

Haalbaarheidsonderzoek



Huisvesting 24 uursopvang en slaaphuis Spoorsingel 7 en 8 in Delft

Opdrachtgever:

door:

20 november 2002

 **Gemeente Delft**

TERRY VAN DER HEIDE ARCHITECTEN

GROOT HERTOGINNELAAN 52
2517 EJ DEN HAAG
TELEFOON 070 346 63 67
FAX 070 345 74 10

ARCHITECTUUR
ADVIES
ONDERZOEK



Inhoud

5	Opgave / werkwijze
6	Gebouw
7	Locatie
8	Bestaande situatie
10	Globaal programma van eisen
12	Model 1
14	Bouwkosten model 1
17	Conclusie model 1
18	Model 2
20	Bouwkosten model 2
23	Conclusie model 2
24	Model 3
26	Bouwkosten model 3
29	Conclusie model 3
30	Conclusie

Opgave

In opdracht van de gemeente Delft heeft Terry van der Heide Architecten de haalbaarheid onderzocht van de vestiging van een 24 Uursopvang en laagdrempelige Nachtopvang in het pand Spoorsingel 7 en 8. Het voorliggende rapport is hiervan het resultaat.

De 24 Uursopvang en laagdrempelige Nachtopvang (hierna aangeduid met 'het slaaphuis') worden gewenst door de vier instellingen* die t.b.v. de maatschappelijke opvang, verslavingszorg en vrouwenopvang werkzaam zijn in het werkgebied van centrumgemeente Delft. Momenteel zijn de 24 Uursopvang en het slaaphuis in een pand aan de Houttuinen gevestigd, dat gesloopt zal worden in verband met de uitbreiding van het spoor. Dit is de reden voor vervangende huisvesting. Het te onderzoeken pand is eigendom van Woonbegeleiding en biedt nu huisvesting aan psychosociaal kwetsbare mensen.

Werkwijze

Het gebouw

Het gebouw is meerdere malen bezocht (o.a. met een kostendeskundige en met de heer Schafemade van de technische dienst van de stichting Woonbegeleiding). Bouwtekeningen uit 1977 en 1978 zijn als onderlegger gebruikt. Tevens is gebruik gemaakt van de elektra tekeningen uit 1991.

Het programma van eisen

Het programma van het slaaphuis is gebaseerd op de aanvraag voor nachtopvang in Delft. Het programma voor de 24 Uursopvang is gebaseerd op het PVE voor een sociaal pension, TU Eindhoven 1998

Omdat het programma flexibel is, is bij het vormen van de modellen zo veel mogelijk uitgegaan van het gebouw. De modellen verschillen van elkaar in mate van aanpassing. In het eerste model is het uitgangspunt: maximum kwaliteit met zo min mogelijk aanpassing. In het laatste model is het uitgangspunt: maximum kwaliteit binnen een zo efficiënt mogelijke aanpassing.

Belangrijke ingrepen

Model 1: facelift Spoorsingel 8

terugbrengen patio
aanpassen aan brandtechnische eisen

Model 2: facelift Spoorsingel 8

terugbrengen patio
aanpassen aan brandtechnische eisen

Model 3: verbouwing Spoorsingel 7

verbouwing Spoorsingel 8
terugbrengen patio

aanpassen aan brandtechnische eisen
verbouwing Spoorsingel 7

Kosten

Voor elk model is een schatting van de bouwkosten gemaakt. In de bouwkosten zijn niet opgenomen:

- Kosten voor het groot onderhoud (hoofdstuk 'gebouw')
- Kosten voor het onderbrengen van de bewoners
- Kosten voor het stallen van meubilair.
- Kosten, die voortkomen uit aanpassingen van het programma
- Kosten m.b.t. elektronische beveiliging van met name het Slaaphuis. Te denken valt aan cameratoezicht.
- Kosten m.b.t. het eventueel aanpassen van de telefooncentrale van Spoorsingel 8.
- Advieskosten

Het vervolg

Voor het vervolgtraject zijn de volgende punten van belang:

- overleg met de gemeente t.b.v. de gebruiksvergunning
- duidelijkheid over de toekomstige rolverdeling. Wie wordt beheerder, wie wordt opdrachtgever, wie wordt eigenaar?

* Stichting Jeroen, Stichting Dienstencentrum Over de Brug, Stichting Maatschappelijke Opvang Delft Schieland Westland, en Vrouwenopvang Zuid Holland.

Gebouw

Het gebouw

Toen het gebouw in 1908 opgeleverd werd, diende nummer 8 als schoolgebouw en bestond nummer 7 uit twee bovenwoningen. In de jaren zeventig is door middel van een verbouwing nummer 8 veranderd in een 'pensiontehuis'. Later is nummer 7 hieraan toegevoegd.

Nummer 8

Nummer 8 bestaat uit twee gedeeltes. Het totale oppervlak van nummer 8 is 1125 m². Het voorste gedeelte aan de Spooringsingel diende ooit als gymzaal. Aan de afmetingen is daarna niet veel meer veranderd. Daardoor oogt de nieuwe functie, de gemeenschappelijke ruimte, ruim en hoog. Een gang verbindt het voorste met het achterste gedeelte. Vroeger grensde aan beide zijdes twee binnenplaatsen. Eén daarvan is inmiddels overdekt, waardoor een groot oppervlak inpandig is. Van de klaskalen, die in het achterste gedeelte oorspronkelijk zaten, is niets meer te zien. De verdiepingshoogtes zijn in de jaren zeventig terugggebracht naar 2,6m, zodat hier in plaats van twee lagen, drie lagen ingedeeld konden worden met één persoonskamers. De gevelinvulling van het achterste gedeelte, die ook aangepast moest worden, heeft een jaren zeventig uitstraling.

Nummer 7

Spoorsingel 7 ligt boven Spooringsingel 8 op de eerste en tweede verdieping. Ooit was het pand verdeeld in twee bovenwoningen. Deze zijn bij elkaar getrokken en vanwege brandweereisen is een trappenhuis toegevoegd. De nieuwe indeling biedt ruimte aan cliënten van de Woonbegeleiding voor dagbesteding en individuele trajectbegeleiding. Onder de kap tussen de balken hebben de medewerkers hun kantoorruimtes.

Brandveiligheid

Elk jaar controleert de brandweer of een gebruiksvergunning verleend kan worden. Voor de huidige bestemming is deze verleend.

Groot onderhoud

CV ketel- en boiler

Uit de Meerjarenbegroting 2002 van de Stichting Woonbegeleiding blijkt dat de CV ketel- en boiler installatie vervangen dienen te worden. De investeringskosten worden geschat op €45.000,- inclusief toeslagen en af te schrijven in 15 jaar. Hierbij is rekening gehouden met de veranderingen, die nodig zijn om te voldoen aan de huidige brandweereisen, die gelden voor een ketelhuis.

Kozijnen

De kozijnen in het achtergelegen pand rond de patio en grenzend aan de binnenplaats, moeten vervangen worden voor kozijnen met dubbel glas. De houten kozijnen in de buitengevel van Spooringsingel 7 zijn toe aan een schilderbeurt.

Leidingen

Om te voldoen aan de eisen met betrekking tot het voorkomen van legionella moeten de leidingen aangepast worden, zodat water niet stil blijft staan. De waterleidingen dienen geïsoleerd te worden. De toiletten in het verbindingsgedeelte spoelen niet goed door, omdat ze aangesloten zijn op een verouderde rioleling.

