

BOUWSTENEN

VOOR SOCIAAL

Referentiemodellen Onderwijs & Kinderopvang



20 juni 2013



Programma

- kennismaking
- rekenen aan samenwerking
 - *met Marc van Leent*
- pauze
- tekenen aan samenwerking
 - *met Rob Janssen Bouwmeester*



Concepten *in ontwikkeling* Werk Kinderopvang

Huisvestingsscenario's vanuit opvangperspectief

- welke fysieke plek
- welke visie en werkwijze
- welke ruimte wel / niet delen
- welke randvoorwaarden
- welke voor- en nadelen



Concepten Netwerk Kinderopvang

Scenario's

- Integrale Voorschool
- Maximale integratie
- Domicilies
- Vrijtijdscentrum
- Kleine school op platteland
- ...



Agenda 2013

beeld van het minimumniveau waarop de overheid kan/wil worden aangesproken.

2. WEGWERKEN VAN DE OVERMAAT

Slimme strategieën voor verkoop, herbestemmen en transformatie om problemen met leegstand en lage bezettingen op te lossen.

3. SLIMME EN GEZONDE GEBOUWEN

Nieuwe gebouwconcepten met sluitende business case; vooral voor de bestaande voorraad. Fris, aantrekkelijk en toch betaalbaar.

4. VINDBAAR EN GASTVRIJ

Door makelaars en exploitanten die het gebruik van de ruimte tot een feestje weten te maken; naar tevredenheid van de gebruikers, flexibel en zonder sores.



Sluitende business case

Startvraag: wat is de opgave en welke dienstverlening hoort daarbij

Vervolgvraag: wat betekent dat voor samenwerking t.a.v.

- **dienstverlening**
- **marketing**
- **huisvesting**



mengpaneel

simulatie
model



Mengpaneel samenwerking

Dienstverlening

apart
aanbod

gezamenl.
evenement

gezamenl.
programma

gezamenl.
visie

één
directie

Marketing

een in het
geheel

eenlingen
verenigd

gemengd
beeld

verenigd
en vrij

één
brand

Huisvesting

100%
solitair

neven
gebruik

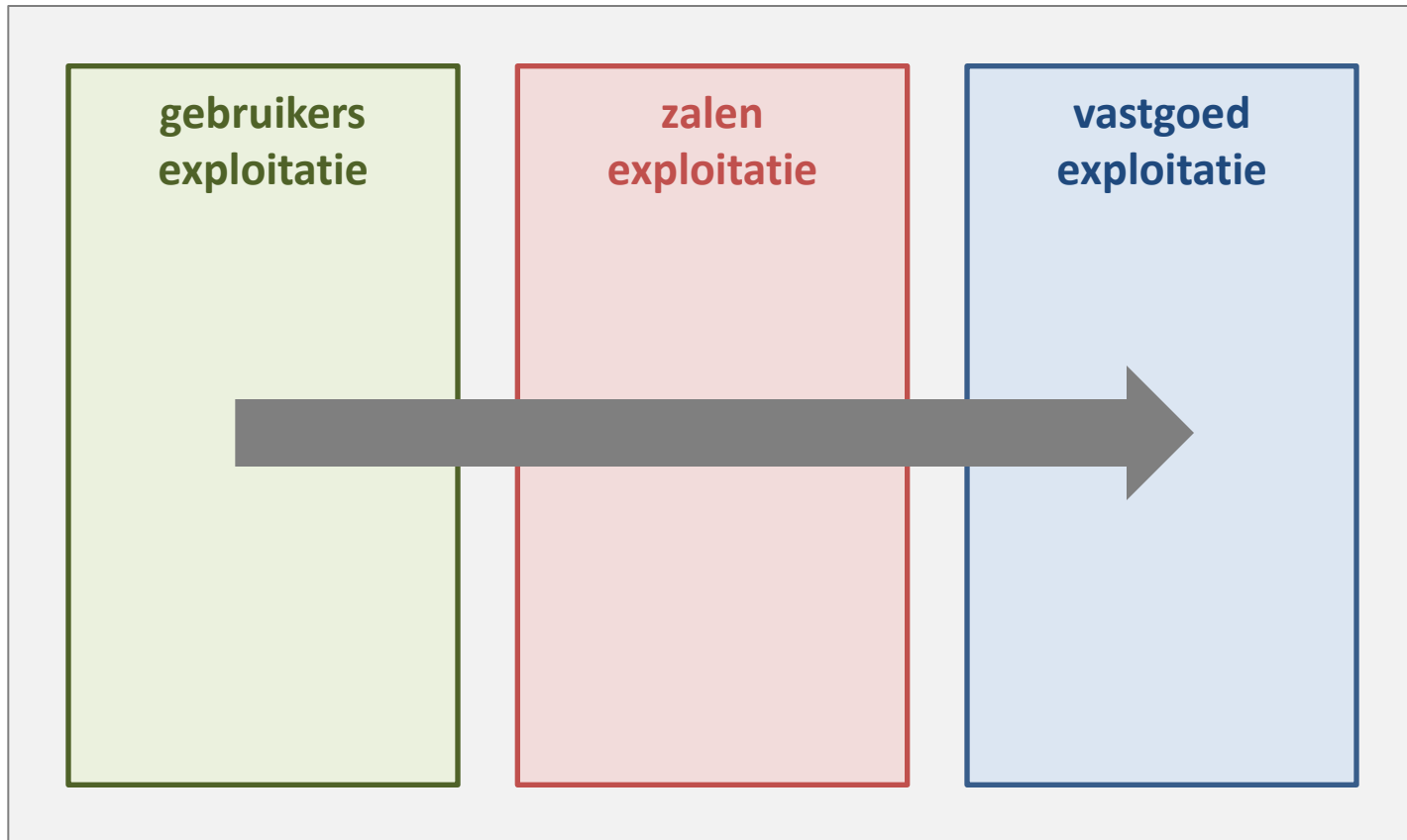
samen
delen

actieve
verhuur

100%
time-based



Simulatiemodel financiën





Filosofie simulatiemodel 1

gehele keten in samenhang benaderen



geen (sub)optimalisatie ten koste van andere rol



Filosofie simulatiemodel 2

maar wel omdraaien, eindgebruiker is vertrekpunt





Filosofie simulatiemodel 3

Eerst optimaliseren rollen





Filosofie simulatiemodel

Daarna kiezen van (beste) partijen

opbouwwerk	stichting	gem. vastgoedbedrijf
scholen	bewonersgroep	belegger
kinderopvang	ondernemer	woningcorporatie
bibliotheek	welzijnsorganisatie	instelling
enz.	enz.	enz.



Filosofie simulatiemodel

Eventueel in geïntegreerde vorm





Eerst de waarde vraag

1. Wat is de opgave en welke dienstverlening hoort daarbij?
2. Wat hebben partijen voor deze diensten over?
 - burgers / consumenten
 - gemeente
 - derden
3. Wat is toegevoegde waarde van (goede) huisvesting?



Pas daarna

1. Welk ruimte vergt beoogde dienstverlening
2. Hoe kan je ruimtegebruik optimaliseren door samenwerking

Huisvesting

100%
solitair

neven
gebruik

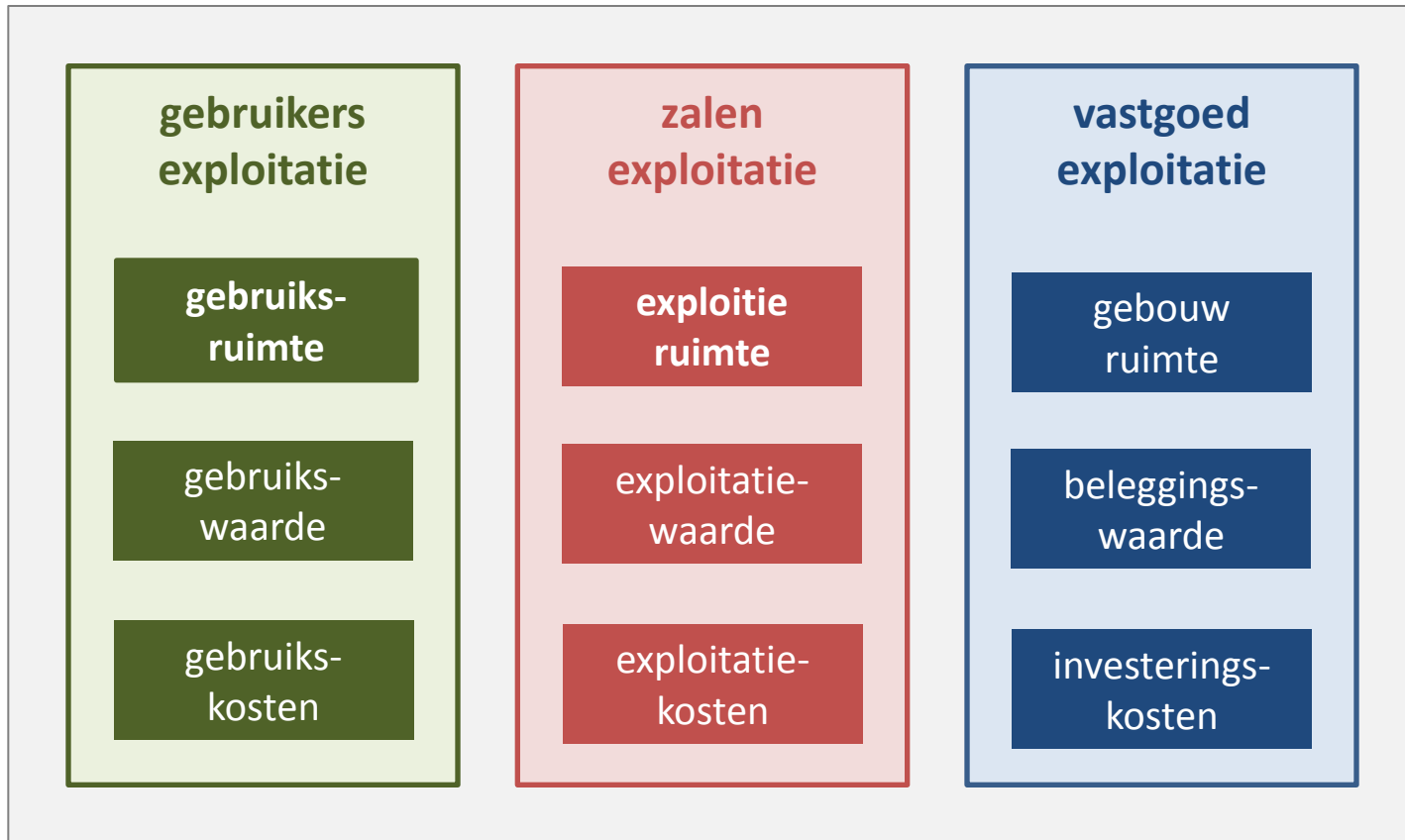
samen
delen

actieve
verhuur

100%
time-based



Opbouw simulatiemodel



Ruimtebehoefte

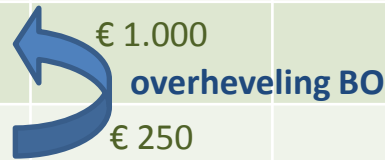
de case

		Kinderopvang	Onderwijs	Vrije tijd	totaal
behoefte	eenheid	kindplaats	kind	cursusplaats	
	aantal	100	500	50	
	m2 / eenheid	7,5	5,5	7,5	
theoretisch nodig	m2 BVO	750 m2	2.750 m2	375 m2	3.875 m2

Waarde

40 weken x 20
uur x € 5,-

		Kinderopvang	Onderwijs	Vrije tijd	Totaal
gebruik	eenheid	kindplaats	kind	cursusplaats	
	capaciteit	100	500	50	
voor gebruiker	omzet/eenheid	€ 9.000	-	€ 4.000	
	% huisvesting	12,5%		25%	
	bijdrage/eenheid	€ 1.125	€ 250 (ca MI-norm)	€ 1.000	
voor gemeente	bijdrage/eenheid	-	€ 750	€ 250	
benutting	%	80%	90%	60%	
totaal	per jaar	€ 108.000	€ 450.000	€ 37.500	€ 595.500



↑
jaarbudget

Ruimtegebruik 1

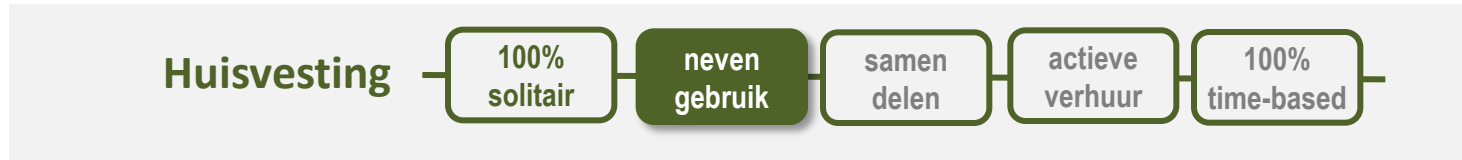


		Kinderopvang	Onderwijs	Vrije tijd	totaal
verdeling	eigen gebruik	750,0 m2	2750,5 m2	375,0 m2	3.875,0 m2
	nevengebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
	gedeeld gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
	zalen gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
praktisch nodig	m2 BVO				3.875 m2 (100%)

↓ € 595.500

jaarbudget: € 150,- / m2 BVO
 invest. ruimte: € 1.550,- / m2 BVO

Ruimtegebruik 2



		Kinderopvang	Onderwijs	Vrije tijd	totaal
verdeling	eigen gebruik	375,0 m2	2750,5 m2	375,0 m2	3.500,0 m2
	nevengebruik	375,0 m2	-375,0 m2	0 m2	0 m2
	gedeeld gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
	zalen gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
praktisch nodig	m2 BVO				3.500 m2 (90%)

↓ € 595.500

jaarbudget: € 165,- / m2 BVO
 invest. ruimte: € 1.850,- / m2 BVO

Ruimtegebruik 3



		Kinderopvang	Onderwijs	Vrije tijd	totaal
verdeling	eigen gebruik	375,0 m2	2062,5 m2	0 m2	2.437,5 m2
	nevengebruik	187,5 m2	-187,5 m2	0 m2	0 m2
	gedeeld gebruik	187,5 m2	687,5 m2	375,0 m2	687,5 m2
	zalen gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
praktisch nodig	m2 BVO				3.125,0 m2 (80%)

↓ € 595.500

jaarbudget: € 180,- / m2 BVO
 invest. ruimte: € 2.150,- / m2 BVO

Ruimtegebruik 4



		Kinderopvang	Onderwijs	Vrije tijd	totaal
verdeling	eigen gebruik	375,0 m2	2062,5 m2	0 m2	2.437,5 m2
	nevengebruik	187,5 m2	-187,5 m2	0 m2	0 m2
	gedeeld gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
	zalen gebruik	187,5 m2	687,5 m2	375,0 m2	1.012,5 m2
praktisch nodig	m2 BVO				3.500 m2 (90%)

↓ € 595.500

jaarbudget: € 185,- / m2 BVO
 invest. ruimte: € 2.250,- / m2 BVO

Zalengebruik - uitgangspunten

		exploitant
ruimte	netto verhuurbaar	630,0 m2
	ontmoeting (horeca)	157,5 m2
	overig	275,0 m2
	m2 BVO	1.062,5 m2
gebruikstijd	dagdelen per week	15
	Fte	2,0
bezetting	vaste gebruikers	40%
	periodiek gebruik	15%
	incidenteel gebruik	10%
		65%
bezoekers	(bij gebruik van 0,3 pers./m2)	90.000
	horecaomzet pp	€ 0,75

