

Verstaurant Surplus



*Thesis onderzoek naar de wensen en eisen aan het **Verstaurant** op het Business & Science park te Enschede*

Kevin Becker

2432658

Thesis onderzoek naar de wensen en eisen aan het Verstaaurant op het Business & Science park te Enschede

Eerste Examinator: Arjo van Es

Tweede Examinator: Silvia Blok

Naam: Kevin Becker; 2432658

Klas: ATHNL10

Moduul: Thesis Nederlands

Organisatie: *Stichting Surplus*
Jack ten Haaf
Yara Hummels
Manouk Hondeborg

**Achterliggende
Opdrachtgever:** *Kenniscentrum Hospitality*
Bert Janssen
Nienke Nije Bijvank

Datum/plaats: Deventer, 25 augustus 2014

Voorwoord

Voor u ligt het afsluitende rapport van de HBO–Bachelor opleiding Facility Management. Hiervoor is een afsluitend onderzoek gedaan, naar de wensen en eisen aan het **Verstaurant**. Hiervoor is onderzoek gedaan via het internet, maar ook via vele docenten, experts en begeleidende personen. Via deze weg wil ik de heren Kruijshoop en Termaat van de Hospitality Business School bedanken voor het mee denken, zowel in de opdracht vormgeving, als in de opzet. Daarnaast wil ik de heren Dennis Pol, Jos Drop, Piet Sanders en Michiel de Wit en mevrouw Els Steenhagen, voor het verschaffen van zeer veel bruikbare informatie tijdens de interviews. Verder wil ik de heren Markus Götz en Bert Visscher van de Gemeente Enschede, voor hun ondersteuning en het verschaffen van informatie. Verder wil ik de Stichting Surplus bedanken, met in het bijzonder Jack ten Haaf, Richard Bosma, Manouk Hondeborg en Yara Hummels, voor hun begeleiding, ondersteuning en input van informatie en kennis. Verder wil ik de heer Oldejans bedanken van de Groene Kennispoort Twente, voor de opdracht en begeleiding hierin. Tot slot wil ik nog mijn dankwoord geven aan mevrouw Blok als tweede examinerator en in het bijzonder Arjo van Es als eerste examinerator, voor de begeleiding, ondersteuning en het delen van zijn visies met betrekking tot het thesisproject.

Ik wens u veel leesplezier.

Hengelo, 25 augustus 2014
Kevin Becker

Samenvatting

Dit rapport betreft een afstudeeropdracht naar de wensen en eisen aan het **Verstaurant** op het Business & Science Park te Enschede. Deze opdracht is verstrekt vanuit het Kenniscentrum Hospitality van de Hospitality Business School te Saxion Deventer. De opdrachtgever van dit rapport is de Stichting Surplus, welke via de Groene Kennispoort Twente bij het Kenniscentrum Hospitality is gekomen. De aanleiding van dit rapport is een leegstaande kavel bij Station Drienerlo, waar de gemeente Enschede graag bedrijvigheid op ziet. Daarvoor is zij bij Stichting Surplus gekomen of zij hier een plan voor zouden kunnen schrijven en deze in een later stadium uitvoeren. Hierop is door Stichting Surplus de keuze gevallen op een restaurant, waarbij de zelfgekweekte producten worden gebruikt en verkocht. Dit rapport richt zich dan ook met name op het restaurant als gebouw en welke mogelijkheden hierin liggen voor de leegstaande kavel. Hierbij is de kanttekening dat het een duurzaam gebouw zal worden en voor ongeveer acht jaar op de locatie zal staan.

Om dit in kaart te brengen is er een onderzoek opgezet. Hierin luidde de doelstelling als volgt; *“Het doel van het veldonderzoek, is om antwoord te geven op de verschillende onderzoeksvragen en inzicht te krijgen in de mogelijkheden van het **Verstaurant**”*. Hierin is een zestal onderzoeksvragen opgesteld, om dit doel te bereiken;

- 1) *Waaruit bestaat een Programma van Eisen en welke componenten dienen meegenomen te worden in het Programma van Eisen?*
- 2) *Welke stakeholders dragen bij aan het Programma van Eisen van Surplus en welke wensen en eisen hebben deze partijen?*
- 3) *Welke soortgelijke projecten zijn er en wat kan er met deze kennis gedaan worden voor het **Verstaurant**?*
- 4) *Welke eigenschappen zijn belangrijk bij semipermanent bouwen?*
- 5) *Welke eigenschappen zijn belangrijk binnen duurzaam bouwen?*
- 6) *Welke functionele eisen en maatregelen zijn er op het gebied van duurzaamheid voor een restauratieve voorziening?*

Om deze vragen te beantwoorden, is eerst deskresearch gedaan naar partijen, die het project van kennis zouden kunnen voorzien. Hierbij is uitgekomen op de volgende projecten/organisaties waar ook interviews op locatie zijn gehouden;

Semipermanent bouwen

- Jan Snel BV
- De Meeuw BV

Duurzaamheid

- Loos.FM
- De Meeuw BV
- Jan Snel BV

Restaurantconcept

- Brood met Spelen
- BAK Restaurant

Hieruit is gebleken dat het **Verstaurant** waarschijnlijk de focus dient te leggen op een termijn van vijf jaar, waardoor deze valt binnen de categorie “Tijdelijke Initiatieven”. Dit heeft als voordeel dat de eisen aan isolatie, ventilatie, klimaat en nog meer punten, soepeler zijn en dus een minder grote investering vereisen. Daarnaast is gebleken, dat het **Verstaurant** zoveel mogelijk uit gebruikte materialen gemaakt dient te worden, waardoor het gebouw een duurzame start heeft en van duurzame materialen hergebruikt kan worden. Deze materialen dienen verplaatsbaar te zijn en op een andere locatie te kunnen realiseren. Of ze dienen geretourneerd te kunnen worden, waardoor deze weer hergebruikt kunnen worden. Dit alles met oog op duurzaamheid en de voordelen van semipermanent bouwen.

Dit komt tot uiting in de drie concepten te weten; legio bouw, unitbouw en houtbouw. Legio bouw omvat bouwen met grote betonblokken in de vorm van legostenen. Deze kunnen opgebouwd worden tot diverse gebouwen, zoals een kerk en een tempel. Deze optie is eerder al uitgewerkt door Loos.FM en Stichting Grenswerk, waardoor deze partijen hierin een partner zouden kunnen worden. Daarnaast hebben zij nog vele blokken in beheer, waardoor deze hier overgenomen zouden kunnen worden. Unitbouw omvat het bouwen met losse, te schakelen, units. Deze manier van bouwen verschaft een hoge mate van flexibiliteit en zorgt voor een representatief gebouw. Daarnaast worden de units schakelklaar opgeleverd, waardoor alleen de afwerking op locatie en het schakelen nog plaats vindt. Hierdoor is dit ook een zeer snelle manier van bouwen, evenals de overige concepten. Houtbouw omvat het bouwen en stapelen van houten planken, tot een representatief en stevig gebouw. Hierbij kan men kijken naar de Forrelderij in Usselo, waar het horecapaviljoen grotendeels uit hout bestaat. Dit is een werk verschaffende manier van bouwen voor de deelnemers van Surplus en, wanneer de materialen zelf worden ingekocht en/of verschaft, een zeer goedkope en snelle manier van bouwen.

Uiteindelijk zijn deze concepten getoetst aan de hand van de volgende vijf criteria;

-Kosten - Duurzaamheid - Flexibiliteit -Verplaatsbaarheid -Meewerken Surplus Deelnemers

Hieruit is gebleken dat de Legokerk de beste optie is voor Stichting Surplus. Deze scoort het best op de punten "Verplaatsbaarheid" en "Meewerken Surplus Deelnemers" en is de tweede keus op de overige drie criteria. Deze keuze is geheel vrijblijvend en is nog beperkt uitgewerkt in dit rapport, waardoor Stichting Surplus zelf voor een ander concept zou kunnen kiezen of voor een andere uitwerking van het gekozen concept.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	4
1.1 Inleiding	8
1.2 Betrokken Partijen	9
1.2.1 Groene Kennispoort Twente.....	9
1.2.2 Provincie Overijssel	9
1.2.3 Kenniscentrum Hospitality.....	9
1.2.4 Stichting Surplus	10
1.3 Work Breakdown Structure.....	11
2. Theoretisch Kader	12
2.1 Semipermanent Bouwen	12
2.2 Duurzaamheid.....	13
2.2.1 Definitie Duurzaam Cateren.....	13
2.2.4 Duurzaam Bouwen	13
2.3 Programma van Eisen	14
2.4 Relaties tussen de begrippen	14
3. Veldonderzoek	15
3.1 Verantwoording Veldonderzoek.....	15
3.2 Resultaten Veldonderzoek	17
3.3 Beantwoording Deelvragen	19
3.4 Conclusie Veldonderzoek	22
3.5 Betrouwbaarheid en Validiteit	23
4. Adviesgedeelte	25
4.1 Concepten.....	25
4.2 Afweging Alternatieven.....	28
4.3 Overig Advies	30
4.4 Financiële Consequenties	31
4.5 Implementatieplan.....	33
5. Nawoord	35
5.1 Reflectie Eigen Handelen	35
5.2 Reflectie Waarde Thesis	35
Literatuurlijst.....	36

Bijlagen	39
Bijlage I, Tabellen- en Figurenlijst.....	39
Bijlage II, AAOCC-Criteria	40
Bijlage III, PMPC Regeling Provincie Overijssel	42
Bijlage IV, Interviews.....	43
Bijlage IV.I, Interview Brood Met Spelen.....	43
Bijlage IV.II, Interview BAK Restaurant	45
Bijlage IV.III Interview Gemeente Enschede	47
Bijlage IV.IV, Interview Loos.FM.....	54
Bijlage IV.V, Interview Jan Snel BV	56
Bijlage IV.VI, Interview De Meeuw BV.....	65
Bijlage V, Codeboek.....	78
Bijlage VI, Programma Van Eisen	79
Bijlage VII, Vlekkenplan	82
Bijlage VIII, Notulen Gesprek Markus Götz (gemeente Enschede)	83
Bijlage VI, Gantt chart	86
Bijlage X, Interviewguides	87
Bijlage X.I, Uitwerking te benaderen partijen	87
Bijlage X.II, Interviewguide Semipermanente- en duurzame gebouwen	88
Bijlage X.II, Interviewguide Restaurant.....	89
Bijlage X.III, Interviewguide Gemeente Enschede	90
Bijlage XI, Interview Uitnodiging.....	91
Bijlage XII, Selectie Onderzoekseenheden.....	92
Bijlage XIII, Zoekmethoden.....	93
Bijlage XIII.I, Zoekmethoden Theoretisch Kader	93
Bijlage XIII.II, Zoekmethoden Deskresearch	94
Bijlage XIV, Locatie <i>Verstaurant</i>	96
Bijlage XV, Concepten.....	97
Bijlage XVI, Keuze Criteria.....	100
Bijlage XVII, Scoring Concepten.....	101
XVIII, Financiële Consequenties.....	104

1.1 Inleiding

Dit rapport is geschreven in het kader van het thesissenemester van de Hospitality Business School te Saxion Deventer. Onderwerp van dit rapport is het, nog te realiseren, semipermanente “**Verstaurant**” op het Business & Science Park te Enschede Drienerlo door St. Surplus (Verder Surplus te noemen). Dit rapport is geschreven voor Surplus en de Groene Kennispoort Twente. Surplus is een stichting die zich inzet voor de mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit doen zij door diverse projecten te realiseren, mede met hulp van de Gemeente Enschede en Verslavingszorg Tactus.

Dit project rond het **Verstaurant** is opgedeeld in twee thesisprojecten. Melissa Zegers, studente Hoger Toeristisch en Recreatief Onderwijs, richt zich op het potentiële restaurantconcept en de behoefte van de studenten van de UT, kantoormedewerkers op het Business & Science Park en passanten.

Het doel van dit thesisproject is om een bijdrage te leveren aan de invulling van het semipermanente **Verstaurant**, door inzicht te geven in de mogelijkheden van het semipermanente gebouw en een advies te geven over de realisatie en haalbaarheid van het semipermanente **Verstaurant**. Dit zal gebeuren naar aanleiding van de behoefte bij de Gemeente Enschede, om dit gebied (tijdelijk) te bebouwen en aantrekkelijker te maken.

Verder staan in dit rapport drie begrippen centraal, waar het onderzoek en het advies grotendeels omheen gebouwd zijn. Deze begrippen zijn “*Semipermanent bouwen*”, “*Duurzaamheid*” en “*Programma van Eisen*”. Deze begrippen staan dan ook centraal in de beleidsvraag, onderzoeksvragen en de aanleiding van het project. De beleidsvraag luidt dan ook als volgt: “*Welke eisen zijn er aan het **Verstaurant**, waarbij duurzaamheid centraal staat en de focus ligt op het semipermanent inrichten van het gebouw?*”

Om deze beleidsvraag te operationaliseren en te onderzoeken, is er een zevental deelvragen opgesteld. Deze deelvragen zullen middels kwalitatief onderzoek beantwoordt worden en zullen leiden tot een uiteindelijke conclusie. De deelvragen luiden als volgt:

- 1) *Waaruit bestaat een Programma van Eisen en welke componenten dienen meegenomen te worden in het Programma van Eisen?*
- 2) *Welke stakeholders dragen bij aan het Programma van Eisen van Surplus en welke wensen en eisen hebben deze partijen?*
- 3) *Welke soortgelijke projecten zijn er en wat kan er met deze kennis gedaan worden voor het **Verstaurant**?*
- 4) *Welke eigenschappen zijn belangrijk bij semipermanent bouwen?*
- 5) *Welke eigenschappen zijn belangrijk binnen duurzaam bouwen?*
- 6) *Welke functionele eisen en maatregelen zijn er op het gebied van duurzaamheid voor een restauratieve voorziening?*

Dit rapport zal eerst beginnen met een toelichting over de betrokken partijen. Daarna volgt het theoretisch kader, welke een basis vormt voor het daarop volgende onderzoeksgedeelte. Hierin staan de conclusies op de deelvragen en hoe deze verzameld zijn. Verder volgt er nog een toelichting op de betrouwbaarheid en validiteit van de bronnen binnen dit rapport, waarna het uiteindelijke advies zal volgen.

1.2 Betrokken Partijen

Bij dit onderzoeksproject spelen diverse organisaties een rol. