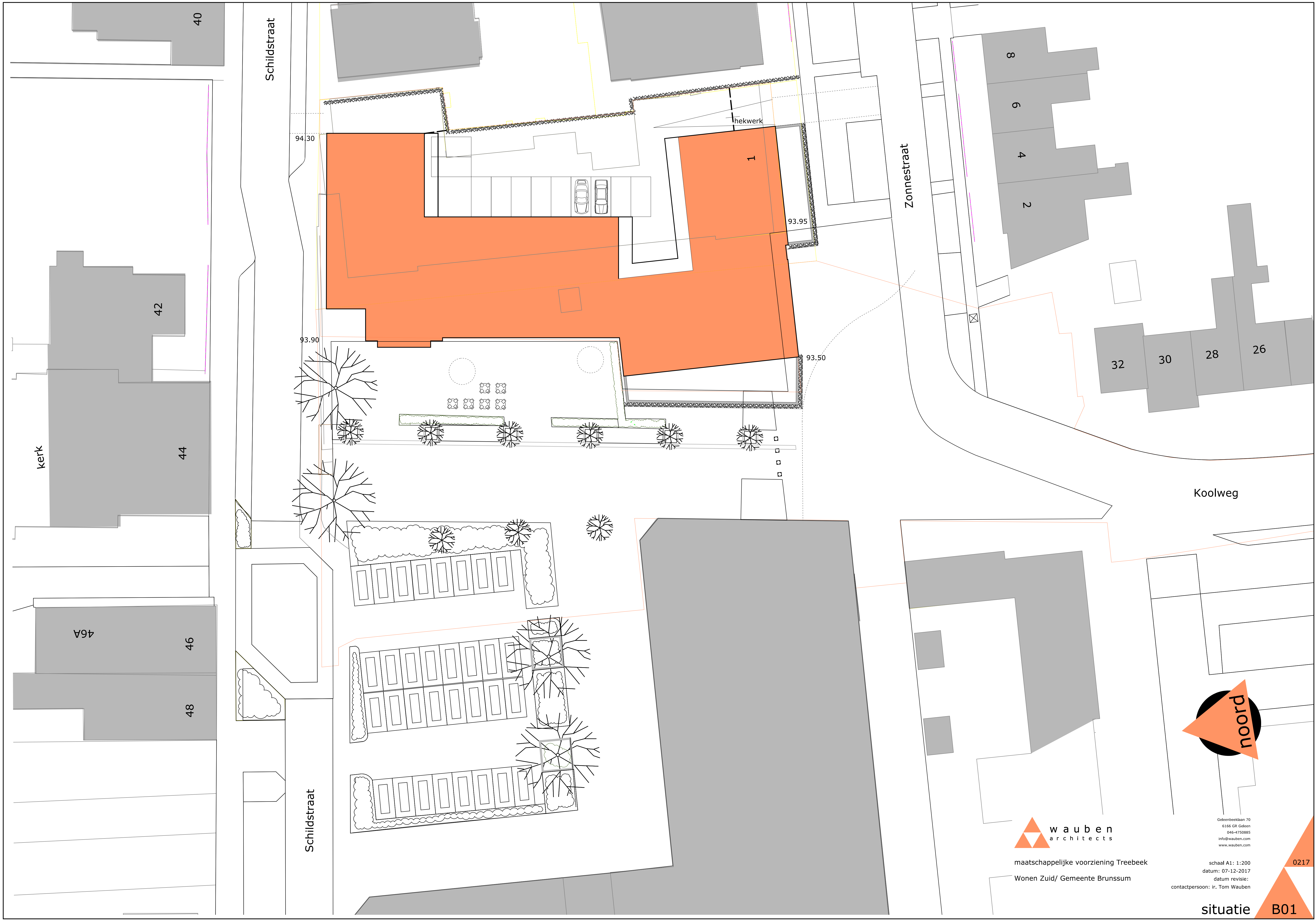
Een gedeelte van de begane grond wordt bestemd voor wonen wat in strijd is met het bestemmingsplan. De gemeente Brunssum heeft echter aangegeven dat gebruik kan worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling ex artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor, waarmee de aanvraag binnen een reguliere procedure van 8 weken kan worden behandeld.

8.7 Bestedingsrisico's

Het aanbestedingsklimaat verandert, wat zich uit in hogere prijsstijgingen. In de stichtingskostenberekeningen van TO reële prijsstijgingen opnemen.

9 BIJLAGEN

Bijlage 1: Voorontwerp, d.d. 7-12-2017



kerk

Schildstraat

Zonnestraat

Koolweg

Schildstraat

hekwerk

noord



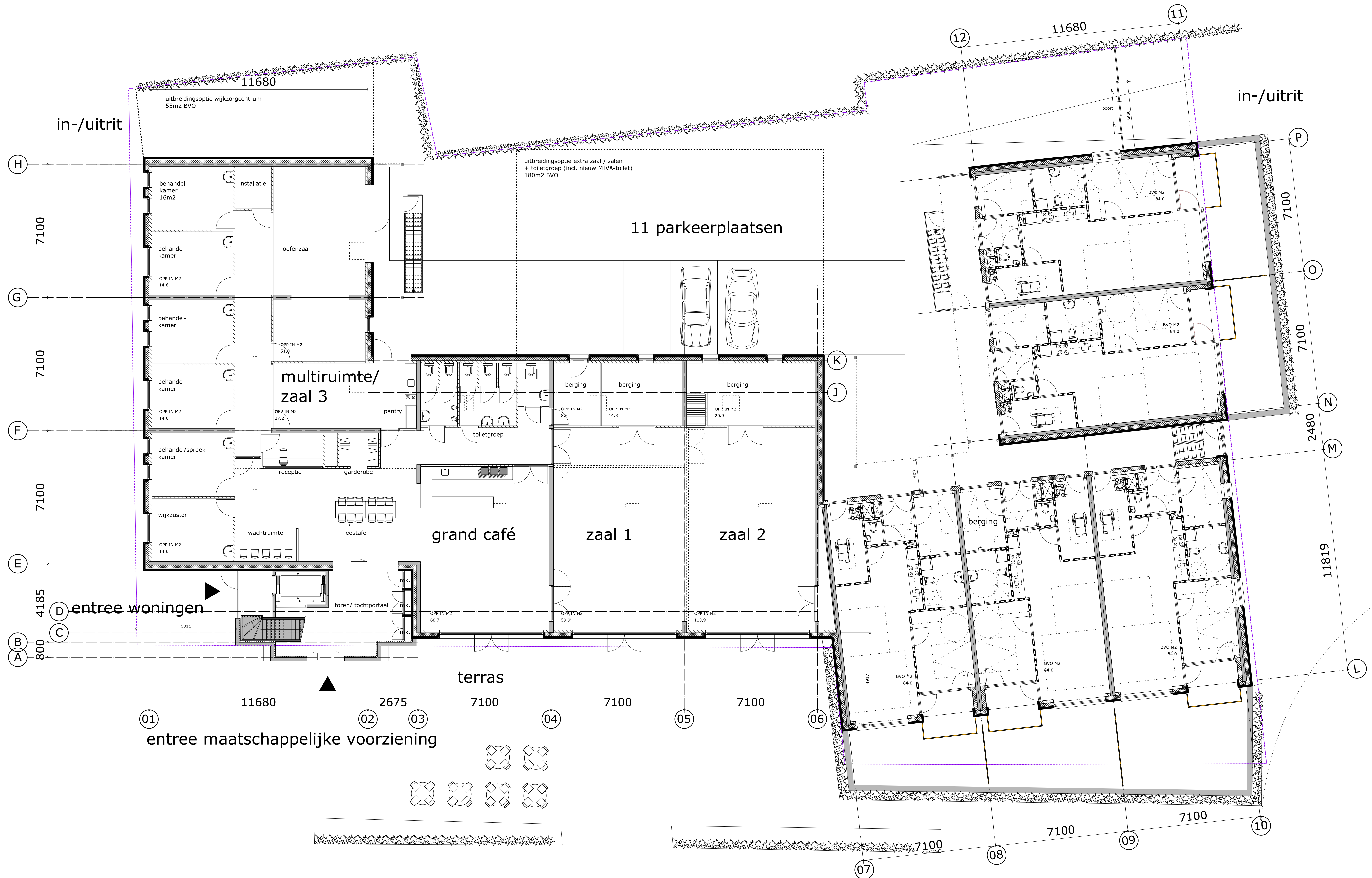
maatschappelijke voorziening Treebeek
Wonen Zuid/ Gemeente Brunssum

Gelienbeeklaan 70
6166 GR Geleen
046-4750885
info@wauben.com
www.wauben.com

schaal A1: 1:200
datum: 07-12-2017
datum revisie:
contactpersoon: ir. Tom Wauben

situatie B01

0217



maatschappelijke voorziening Treebeek
Wonen Zuid/ Gemeente Brunssum

Gemeenbeklaan 70
6166 GR Geleen
046-4750885
info@wauben.com
www.wauben.com

schaal A1: 1:100
datum: 07-12-2017
datum revisie:
contactpersoon: ir. Tom Wauben

begane grond

0217

B02



maatschappelijke voorziening Treebeek
Wonen Zuid/ Gemeente Brunssum

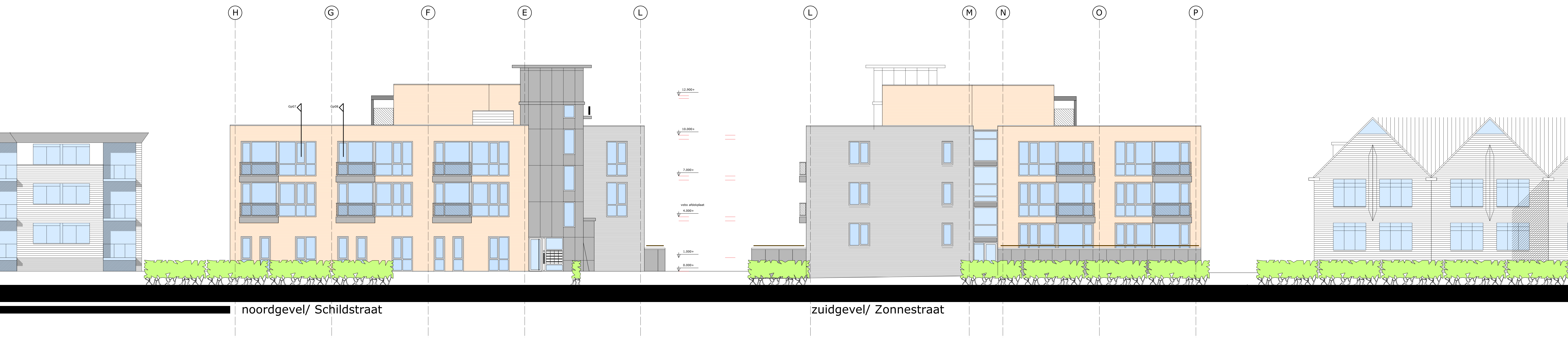
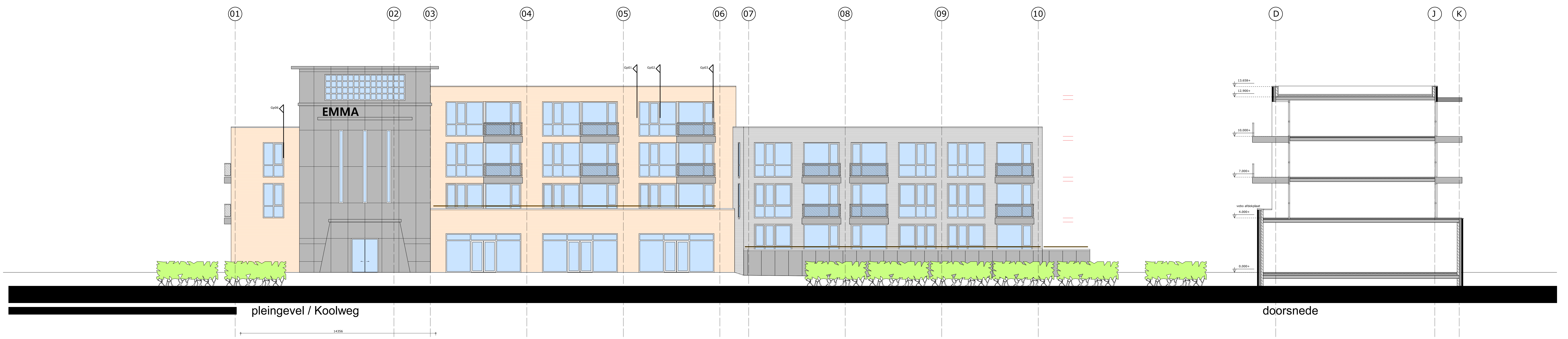
Geleenbrekkan 70
6166 GR Geleen
046-4750885
info@wauben.com
www.wauben.com

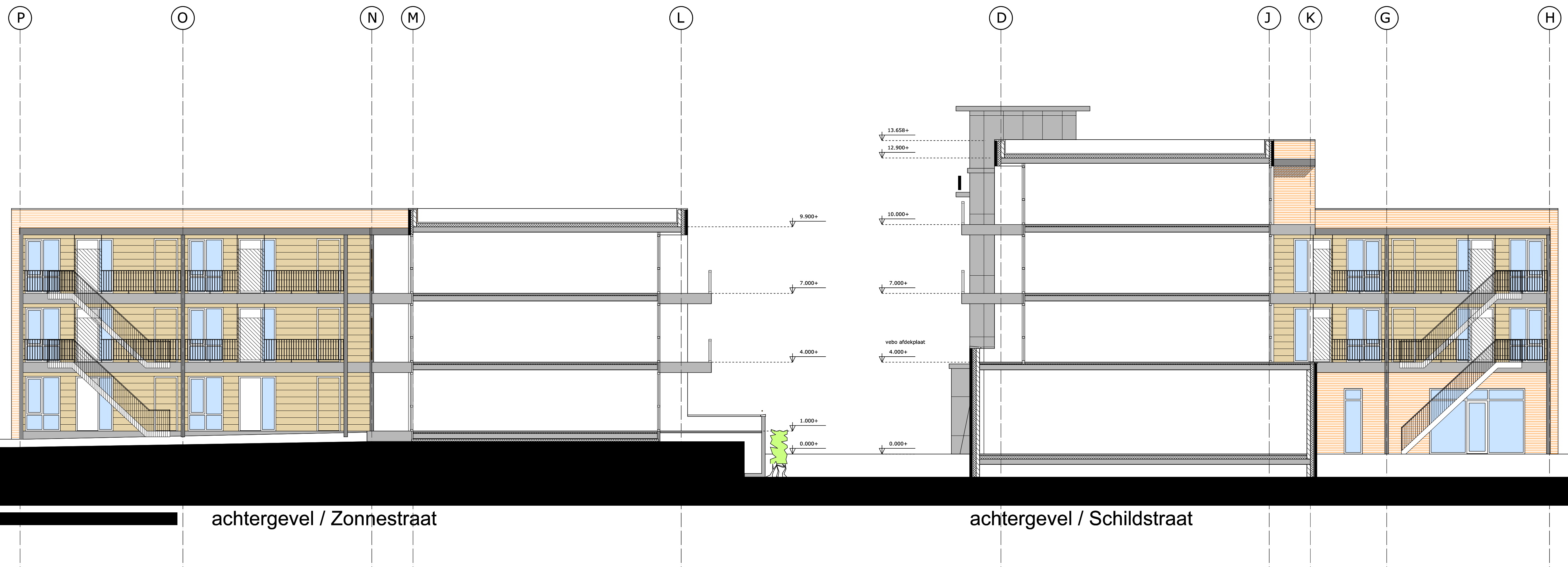
schaal A1: 1:100
datum: 07-12-2017
datum revisie:
contactpersoon: ir. Tom Wauben

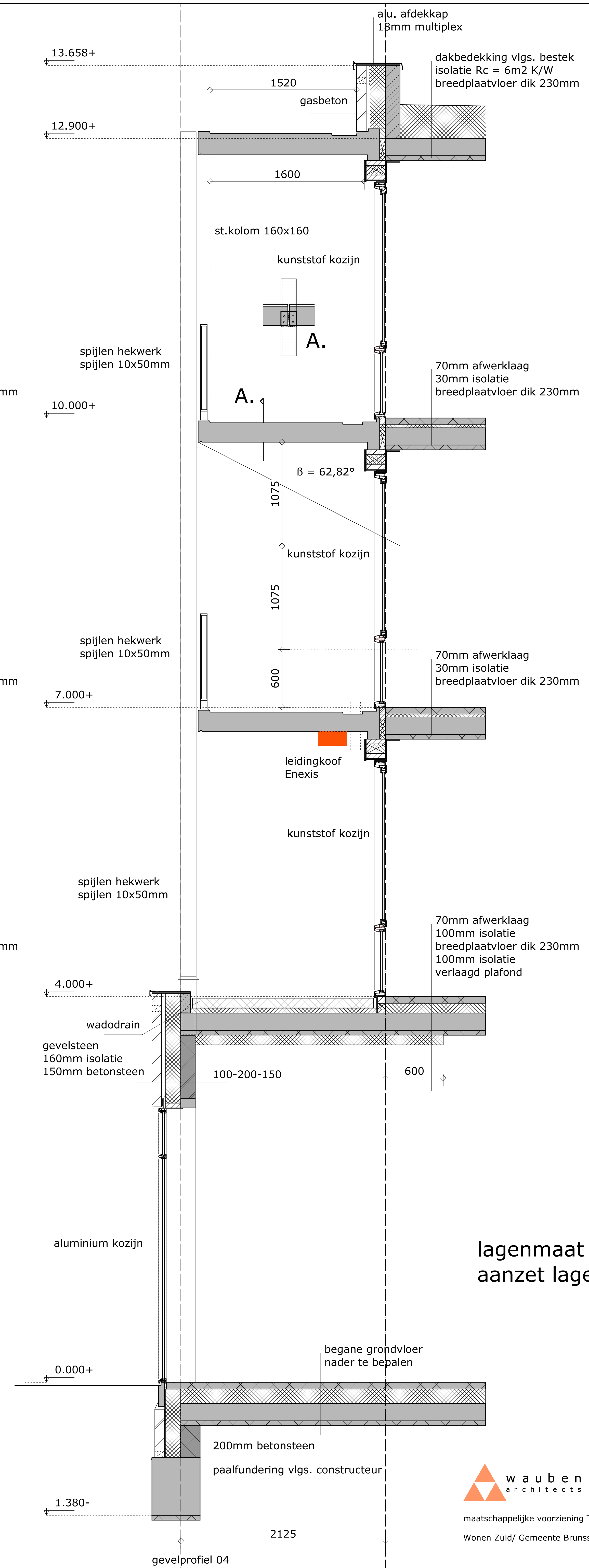
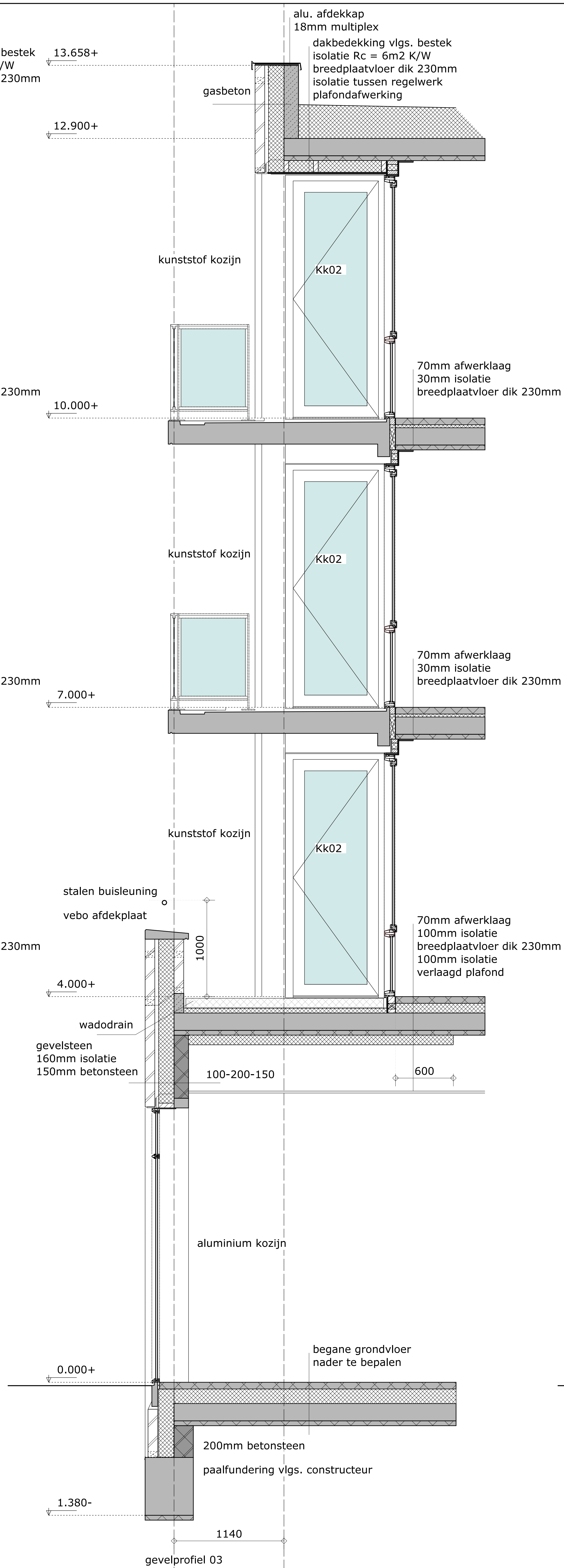
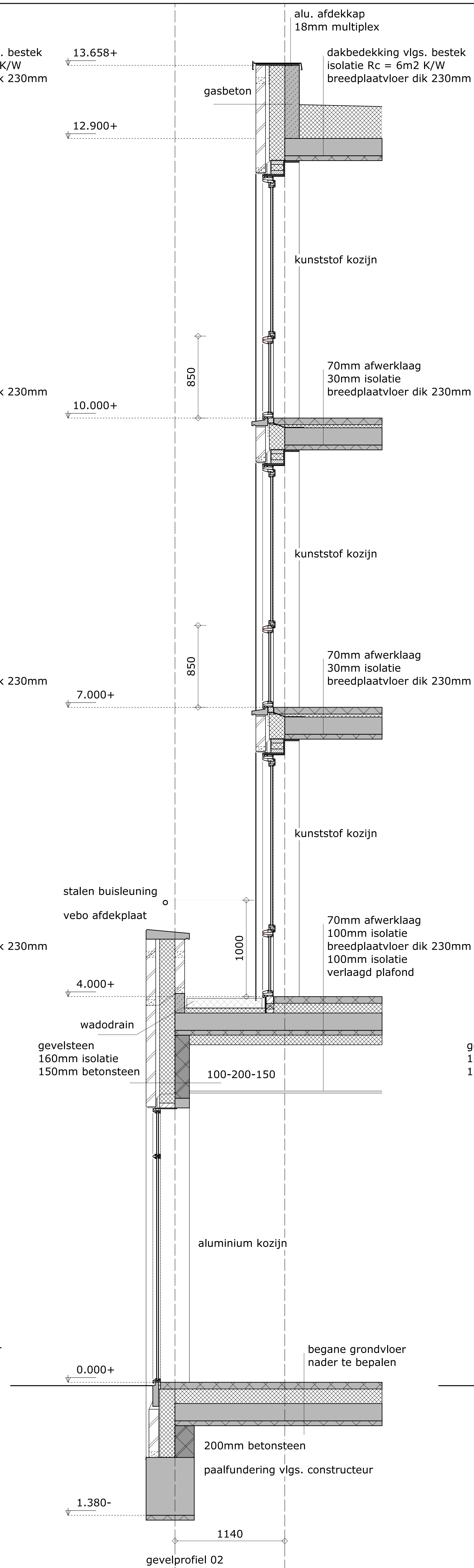
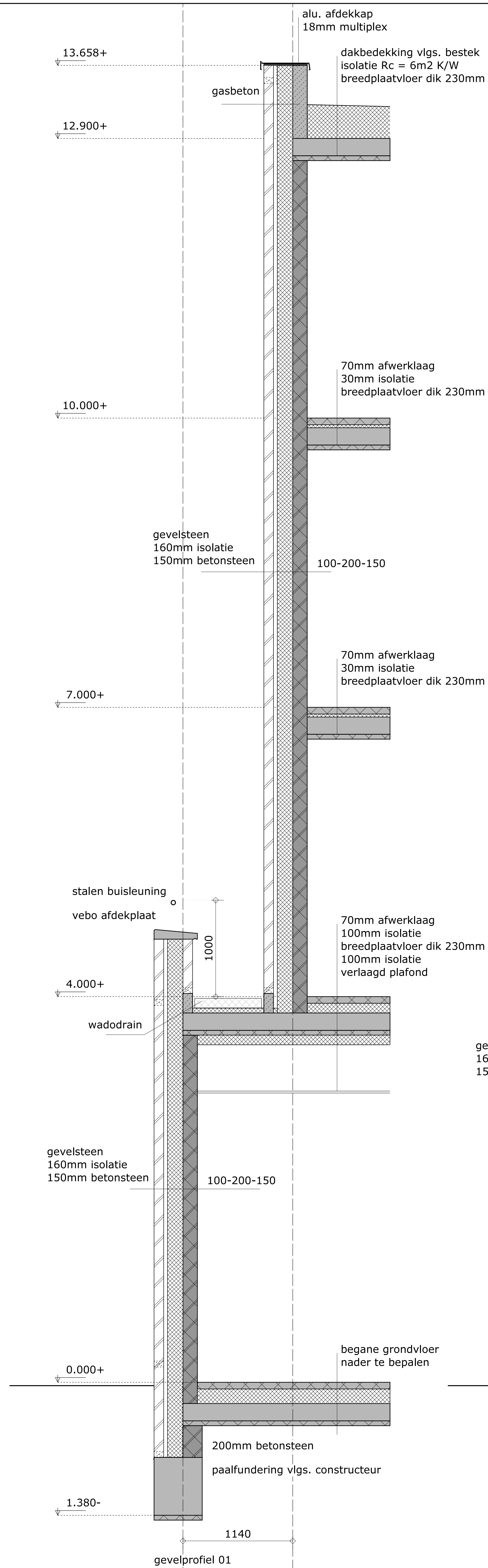
1e-verdieping

0217

B03







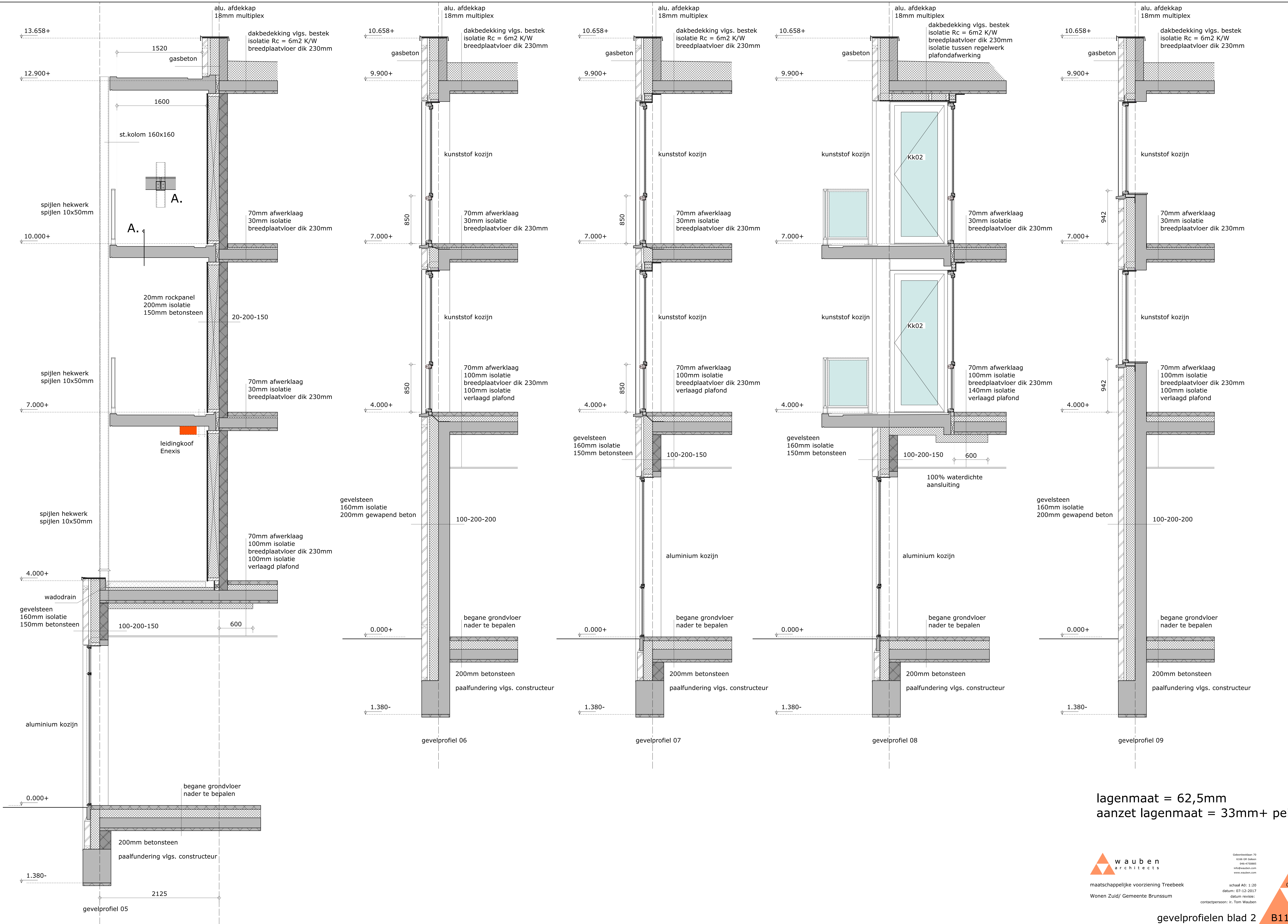
lagenmaat = 62,5mm
aanzet lagenmaat = 33mm+ peil



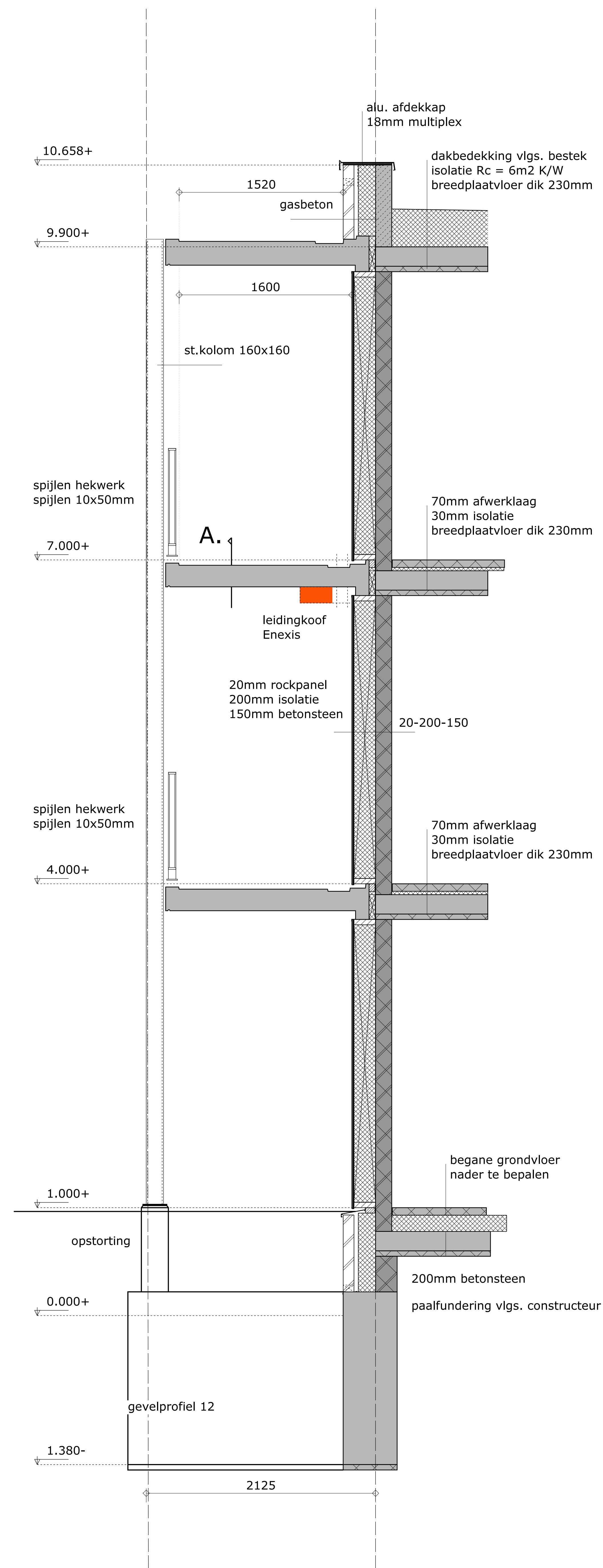
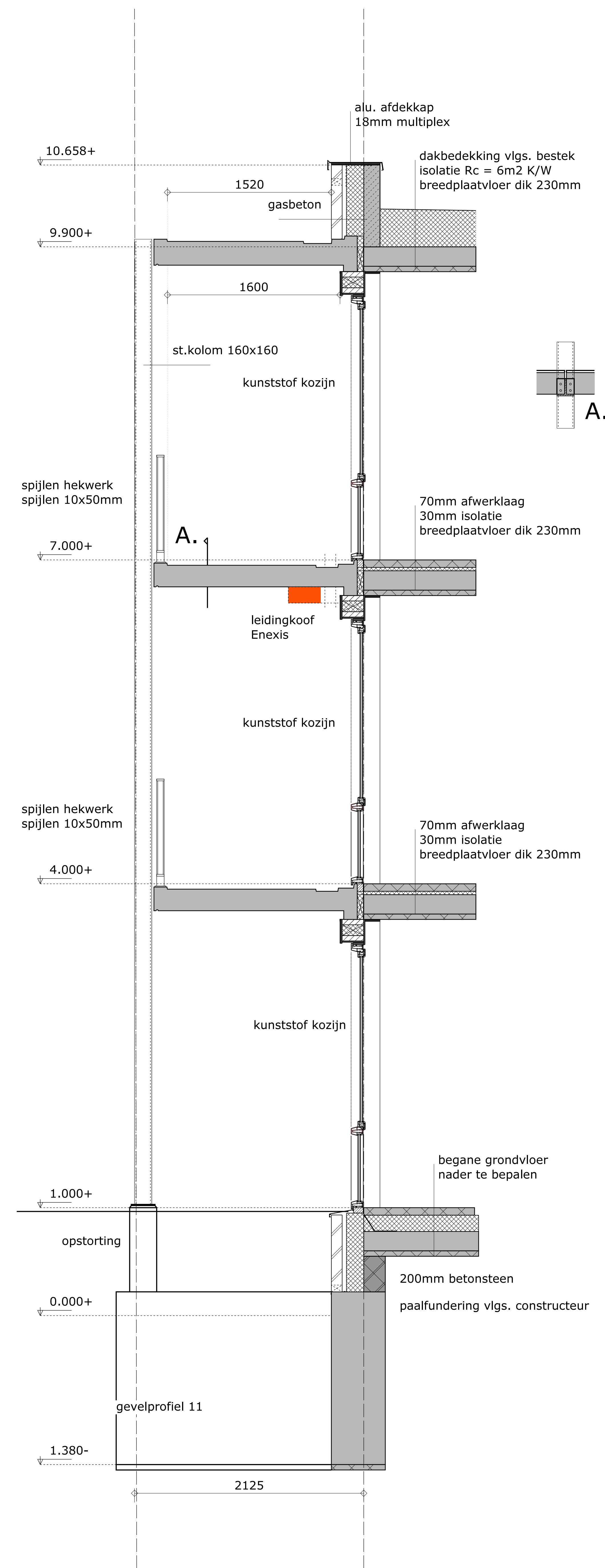
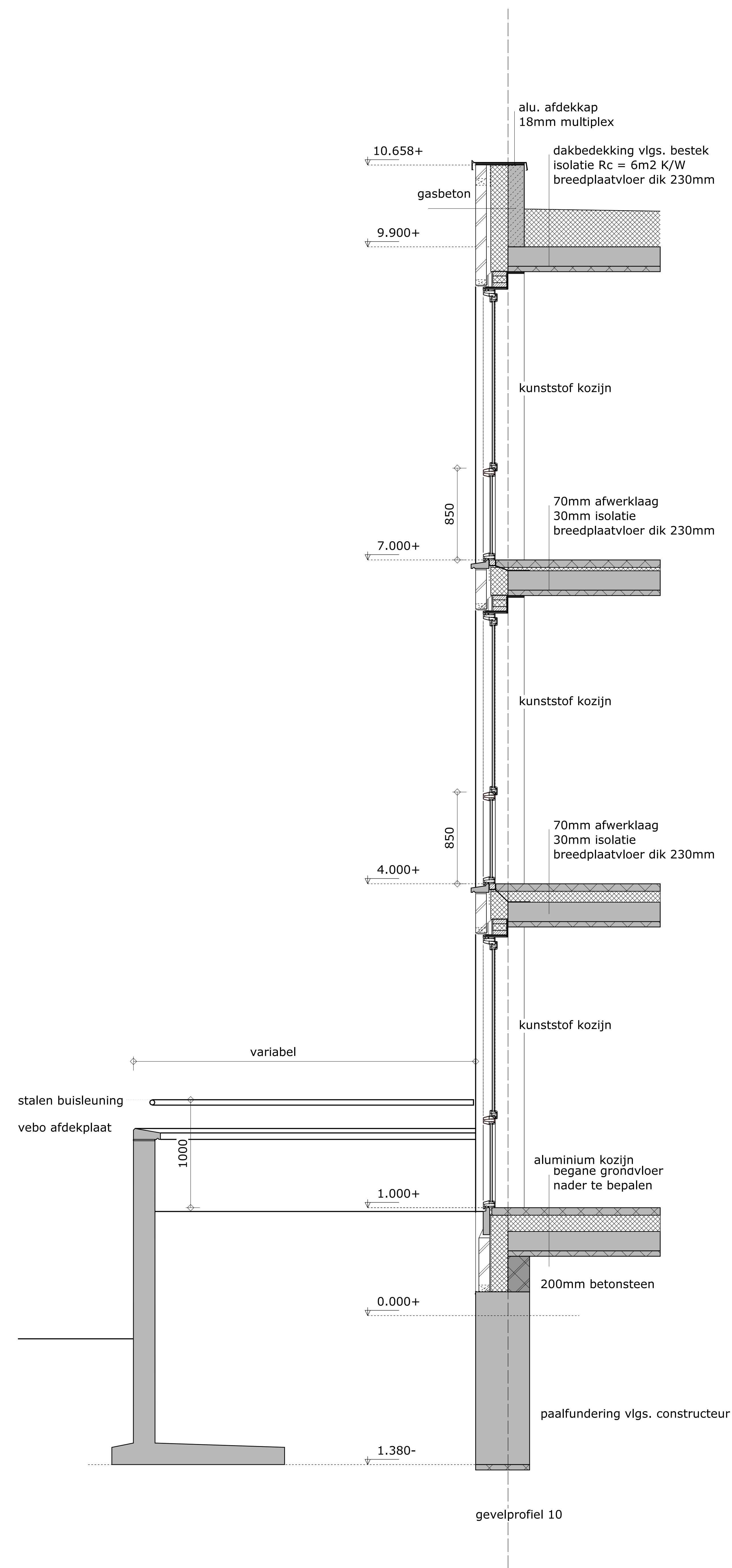
maatschappelijke voorziening Treebeek
Wonen Zuid/ Gemeente Brunssum

Gedrukt op: 70
6165 GZ Gelsen
044-4102885
info@wauben.com
www.wauben.com

schaal A0: 1:20
datum: 07-12-2017
datum revisie:
contactpersoon: ir. Tom Wauben



lagenmaat = 62,5mm
aanzet lagenmaat = 33mm+ peil



lagenmaat = 62,5mm
aanzet lagenmaat = 33mm+ peil

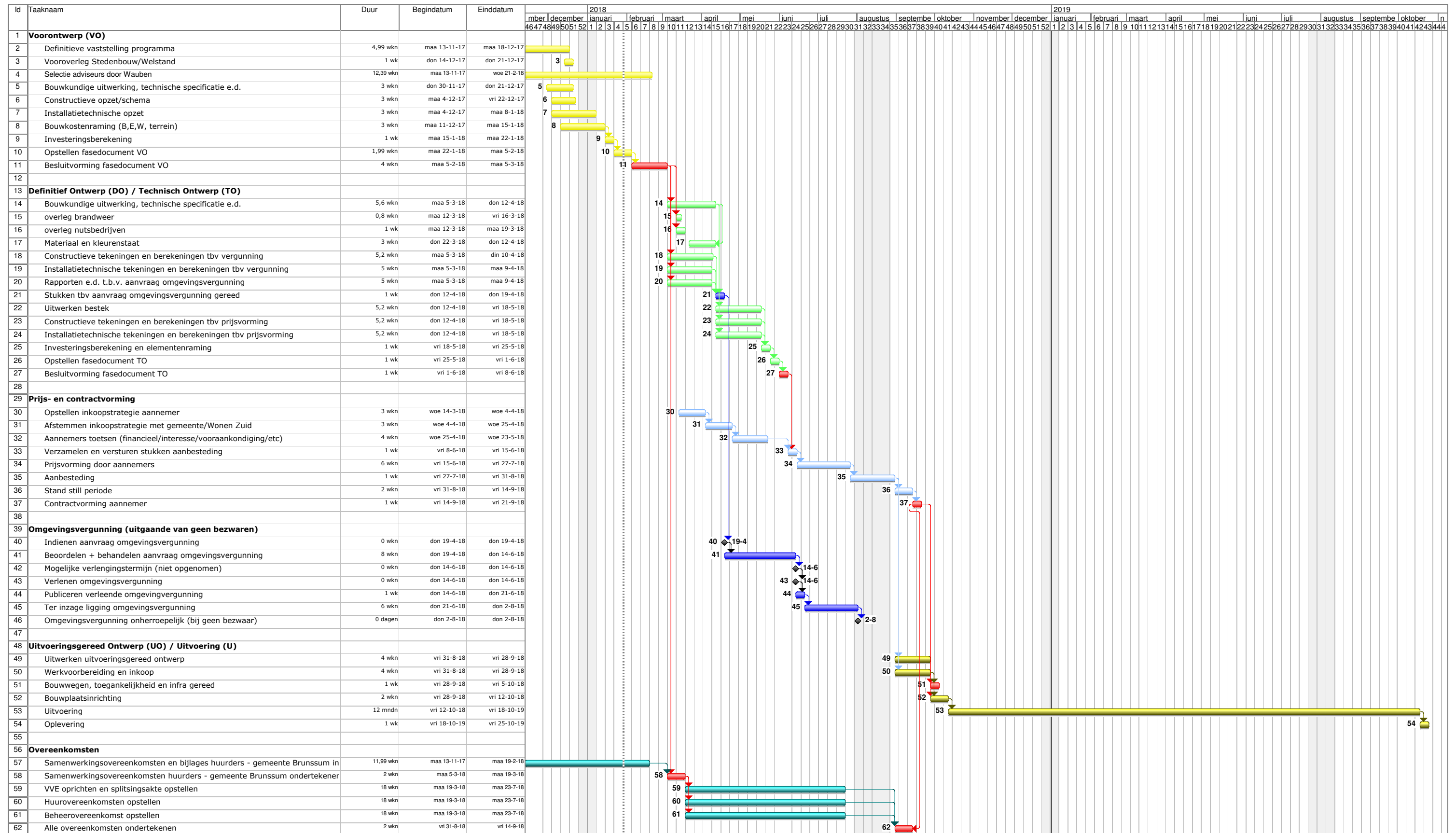
Bijlage 2: Ruimtestaat, 15-1-2018

Project : MFA Treebeek
Projectdeel : Ruimtelijk programma van eisen vs VO
Opdrachtgever : Wonen Zuid
Fase : Voorontwerp
Opgesteld door : AW

datum opgesteld 19-1-2017
datum aangepast 15-1-2018
volgnummer 5

RUIMTE	m2 aug. '13	m2 sept. '14	SO 03-05-'17	VO 03-11-'17	FYSIO	HUISARTS	WIJKZORG	CMWW	GEMEENTE	OPMERKINGEN
Oefenzaal	50	55	51	51	51					
Behandeltkamer 1	18	16	16	16	16					
Behandeltkamer 2	18	16	16	16	16					
Behandeltkamer 3	18	16	16	16		16				
Behandeltkamer 4	18	48	16	16		4	4	4	4	
Behandel/sprekkamer 5	20	incl.	16	16		4	4	4	4	
Wijkzuster	excl.	incl.	16	16		4	4	4	4	
Multiruimte incl. pantry	35	43	26	27	4	4	4	4	11	40% gemeente en 15% per overige partij niet meer in programma
Apotheek + berging	30									multiruimte gedeeld door 3 partijen
Receptie	incl.	incl.	5	6	2	2		2		niet opgenomen in ontwerp 03-05-2017
Kleedruimte	12	12	-							niet opgenomen in ontwerp 03-05-2017
Berging fysio/huisartsen	10	11	-							niet opgenomen in ontwerp 03-05-2017
Berging CMWW	20	29	-							niet opgenomen in ontwerp 03-05-2017
Grand café / bar	30	49	60	61					61	
Berging achter Grand Café	incl.	incl.	6	9					9	tezamen met berging zaal 1, aanpasbaar
Zaal 1	35	49	76	60					60	
Zaal 2	50	97	74	73				73		
Zaal 3	100	-	-	-					-	
Berging bij zaal 1	40	incl.	16	14				5	10	2/3 gemeente en 1/3 CMWW
Bergingen bij zaal 2	40	incl.	26	24				8	16	2/3 gemeente en 1/3 CMWW
Funtionele ruimten	544	441	435	421	89	34	16	18	86	178
Entree/tochtportaal	80	20	22	24	5	2	1	1	5	10
Hal	55	43	26	33	7	3	1	1	7	14
Wachtruimte	incl.	incl.	27	16	9	3	2	0		
Garderobe	incl.	incl.	4	4	1	0	0	0	1	2
Nuttig vloeroppervlak	679	504	513	498	111	42	20	21	98	204
MIVA toilet	incl.		4	4	1	0	0	0	1	2
Toiletten	36	99	17	18	4	1	1	1	4	8
Horizontaal verkeersopp. bij GZC	30	incl.	23	24	14	5	2	3		
Horizontaal verkeersopp. bij zalen	30	incl.	20	30					10	20
Verhuurbaar vloeroppervlak	775	603	576	573	129	49	23	25	112	233
Verticaal verkeersoppervlak			-	-						
Installatie ruimte			7	10	2	1	0	0	2	4
Gebruiksoppervlak			583	583	131	50	24	25	114	237
Constructies			82	88	19	7	3	4	18	37
Bruto vloeroppervlak			665	671	150	57	27	161	274	

Bijlage 3: Overall planning, 18-1-2018



Bijlage 4: demarcatielijst, v3, d.d. 2-2-2018

project : MFA Treebeek
projectdeel : Demarcatie bouwkosten t.b.v. huurprijzen
procesvordering : VO

opsteldatum : 6-12-2016
laatst gewijzigd : 2-2-2018
versie : 3

omschrijving:	casco-casco	casco-plus	inbouw pakket	losse inrichting	niet opgenomen
	basis	extra tov casco-casco	extra tov casco-plus	extra tov inbouwpakket	n.v.t.
Bouwkosten					
(10) Sloopkosten	X				
(11) Bodemvoorzieningen	X				
(13) Vloeren op grondslag	X				
(16) Funderingsconstructies	X				
(17) Paalfunderingen (indien van toepassing)	X				
(21) Buitenwanden	X				
(22) Binnenwanden					
constructieve wanden	X				
bouwkundige wanden (sanitaire ruimten e.d.)		X			
inrichtingswanden overige ruimten			X		
losse inrichtingswanden				X	
(23a) Begane grond vloeren	X				
(23b) Verdiepingsvloeren	X				
(24) Trappen incl. toebehoren	X				
(27) Daken	X				
(28) Constructies	X				
(31) Buitenwandopeningen					
bouwkundige ramen en deuren	X				
elektrische schuifdeuren MFA			X		
elektrische sloten					X
buitenzonwering (zonbelaste delen)			X		
binnenzonwering				X	
draaideurautomat centrale toegangen/galerijen			X		
(32) Binnenwandopeningen (m2)					
bouwkundige ramen en deuren (sanitaire ruimten e.d.)		X			
deuren en kozijnen in inrichtingswanden			X		
elektrische schuifdeuren MFA			X		
akoestische vouwwand			X		
dubbele kierdichting en valdorpels					X
vingerbeveiligingsprofielen					X
(inbraakwerende) rolluiken					X
(33) Vloeropeningen	X				
(34) Ballustraden en hekwerken	X				
(37) Dakopeningen	X				
(42) Binnenwandafwerking					
behangklaar maken		X			
wandafwerkingen bouwkundige wanden			X		
wandafwerkingen inrichtingswanden				X	
wandtegels sanitaire ruimten		X			
basis schilderwerk	X				
(43) Vloerafwerking					
zandcement dekvloer		X			
vloertegels sanitaire ruimten		X			
schoonloopmatten			X		
vloerafwerkingen (tapijt, linoleum, e.d.)			X		
vloerplinten			X		
(45A) Plafondafwerking					
basis systeemplafonds			X		
spuitwerk		X			
(45B) Buitenplafonds	X				
(47) Dakafwerking	X				
(48) Bouwkundige voorzieningen	X				
(5-) W-Installaties					
nutsaansluiting	X				
basis verwarming, ventilatie en sanitair		X			
basis koeling			X		
vloerverwarming		X			
individueel regelbare verwarming			X		
individueel regelbare ventilatie					X
aanvullende ventilatie					X

project : MFA Treebeek
projectdeel : Demarcatie bouwkosten t.b.v. huurprijs
procesvordering : VO

opsteldatum : 6-12-2016
laatst gewijzigd : 2-2-2018
versie : 3

omschrijving:	casco-casco	casco-plus	inbouw pakket	losse inrichting	niet opgenomen
	basis	extra tov casco-casco	extra tov casco-plus	extra tov inbouwpakket	n.v.t.
individueel regelbare koeling (indien in PvE)					X
aanvullende koeling (bijv. fysio-oefenruimte)					X
koeling serverruimte					X
regelinstallatie			X		
uitgebreide regelinstallatie					X
sanitair in sanitaire ruimten		X			
loodgieterswerk incl. sanitair		X			
decentraal warmwatervoorziening		X			
circulatieleiding warmwater					X
hemelwaterafvoer	X				
perslucht installatie					X
procesinstallaties					X
handblusmiddelen in technische ruimte (indien nodig)			X		
handbrandbestrijdingsmiddelen (blussers etc.)				X	
(6-) E-Installaties					
nutsaansluiting	X				
basisinstallatie excl. armaturen		X			
basisinstallatie incl. armaturen			X		
aanvullende verlichting / sfeerverlichting					X
databekabeling, patchpaneel en patchkast				X	
brandmeld-/ontruimingsinstallatie		X			
aanvullingen brandmeld i.v.m. indeling gebouw			X		
basis inbraakinstallatie					X
liftinstallatie (gemeenschappelijke lift)		X			
bliksembeveiliging					X
toegangscontrole					X
noodstroom no-break					X
krachtstroom t.b.v. klimaatinstallatie	X				
krachtstroom t.b.v. gebruikinstallatie e.d.			X		
schone aarde (afgeschermd)					X
bellentableau, videofoon, postkasten		X			
zorgoproepinstallatie (loze leidingen)			X		
zorgoproepinstallatie (apparatuur/bekabeling)					X
centrale antenne installatie (beperkt)			X		
server en computers					X
presentatievoorzieningen: beamers e.d.					X
plasma-, LCD- en TV-schermen, digiborden					X
telefooncentrale en telefoons				X	
telefoonverbinding gebouwbeheer					X
procesinstallaties					X
zonnepanelen			X		
(7-) Vaste inrichting					
keuken in ontmoetingsruimte (max. € 10.000)			X		
keukenblokken in zelfstandige wooneenheden		X			
apparatuur in keukenblokken in wooneenheden				X	
postkast en huisnummering	X				
balies			X		
sleutelkluis tbv. brandweer (indien nodig)	X				
sluitplan	X				
symboolplaatjes op toiletten					X
bewegwijzering e.d.					X
vaste garberobeenrichting			X		
gevelreclame					X
afscherming radiatoren					X
(8-) Losse inrichting					
meubilair				X	
specifiek timmerwerk, maatwerk meubilair				X	
medisch meubilair					X
archief inrichting vast dan wel verrijdbaar					X
paternosterkasten					X
kluizen					X

*

project	: MFA Treebeek	opsteldatum	: 6-12-2016
projectdeel	: Demarcatie bouwkosten t.b.v. huurprijs	laatst gewijzigd	: 2-2-2018
procesvordering	: VO	versie	: 3

omschrijving:	casco-casco	casco-plus	inbouw pakket	losse inrichting	niet opgenomen
	basis	extra tov casco-casco	extra tov casco-plus	extra tov inbouwpakket	n.v.t.
losse inrichtingswanden				X	
inrichting garderobes				X	
decoratie				X	
kunst				X	
hydrocultuur en overige groenvoorzieningen				X	
prikborden, e.d.					X
gordijnen, vitrage, verduistering, binnenzonwering				X	
server, computers, printers, faxen, e.d				X	
bedrijfsspecifieke inrichtingen (procesinstallaties)					X
losse inrichting keuken (serviesgoed, bestek etc.)				X	
afvalcontainers, rolcontainers, afvalbakken				X	
koffie- en snackautomaten					X
(9-) Terrein					
terreinverharding (openbaar) parkeren en verkeer	X				
terreinverharding overig (trottoir e.d.)	X				
fietsenstalling/-rekken niet overdekt					X
overkapping fietsenstalling					X
poorten op overgang prive en openbaar			X		
hekwerken					X
groenvoorziening openbaar gebied				X	
groenvoorziening binnentuinen				X	
inrichting openbaar gebied				X	
waterberging (infiltratiekelder, -kratten)					X
terreininstallaties (riolering + verlichting)	X				
terreininrichting meubilair (vuilnisbakken e.d.)				X	
aanlichting gebouw					X
kunst					X

* In het VO zijn hiervoor geen kosten opgenomen. Besluitvorming over opnemen van deze posten vindt in DO-fase plaats.