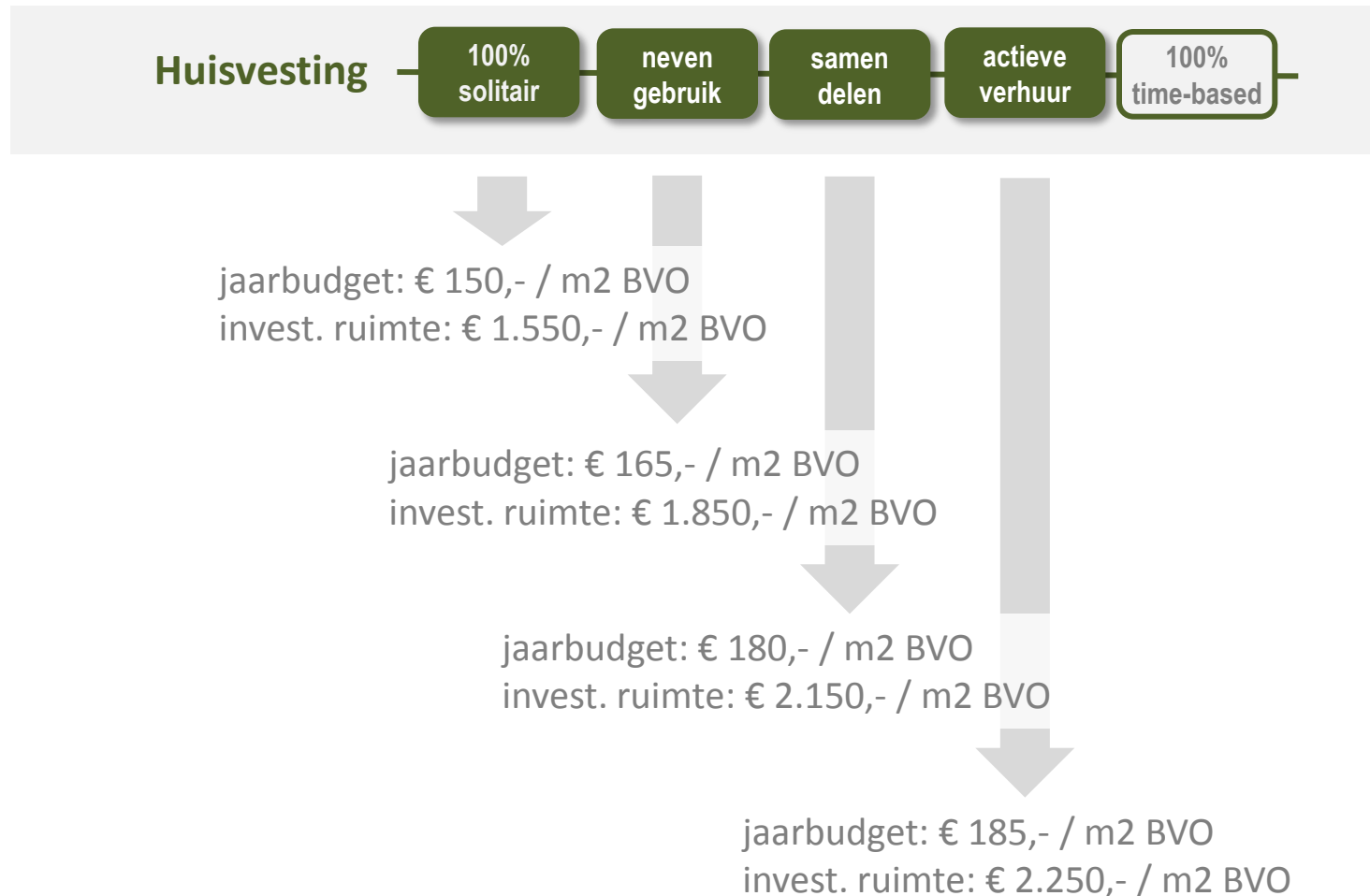
Zalengebruik - resultaat

		exploitant
Opbrengsten	zalenverhuur (40% + 25%)	€ 255.000
	horeca (minus inkoop)	€ 40.000
	facilitaire dienstverlening	€ 35.000
Kosten	huur (135,- /m2)	€ -145.000
	facilitair (ook inventaris)	€ -70.000
	personeel en organisatie	€ -100.000
Ondernemersrisico	5%	€ -15.000
saldo		€ 0

En het vastgoed?

		eigenaar
ruimte	eigen domein	2.437,5 m ²
	gedeeld domein	1.063,0 m ²
	totaal m ² BVO	3.500,0 m ²
parameters	discontovoet	5,25%
	kosten- / huurstijging	3% / 2%
	looptijd	40 jaar
beleggingswaarde	bij huur € 143,-	€ 7,8 miljoen
investeringsruimte	incl. grond	€ 2.250 per m ²

Conclusie: ruimte delen loont



Ambitie simulatiemodel

Bruto vloeroppervlak

School (excl sport)	<input type="text" value="1550"/>
Sportlokalen	<input type="text" value="1450"/>
Permanente verhuur	<input type="text" value="800"/>
Semipermanent	<input type="text" value="800"/>
Horeca	<input type="text" value="200"/>
Algemeen	<input type="text" value="200"/>
Totaal BVO	5.000

Openingstijden