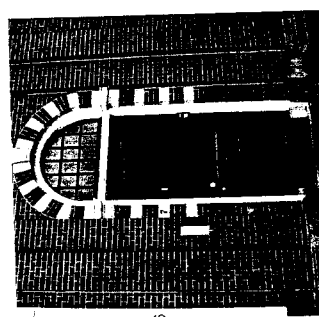
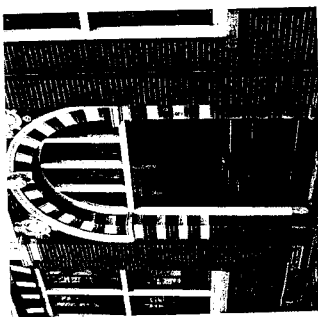
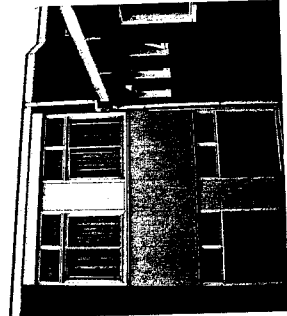
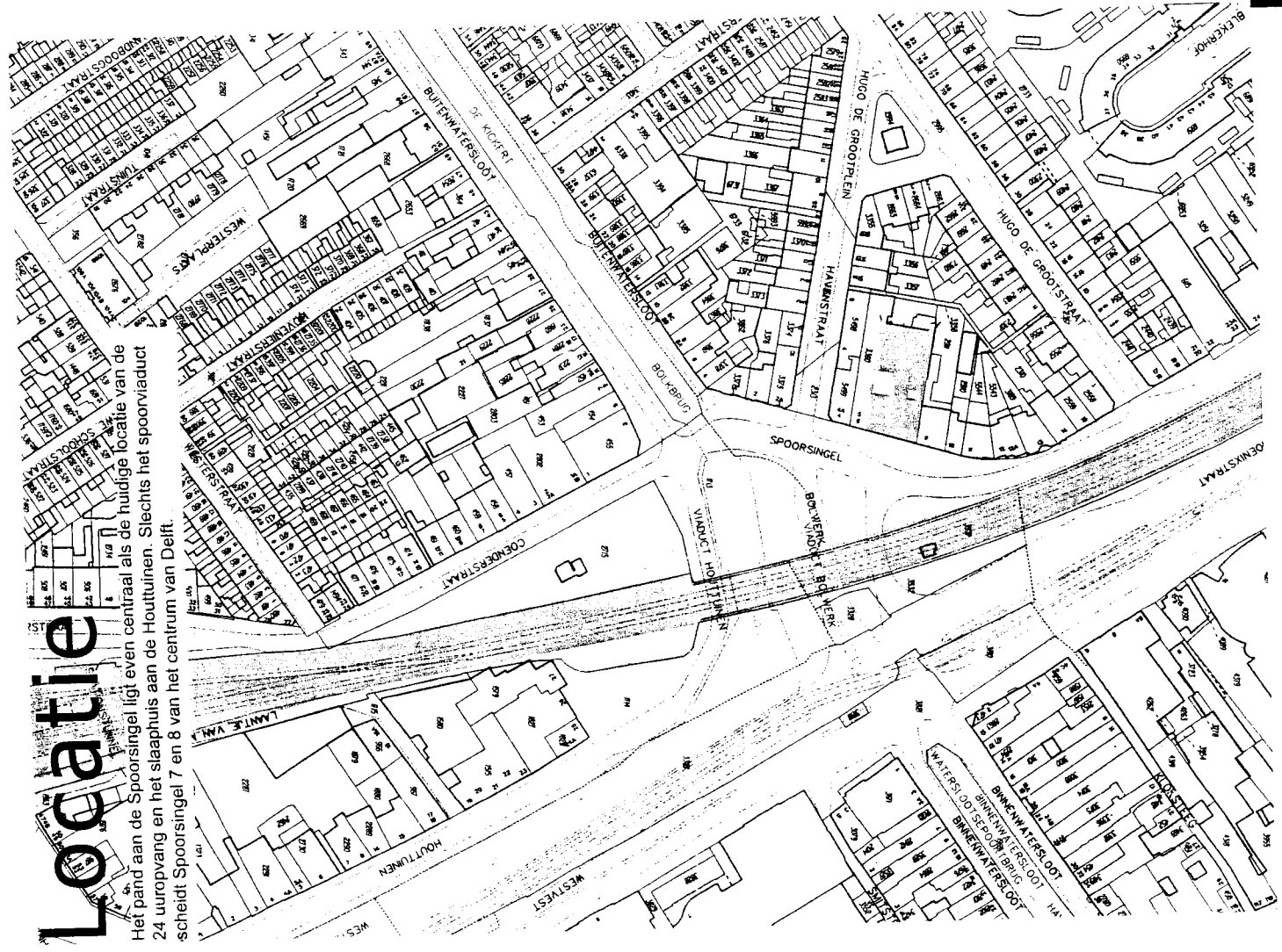
Lekkage

In het achterste gedeelte zijn drie lekkageplekken in het plafond te zien. Deze zijn waarschijnlijk veroorzaakt door een lek in de patio op de eerste verdieping.

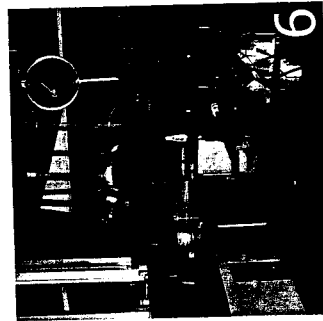
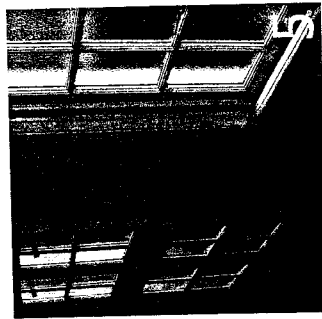
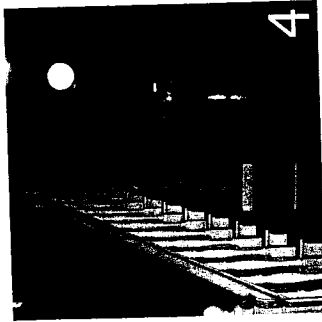
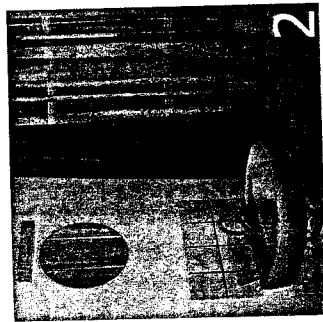
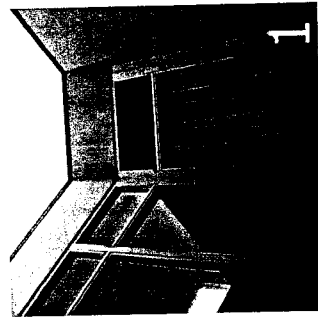


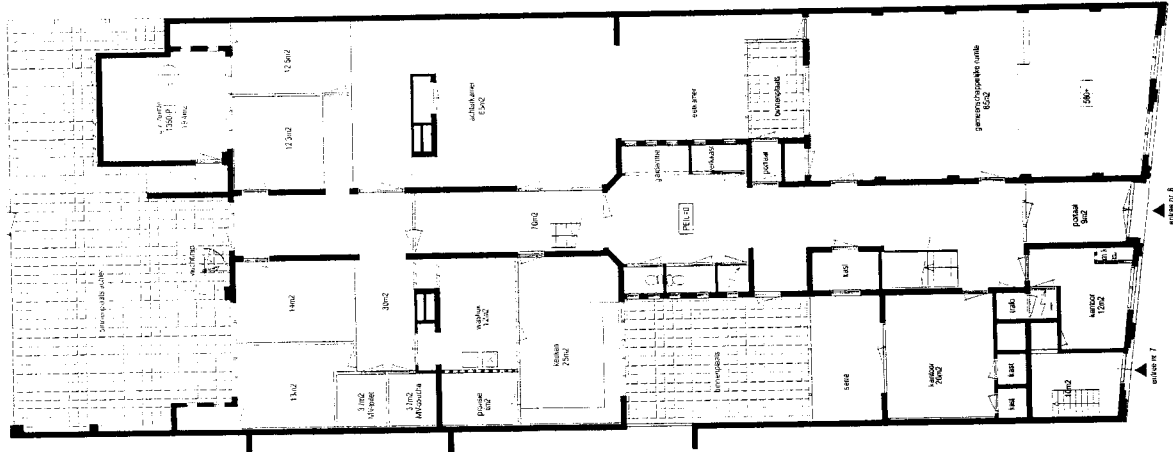
Locatie

Het pand aan de Spoorringel ligt even centraal als de huidige locatie van de 24 uurvang en het slaaphuis aan de Houttuinen. Slechts het spoorviaduct scheidt Spoorringel 7 en 8 van het centrum van Delft.

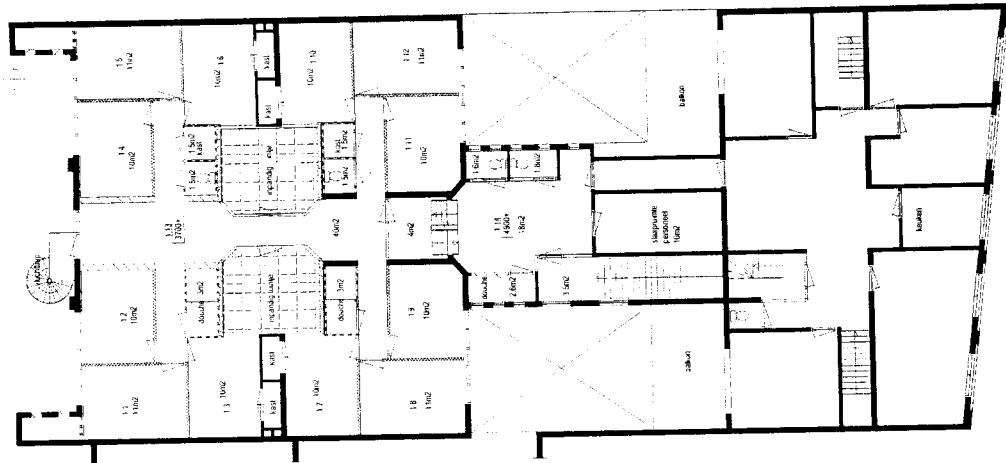


Bestaande situatie

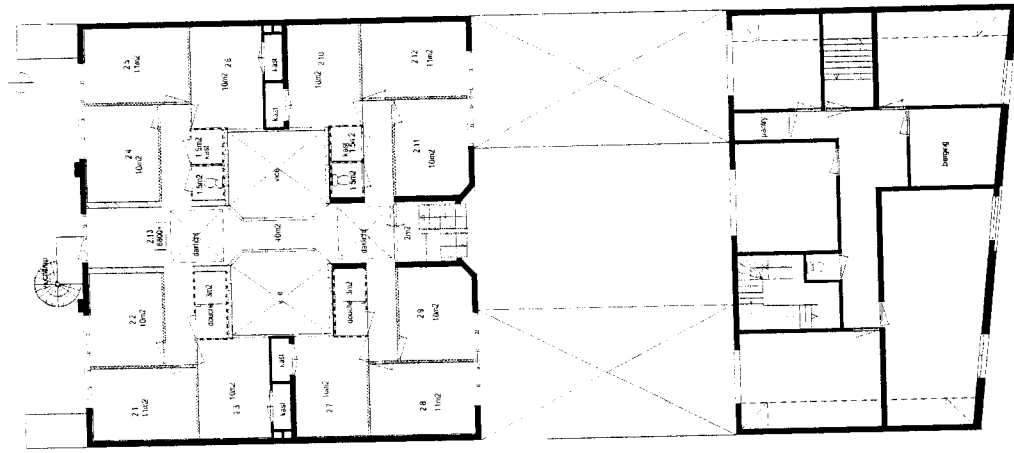




Begane Grond



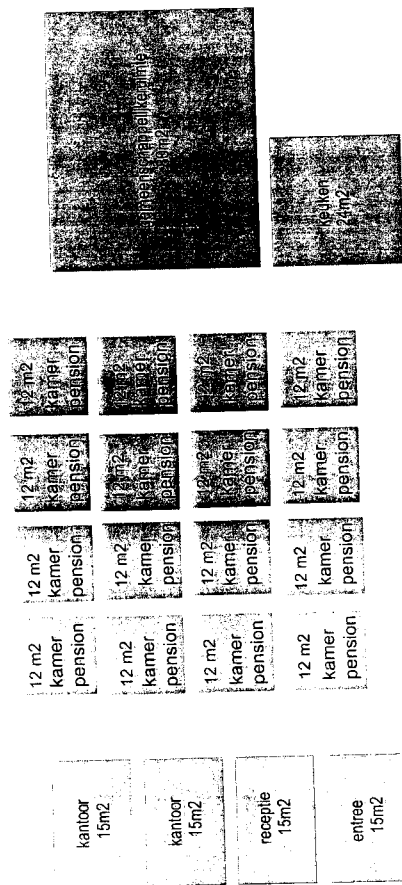
1e verdieping



2e verdieping

Global Program

Programma van eisen



24 uursopvang: Een woonvoorziening voor thuisloze mensen met psychische problemen

- circa 16 plaatsen.
- Uitgangspunt is circa 35 m² bruto per plaats.
- Richtlijn: 560 m² bruto
- Indicatie ruimtes 24 uursopvang (zie Programma Van Eisen voor een sociaal pension TU Eindhoven 1998)
- 16 standaardkamers (indien mogelijk 1-persoonskamers) circa
- 1 gemeenschappelijke ruimte
- 1 keuken
- 1 receptie/entree
- 1 à 2 kantoorruimtes
- douche/toilet medewerkers
- voldoende opslagruimtes
- 16 x 12 m²
- 1 x 80 m²
- 1 x 24 m²
- 2 x 15 m²
- 2 x 15 m²

Slaaphuis : Een laagdrempelige voorziening in het kader van Maatschappelijke Opvang voor personen zonder huisvesting in het werkgebied van centrumgemeente Delft

- circa 14 plaatsen
- Uitgangspunt is circa 20m² bruto per persoon.
- Richtlijn: 280 m² bruto
- Indicatie ruimtes slaaphuis (zie notitie gemeente Delft 2002):
- 1 unit voor een gezin
- 5 slaapruiden bestaande uit 2x4, 1x2 en 2x1
- (andere combinaties zijn mogelijk)
- plus ruimte voor de overbedden (ijm aanmelding politie etc)
- een gemeenschappelijke ruimte om te eten en te drinken alsmede
- huiskamer met televisie, etc.
- keuken met uitgeruimte met balie of combinatie daarvan naar
- gemeenschappelijke ruimte + separate broodkeuken
- sanitair : 2 douche- badruimten/ 4 toiletten
- wasruimte
- kluisruimte
- kantoor met telefoon
- uitgifte inname persoonlijke spullen met balie of combinatie daarvan bij
- ingang
- voldoende vluchtwegen
- 1 x 20 m²
- 12 x 8 m²
- 1 x 50 m²
- 1 x 24 m²
- 1 x 15 m²
- 1 x 24 m²

Genoemde ruimtes zijn indicatief en afhankelijk van de mogelijkheden die het bestaande pand biedt.

Uit overleg blijkt dat de volgende ruimtes te combineren zijn:

- keukens voor warme maaltijden
- receptie
- slaapwacht en sanitaire voorzieningen slaapwacht

Model 1

Gerealiseerd programma in model 1

24-uursopvang

gemeenschappelijke ruimte	1 x 85 m ²	85 m ²
3 x invalide kamer	3 x +/- 13 m ²	39 m ²
1 x slaapkamer	1 x +/- 13 m ²	13 m ²
1 x mv douche	1 x 3 m ²	3 m ²
1 x mv toilet	1 x 3 m ²	3 m ²
1 2x slaapkamer	8 x 10 m ²	80 m ²
	4 x 11 m ²	44 m ²
2 x douche	2 x 3 m ²	6 m ²
2 x toilet	2 x 1,5 m ²	3 m ²

gemeenschappelijk

1 x washok	1 x 12 m ²	12 m ²
1 x keuken	1 x 25 m ²	25 m ²
2 x bergruimte	1 x 6 + 2 m ²	8 m ²
1 x kantoorruimte	1 x 20 + 15 m ²	35 m ²
1 x receptie/ kantoor	1 x 12 m ²	12 m ²
1 x slaapwacht	1 x 10 m ²	10 m ²
2 x toiletten	2 x 1,7 m ²	3 m ²
1 x douche	1 x 3,6 m ²	4 m ²

slaaphuis

1 x huiskamer	1 x 44 m ²	44 m ²
1 x inname spullen	1 x 20 m ²	20 m ²
8 x slaapkamer	8 x 10 m ²	80 m ²
	4 x 11 m ²	44 m ²
2 x douche	2 x 3 m ²	6 m ²
2 x toilet	2 x 1,5 m ²	3 m ²

Model 1 is de meest eenvoudige variant. Gekeken is of het gewenste programma in Spooringsel 8 past. Op een klein aantal ruimtes van het Slaaphuis na, blijkt het programma goed te passen en hier zijn weinig aanpassingen voor nodig. De consequentie is echter wel dat de twee groepen gebruik maken van één entree. Uit overleg met de betreffende stichtingen, blijkt dat dit niet gewenst is. De bezoekers van het slaaphuis moeten geregistreerd worden bij binnenkomst, de bewoners niet. Een entree maakt de controle lastig. De aanwezige kamers hebben allen een oppervlak van circa 11m² in tegenstelling tot de gewenste variëteit in grootte. Door deuren te plaatsen tussen de kamers is het mogelijk kamers te koppelen wanneer dit gewenst is.

Doordat destijds één van de twee patio's dichtgemaakt is, zijn veel ruimtes in pandig. Om meer licht en lucht in het gebouw te krijgen, wordt in elk model de oorspronkelijke patio teruggebracht.

Relaties

Het Slaaphuis en de 24-uursopvang delen:

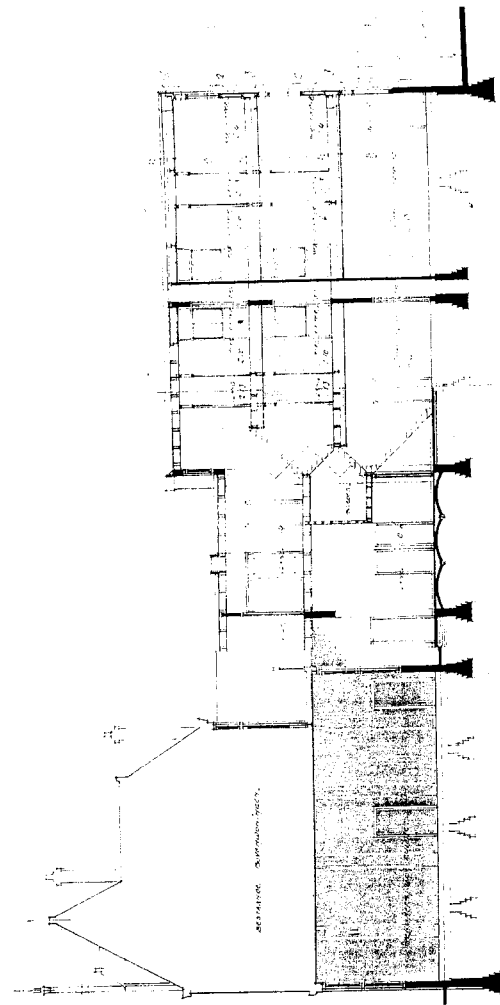
- voordeurgang
- begane grond
- kantoorruimte
- keuken
- wasruimte
- bergruimte
- slaapwacht
- receptie
- De slaapafdelingen zijn gescheiden.
- De slaapwacht tussen de verdiepingen: centrale ligging
- De invalidekamers op de begane grond kunnen uitwisselbaar zijn, zodat minder valide bezoekers van de laagdrempelige opvang van deze kamers gebruik kunnen maken.
- Kamers van de laagdrempelige opvang zijn met elkaar te verbinden door deuren tussen de kamers te plaatsen, bijvoorbeeld voor de opvang van een gezin.

Bouwtechnische kenmerken

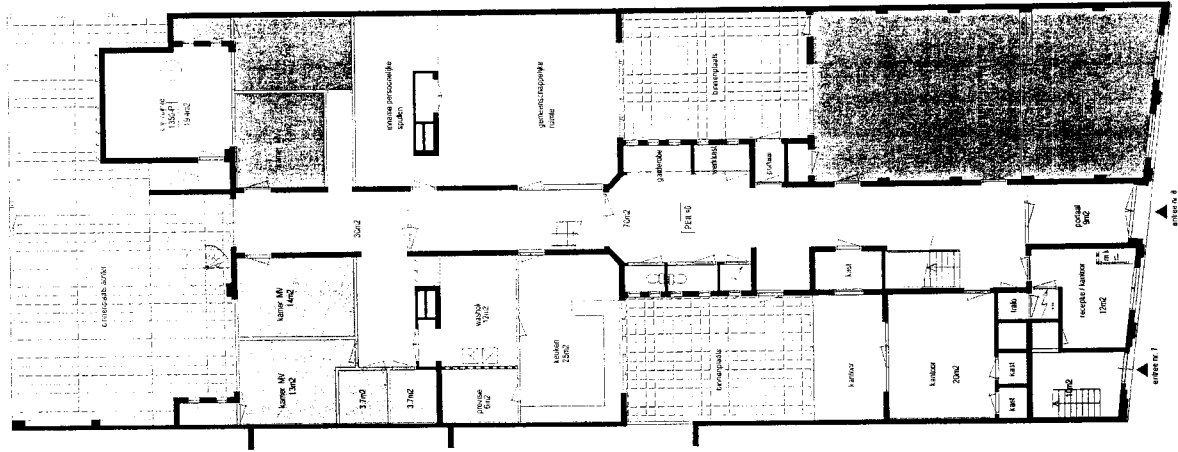
- Spooringsel 7 Ongewijzigd
- Spooringsel 8: De binnenplaats wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke grootte. De toegang naar de ruimte voor de inname van spullen schuift in dit model op.

Installaties

Voor het realiseren van model 1 zijn geen grote aanpassingen in de installaties noodzakelijk. Van de bestaande sanitaire voorzieningen wordt gebruik gemaakt. Alleen het tegelwerk wordt aangepast. In de gemeenschappelijke ruimten op de begane grond zijn ventilatieroosters opgenomen. Tot slot is in de kostenberekening rekening gehouden met het omleggen van kabels in de kantoorruimten.



Doorsnede



Bouwkosten model 1

24	Trappen en hellingbanen	pos	2,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
	schilderen trap + opnieuw bekleden	pos	2,00	€ 1.500,00		
27	Dakconstructie	m1	6,00	€ 35,00	€ 210,00	€ 210,00
	boeddeel aanbrengen	m1	6,00	€ 35,00		
31	Gevelkozijnen	m2	9,00	€ 550,00	€ 4.950,00	incl. schildenwerk en HR+ glas
	Nieuwe houten pui "eetkamer"	m1	3,00	€ 150,00	€ 450,00	onder nieuw kozijn
	natuursteen dorpel	m1	2,00	€ 60,00	€ 120,00	t.p.v. minder valide kamers
	mv onderdorpel	P.M.				div. liggende delen
	Herstel houtrot	m2	213,39	€ 45,00	€ 9.602,55	incl. ramen en deuren (1-zijde)
	Schilderen binnenzijde gevelkozijnen	P.M.				
	Vervangen vensterbanken	m2	213,39	€ 70,87		€ 15.122,55
32	Binnenwand openingen			€ 64,50		
	- daglichtkozijn trappenhuis en receptie			€ -	€ -	door woonbegeleiders
	demonteren kunstwerk hal	m1	12,00	€ 27,50	€ 330,00	
	zagen wandopening	pos	2,00	€ 360,00	€ 720,00	
	aanbrengen latei	pos	1,00	€ 847,40	€ 847,40	incl. aftrimmen
	binnenkozijn met draadglas	pos	1,00	€ 647,40	€ 647,40	incl. aftrimmen
	binnenkozijn met schuifraam					
	- Verplaatsen deuropening	m1	6,00	€ 27,50	€ 165,00	
	zagen wandopening	pos	1,00	€ 320,00	€ 320,00	
	aanbrengen latei	pos	1,00	€ 630,00	€ 630,00	
	binnenkozijn met deur	m2	5,00	€ 58,00	€ 290,00	2 zijden gipsplaat 12,5mm
	Dichtzetten bestaand kozijn					
	- Brandwerend maken kozijn	koz	29,00	€ 64,50	€ 1.870,50	excl. schildenwerk kozijn.
	latten aanbrengen in dagkant	st	29,00	€ 115,00	€ 3.335,00	alleen de deuren van slaapkamers
	lev.-aanbr. deurdranger	P.M.			€ -	bestaande deuren zijn massief.
	deur vervangen					
	Schilderen binnenpuilen	m2	29,51	€ 80,00	€ 2.361,00	2 lagen 2-zijden
	Schilderen binnendeuren	st	77,00	€ 132,00	€ 10.164,00	2 lagen 2-zijden
	Schilderen binnendeurkozijnen	st	77,00	€ 120,00	€ 9.240,00	2 lagen 2-zijden
		m2	204,91	€ 150,90		€ 30.920,30

Conclusie model 1

		pos	1.00	€ 1,000.00		€ 1,000.00
60	Electrotechnische installatie					
	Onleggen diverse kabels	pos	1.00	€ 2,000.00	€ 2,000.00	kantoor beg.grond
	sleuven frezen + vullen	pos	1.00	€ 500.00	€ 500.00	
		pos	1.00	€ 2,500.00	€ 2,500.00	
72	Vaste voorzieningen gebruikers					
	bestaande keuken handhaven	pos	0.00	€ -	€ -	
	Schilderen kasten	pos	1.00	€ 1,500.00	€ 1,500.00	
	div. afimmeringen	pos	1.00	€ 2,500.00	€ 2,500.00	
		pos	1.00	€ 4,000.00	€ 4,000.00	
74	Vaste sanitaire voorzieningen					
	Demonderen en herplaatsen	pos	1.00	€ 2,000.00	€ 2,000.00	tbv nieuw wandlegelwerk
		pos	1.00	€ 2,000.00	€ 2,000.00	
90	Terrein					
	Tuin aanleggen nwe binnenplaats	m2	35.00	€ 80.00	€ 2,800.00	incl. bestrating en beplanting
	Erfafschelding nwe binnenplaats	m2	14.00	€ 100.00	€ 1,400.00	tegen schuur bureu
	bestaande serre	P.M.				geen werkzaamheden
	overige binnenplaatsen/tuinen	P.M.				geen werkzaamheden
		m2	35.00	€ 120.00	€ 4,200.00	
99	Staatkosten					
	totaal netto	bvo	1051.70	€ 184.29	€ 193,819.98	doortelcontrole 0.00
	Algemene bouwplaatskosten	%	12.00	€ 193,819.98	€ 23,258.40	
	Algemene kosten	%	7.00	€ 217,078.38	€ 15,195.49	
	Winst en risico	%	5.00	€ 232,273.86	€ 11,613.69	
	CAR verzekering	%	0.50	€ 243,887.56	€ 1,219.44	
	Onvoorzien	%	2.00	€ 245,107.00	€ 4,902.14	
	Bouwkosten excl. BTW				€ 250,009.14	
	BTW	%	19.00		€ 47,501.74	
	Bouwkosten incl. BTW				€ 297,510.87	
	Bouwkosten incl. BTW	BVO	1051.70	€ 282.89	€ 297,510.87	

Model 1 toont dat met minimale aanpassingen het gewenste programma in Spoorsingel 8 vrijwel helemaal past.

Spoorsingel 7 behoudt de huidige functie. De consequentie is een ongewenste relatie tussen het slaaphuis en de 24

uursopvang bij de voordeur. Model 1 biedt geen ruimte voor flexibel gebruik. Het slaaphuis en de 24 uursopvang hebben beide te maken met pieken in koude periodes. Deze kunnen niet opgevangen worden.

De kosten voor het opwaarderen van de binnenkant en het terugbrengen van de patio worden geschat op €297.500,-. Dit komt neer op circa €283,-/m2.

Voordelen: - De functie in Spoorsingel 7 blijft behouden
- Spoorsingel 8 behoeft nauwelijks aanpassingen om het gewenste programma onder te brengen.

Nadelen: - Relatie tussen het slaaphuis en de 24 uursopvang bij de voordeur is ongewenst
- Flexibel gebruik van Spoorsingel 8 is niet mogelijk omdat het pand daarvoor te krap is. Pieken kunnen niet opgevangen worden.

Model 2

Gerealiseerd programma in model 2

24-uursopvang

gemeenschappelijke ruimte	85 m ²
1 x eefkamer	58 m ²
1 x washok	12 m ²
1 x keuken	25 m ²
2 x bergruimte	8 m ²
1 x kantoorruimte	35 m ²
3 x invalide kamer	39 m ²
1 x slaapkamer	13 m ²
1 x mv douche	3 m ²
1 x mv toilet	3 m ²
16 x slaapkamer	272 m ²
4 x douche	12 m ²
4 x toilet	6 m ²

gemeenschappelijk

1 x receptie/ kantoor	12 m ²
1 x slaapwacht	10 m ²
2 x toiletten	3 m ²
1 x douche	4 m ²

slaaphuis

1 x huiskamer	24 m ²
1 x inname spullen	18 m ²
1 x keuken	12 m ²
2 x kantoorruimte	20 m ²
5 x 2 pers. slaapkamer	13 m ²
1 x 1 pers. slaapkamer	80 m ²
1 x unit gezin	12 m ²
3 x douche	16 m ²
4 x toilet	9 m ²
1 x pantry	6 m ²
	3 m ²

De indeling van Spoorzingel 8 verandert niet, de binnenkant krijgt wel een nieuw gezicht. Het grote verschil tussen model 1 en 2 is de relatie tussen de 24 uursopvang en het slaaphuis. Door het slaaphuis in Spoorzingel 7 te plaatsen, hebben beide groepen een eigen entree. Het gevolg is dat een hele verdieping met 12 slaapkamers in Spoorzingel 8 vrijkomt voor de 24 uursopvang. De slaapkamers in het slaaphuis variëren meer in grootte dan de slaapkamers in model 1.

Relaties

- Het slaaphuis en de 24 uursopvang hebben elk een eigen voordeur en zijn volledig gescheiden. Op de eerste verdieping blijft de huidige verbinding gehandhaafd.
- Het slaaphuis en de 24 uursopvang delen:
 - Slaapwacht
 - Receptie
 - Keuken
- De kamers voor minder validen op de begane grond kunnen uitwisselbaar zijn, zodat minder valide bezoekers van de laagdrempelige opvang van deze kamers gebruik kunnen maken.
- De slaapwacht tussen de gebouwdelen: centrale ligging

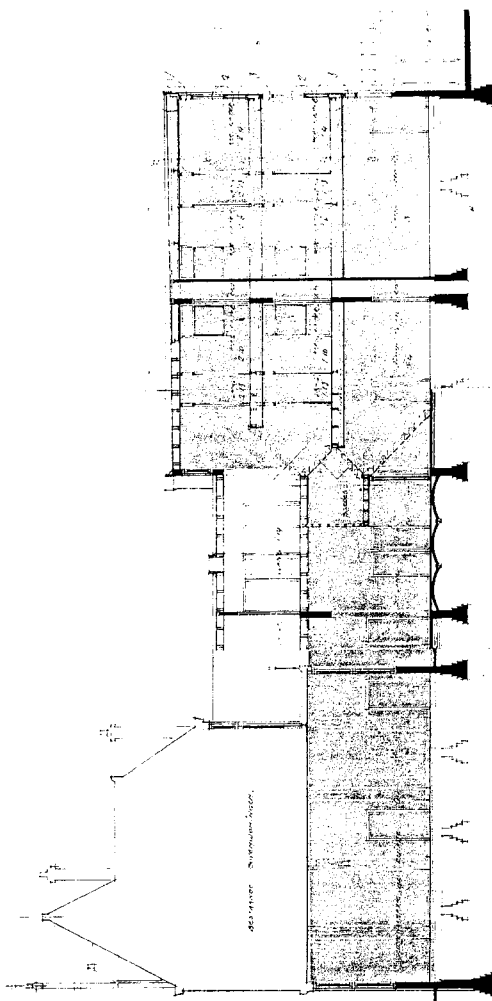
Bouwtechnische kenmerken

Spoorzingel 7 De indeling verandert enigszins. Zowel op de eerste als de tweede verdieping zijn extra sanitaire voorzieningen opgenomen en is het gebouw aangepast aan de huidige brandtechnische eisen.

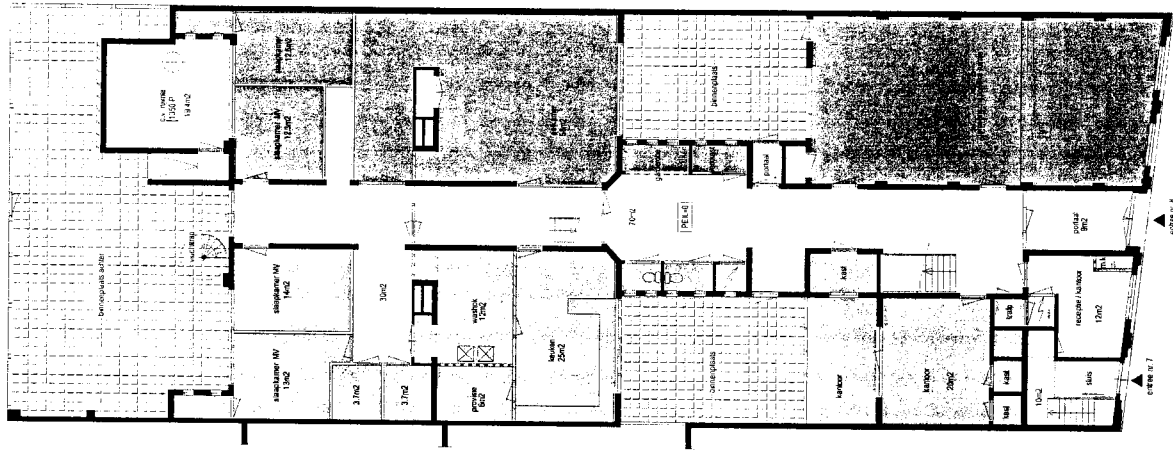
Spoorzingel 8: De binnenplaats wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke grootte.

Installaties

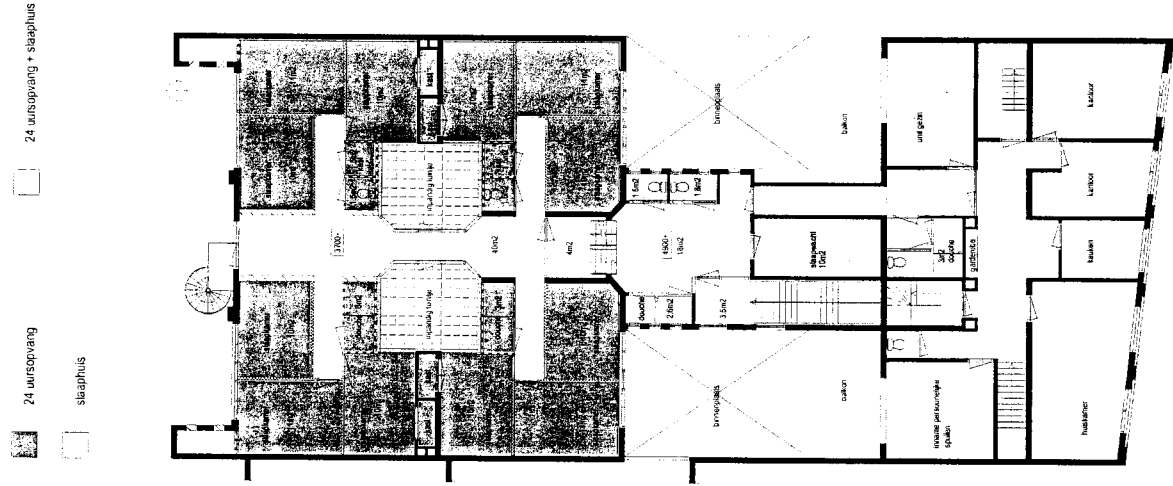
De aanpassingen in Spoorzingel 7 hebben installatietechnische gevolgen. Door de extra sanitaire voorzieningen moeten met name op de tweede verdieping leidingen doorgevoerd worden. In de kostenraming zijn roosters opgenomen ten behoeve van de ventilatie. Ook zijn de kosten voor een nieuwe brandmeldinstallatie opgenomen.



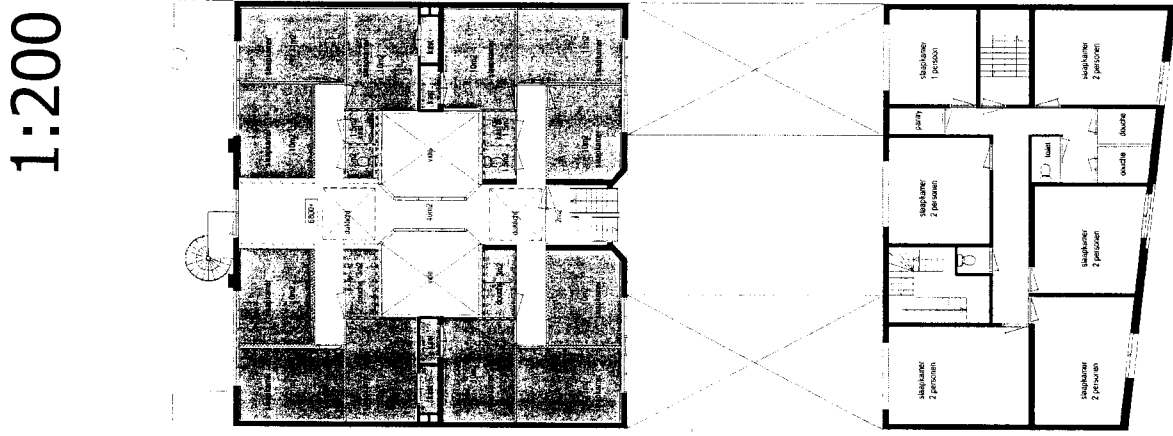
Doorsnede



Begane Grond



1e verdieping



2e verdieping

1:200

- 24 aansprang
- 24 aansprang + slaaphuis
- slaaphuis

[illegible]

Bouwkosten model 2

[illegible]

		m2	302.99	€ 36.29		€ 10,995.84
45 Plafondafwerkingen						
nieuwe systeemplafonds	m2	302.99	€ 30.00	€ 9,089.70	taakstellend budget	€ 9,089.70
	m2	302.99	€ 30.00			
51 warmte opwekkingsvoorziening						
Schilderen radiatoren	m2	60.00	€ 30.00	€ 1,800.00		
Bijplaatsen/verplaatsen radiatoren	st	10.00	€ 450.00	€ 4,500.00	excl opwaarderen ketels	€ 6,300.00
	m2	60.00	€ 105.00			
52 afvoervoorziening						
Douche wordt pantry	pos	1.00	€ 180.00	€ 180.00		
Nieuwe douches	pos	3.00	€ 360.00	€ 1,080.00		
Nieuwe toiletten	pos	2.00	€ 360.00	€ 720.00		
heraansluiten keuken	pos	1.00	€ 360.00	€ 360.00		€ 2,340.00
	pos	7.00	€ 334.29			
53 waterleiding						
Douche wordt pantry	pos	1.00	€ 180.00	€ 180.00		
Nieuwe douches	pos	3.00	€ 360.00	€ 1,080.00		
Nieuwe toiletten	pos	2.00	€ 360.00	€ 720.00		€ 1,980.00
	pos	6.00				
57 luchtbehandeling						
nieuwe roosters	pos	1.00	€ 1,000.00	€ 1,000.00		
afzuiginstallatie rokers	P.M.					
	pos	1.00	€ 1,000.00			€ 1,000.00
60 Electrotechnische installatie						
brandmeldinstallatie	pos	1.00	€ 4,500.00	€ 4,500.00		
Omleggen /aanvullen installatie	pos	1.00	€ 3,000.00	€ 3,000.00	excl. Aankoop armaturen	
sleuven frezen + vullen	pos	1.00	€ 500.00	€ 500.00		€ 8,000.00
	pos	1.00	€ 8,000.00			
72 Vaste voorzieningen gebruikers						
nieuwe keuken lev+aanbrengen	pos	1.00	€ 3,760.00	€ 3,760.00	Aankoop keuken stelpost	€ 3,000.00
pantry lev+aanbrengen	pos	1.00	€ 900.00	€ 900.00		
garderobe formeren	pos	1.00	€ 900.00	€ 900.00		
Schilderen kasten	pos	1.00	€ 1,500.00	€ 1,500.00		

Conclusie model 2

div. afsluitingen	pos	1.00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Losse accessoires	P.M.	0.00	€ -	€ -	€ 9.560,00
	pos	1.00	€ 9.560,00		
74 Vaste sanitaire voorzieningen					
Sanitair	pos	1.00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	leveren sanitair en kranen
plaatsen sanitair	pos	1.00	€ 800,00	€ 800,00	
	pos	1.00	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00
90 Terrein					
geen werkzaamheden			€ -	€ -	€ -
		0.00			
99 Staartkosten					
totaal netto	bvo	329.62	€ 381.11	€ 125.622.83	doortelcontrole 0.00
Algemene bouwplaatskosten	%	12.00	€ 125.622.83	€ 15.074.74	
Algemene kosten	%	7.00	€ 140.697.57	€ 9.848.83	
Winst en risico	%	5.00	€ 150.546.40	€ 7.527.32	
CAR verzekering	%	0.50	€ 158.073.72	€ 790.37	
Onvoorzien	%	2.00	€ 158.864.09	€ 3.177.28	
Bouwkosten excl. BTW				€ 162.041.37	
BTW	%	19.00		€ 30.787.86	
Bouwkosten incl. BTW				€ 192.829.23	
Bouwkosten incl. BTW	BVO	329.62	€ 585.00	€ 192.829.23	

Model 2 voldoet aan de wensen voor het slaaphuis en voor de 24 uursopvang. De kosten, die hiervoor nodig zijn bestaan uit de bouwkosten, zoals genoemd voor model 1 en de kosten, die nodig zijn om Spoorsingel 7 geschikt te maken als slaaphuis.

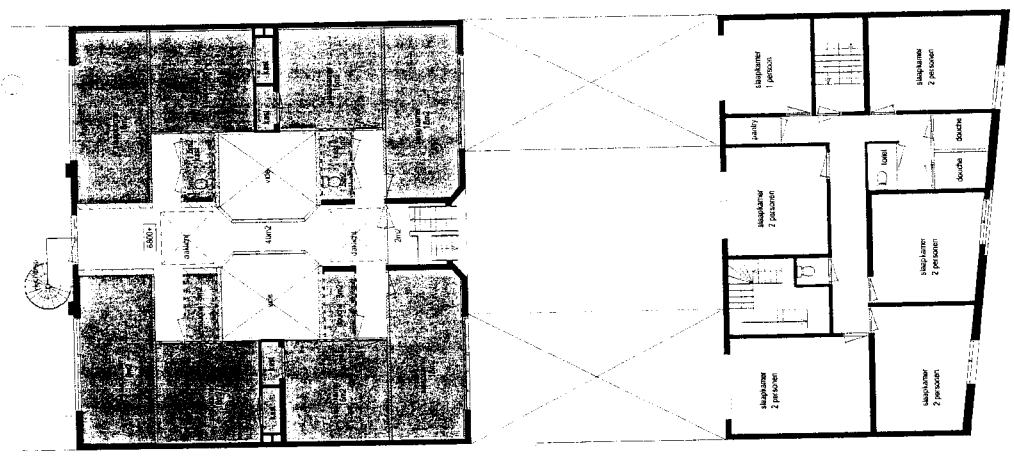
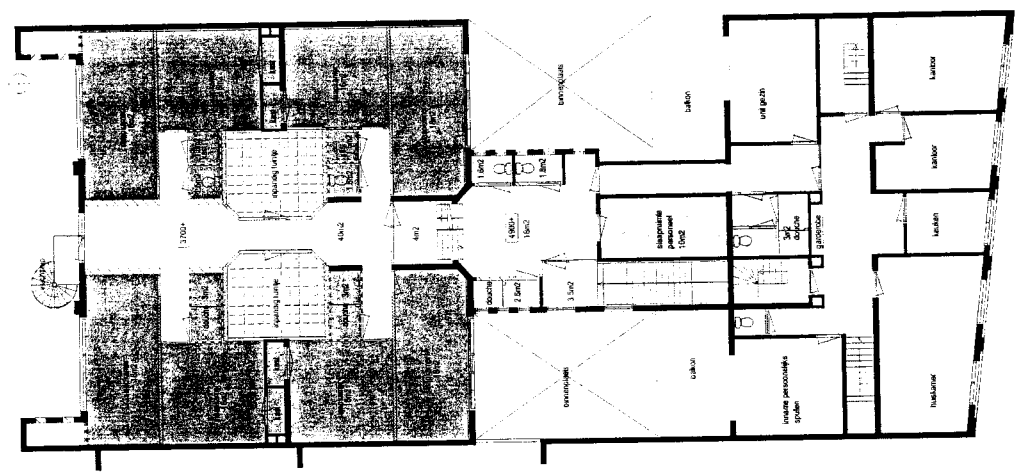
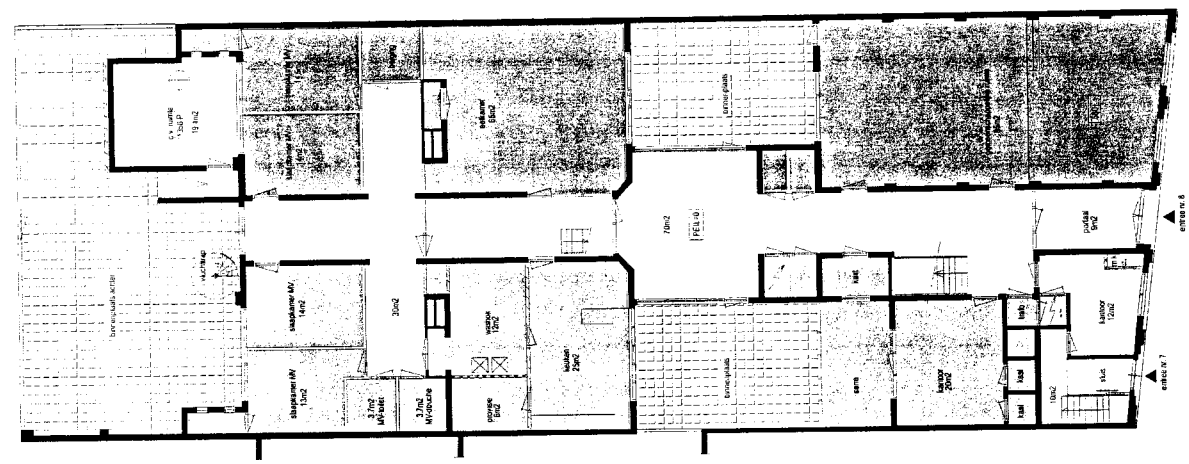
Totale kosten : € 297.500,- (model 1) + € 192.800,- (verbouwing Spoorsingel 7)= € 490.300,-

Voordelen: - Geen relatie tussen het slaaphuis en de 24 uursopvang bij de voordeur, doordat beide groepen een eigen entree hebben.
- Spoorsingel 8 behoeft nauwelijks aanpassingen om het gewenste programma onder te brengen.
- Flexibel gebruik is mogelijk. Pieken kunnen opgevangen worden.

Nadelen: - Voor de functie in Spoorsingel 7 moet een nieuwe bestemming gevonden worden.
- Spoorsingel 7 moet aangepast worden om het gewenste programma onder te brengen.

1:200

24 uitspang + slaaphuis
slaaphuis



Begane Grond

1e verdieping

2e verdieping

[illegible]

Bouwkosten model 3

- Nieuwe deurkozijnen									
	nieuw binnenkozijn met deur	pos	6.00	€ 630.00	€ 3,780.00	excl. Schilderwerk			
	schilderwerk					in model 1			
	deurdrangers					in model 1			
		m2	13.20	€ 286.36					€ 3,780.00
42	Binnenwandafwerking								
	Wandtegels	m2	26.40	€ 40.00	€ 1,056.00	mosa global 100x200 nwe natte ruimten			
		m2	26.40	€ 40.00	€ 1,056.00				
43	Vloerafwerking								
	vloerregelwerk DHG 100x100	m2	€ 4.50	€ 60.00	€ 270.00	nieuw werk, toilet 2x werk kast 1x			€ 270.00
		m2	4.50	€ 60.00					
52	afvoervoorziening								
	Nieuwe toiletten	pos	2.00	€ 360.00	€ 720.00				
	Uitstortgootsteen	pos	1.00	€ 360.00	€ 360.00				
		pos	3.00	€ 360.00					€ 1,080.00
53	waterleiding								
	Nieuwe toiletten	pos	2.00	€ 360.00	€ 720.00				
	Uitstortgootsteen	pos	1.00	€ 360.00	€ 360.00				
		pos	3.00						€ 1,080.00
57	luchtbehandeling								
	nieuwe roosters	pos	1.00	€ 200.00	€ 200.00				
		pos	1.00	€ 200.00					€ 200.00
60	Electrotechnische installatie								
	verplaatsen meterkast	pos	1.00	€ 4,500.00	€ 4,500.00				
	Boor /hakwerk	pos	1.00	€ 500.00	€ 500.00				
		pos	1.00	€ 5,000.00					€ 5,000.00
				€ 64.50		excl. schilderwerk kozijn.			
72	Vaste voorzieningen gebruikers								
	nieuwe keuken lev+aanbrengen	pos	1.00	€ 3,760.00	€ 3,760.00	Aankoop keuken stelpost € 3,000.00			
	pantry lev+aanbrengen	pos	1.00	€ 900.00	€ 900.00				
	gardrobe formen	pos	1.00	€ 900.00	€ 900.00				
	Schilderen kasten	pos	1.00	€ 1,500.00	€ 1,500.00				
	div. afslimmeringen	pos	1.00	€ 2,500.00	€ 2,500.00				
	Losse accessoires	P.M.	0.00	€ -	€ -				
		pos	1.00	€ 9,560.00					€ 9,560.00

[illegible]

Conclusie model 3

In model 3 zijn de kwaliteiten van het Spoorsingel 8 optimaal benut zonder dat daar veel aanpassingen voor nodig zijn. Daardoor zijn de extra kosten in vergelijking met model 2 niet erg hoog.

Het verbeteren van de woonkwaliteit bedraagt € 76.400,- meer dan de bouwkosten voor model 2. Daarmee komt de realisatie van model 3 op circa €567.000,-.

- | | | |
|------------|---|--|
| Voordelen: | - | Geen relatie tussen het slaaphuis en de 24 uursopvang bij de voordeur, doordat beide groepen een eigen entree hebben. |
| | - | Spoorsingel 8 heeft weinig aanpassingen om het gewenste programma onder te brengen en de woonkwaliteit te verbeteren. |
| Nadelen: | - | Voor de functie in Spoorsingel 7 moet een nieuwe bestemming gevonden worden. |
| | - | Spoorsingel 7 moet aangepast worden om het gewenste programma onder te brengen. |
| | - | Flexibel gebruik van Spoorsingel 8 is niet zo goed mogelijk als in model 2. Dit komt doordat slaapkamers bij elkaar getrokken zijn om grotere kamers te realiseren. Pleken kunnen niet goed opgevangen worden. |

Modellen 1,2,3

Model 1: Face-lift Spoorsingel 8				
totaal netto Model 1	bvo	1,051.70	€ 184.29	€ 193,819.98
Algemene bouwplaatskosten	%	12.00	€ 193,819.98	€ 23,258.40
Algemene kosten	%	7.00	€ 217,078.38	€ 15,195.49
Winst en risico	%	5.00	€ 232,273.86	€ 11,613.69
CAR verzekering	%	0.50	€ 243,887.56	€ 1,219.44
Onvoorzien	%	2.00	€ 245,107.00	€ 4,902.14
Bouwkosten excl. BTW				€ 250,009.14
BTW	%	19.00		€ 47,501.74
Bouwkosten incl. BTW				€ 297,510.87
Bouwkosten incl. BTW	BVO	1,051.70	€ 282.89	€ 297,510.87

Model 2: Face-lift Spoorsingel 8 en verbouwing Spoorsingel 7				
totaal netto Model 1	bvo	1,051.70	€ 184.29	€ 193,819.98
totaal aanvulling Model 2	bvo	329.62	€ 381.11	€ 125,622.83
totaal netto Model 2	bvo	1,381.32	€ 231.26	€ 319,442.81
Algemene bouwplaatskosten	%	12.00	€ 319,442.81	€ 38,333.14
Algemene kosten	%	7.00	€ 357,775.95	€ 25,044.32
Winst en risico	%	5.00	€ 382,820.26	€ 19,141.01
CAR verzekering	%	0.50	€ 401,961.28	€ 2,009.81
Onvoorzien	%	2.00	€ 403,971.08	€ 8,079.42
Bouwkosten excl. BTW				€ 412,050.50
BTW	%	19.00		€ 78,289.60
Bouwkosten incl. BTW				€ 490,340.10
Bouwkosten incl. BTW	BVO	1,381.32	€ 354.98	€ 490,340.10

Model 3: Face-lift Spoorsingel 8 en verbouwing Spoorsingel 7+8				
totaal netto Model 1	bvo	1,051.7	€ 184.29	€ 193,819.98
totaal aanvulling Model 2	bvo	329.62	€ 381.11	€ 125,622.83
totaal aanvulling Model 3	bvo	1,381.32	€ 36.03	€ 49,772.25
totaal netto Model 3	bvo	1,381.32	€ 267.29	€ 369,215.06
Algemene bouwplaatskosten	%	12.00	€ 369,215.06	€ 44,305.81
Algemene kosten	%	7.00	€ 413,520.87	€ 28,946.46
Winst en risico	%	5.00	€ 442,467.33	€ 22,123.37
CAR verzekering	%	0.50	€ 464,590.69	€ 2,322.95
Onvoorzien	%	2.00	€ 466,913.65	€ 9,338.27
Bouwkosten excl. BTW				€ 476,251.92
BTW	%	19.00		€ 90,487.87
Bouwkosten incl. BTW				€ 566,739.79
Bouwkosten incl. BTW	BVO	1,381.32	€ 410.29	€ 566,739.79

Conclusie modellen

Spoorsingel 7 en 8 lenen zich goed voor de gewenste functie van 24 uursopvang en slaaphuis. De drie modellen tonen verschil in de mate van aanpassing.

In model 1 blijft Spoorsingel 7 zoals het nu is en krijgt Spoorsingel 8 een facelift voor de nieuwe bewoners. De twee groepen ontmoeten elkaar bij de voordeur en in de gang op de begane grond. Model 1 biedt geen ruimte voor het opvangen van pieken tijdens de koude periodes.

In model 2 en 3 wordt Spoorsingel 7 bij het plan betrokken, zodat twee aparte entrees ontstaan. Aan de indeling van Spoorsingel 8 verandert in model 2 niets. Daardoor zijn er voldoende kamers om pieken op te vangen.

In model 3 zijn de kwaliteiten van Spoorsingel 8 optimaal benut, zonder dat daar veel aanpassingen voor nodig zijn. Het gevolg is dat het aantal kamers minder is dan in model 2.

Voorstel:

Het blijkt dat vooral model 2 en 3 aan de gestelde eisen voldoen. Een combinatie van model 2 en 3 verenigt de voordelen van beide modellen:

- Voordelen:
 - Geen relatie tussen het slaaphuis en de 24 uursopvang bij de voordeur, doordat beide groepen een eigen entree hebben.
 - Flexibel gebruik is mogelijk. Te denken valt aan het aanpassen van alleen de begane grond en één verdieping volgens model 3. Samen met de verdieping, die volgens model 2 wordt uitgevoerd, zijn er voldoende kamers om pieken op te vangen.
 - Spoorsingel 8 behoeft weinig aanpassingen om het gewenste programma onder te brengen en de woonkwaliteit te verbeteren.

Dit betekent dat behalve voor de huidige bewoners, ook voor de functie in Spoorsingel 7 een nieuwe bestemming gevonden moet worden.