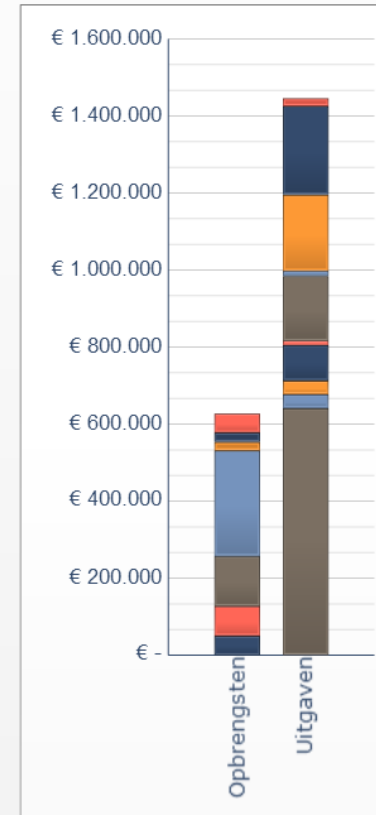
Dagen in weekend

Openingsuren per jaar

Exploitatie

Grondprijs per m2 BVO	<input type="text" value="140"/>	€ 140
Opstallen per m2 BVO (incl BTW)	<input type="text" value="2.200"/>	€ 2.200
Inrichting per m2 BVO (incl BTW)	<input type="text" value="450"/>	€ 450
Uurtarief beheer	<input type="text" value="35"/>	€ 35
Aantal beheerders	<input type="text" value="2.00"/>	2.00
Huur vast all in / m2 BVO	<input type="text" value="160"/>	€ 160
Bezetting incidenteel	<input type="text" value="41"/>	41%
Huur all in incidenteel /m2 bvo /uur	<input type="text" value="0.26"/>	€ 0.26
Opbrengsten horeca /m2 /uur	<input type="text" value="242"/>	€ 0.08
Opbrengsten horeca / m2 BVO	€ 242	

Resultaat





Tot besluit

Kenmerken aanpak

- eerst waarde bepalen, daarna budget
- budgetteren van jaarkosten i.p.v. investeringskosten
- denken in rollen i.p.v. partijen
- aansluiten bij reguliere zakelijke verkeer
- afd. huisvesting, onderwijs en opvang aan zelfde kant van tafel
- ook geschikt voor transformatie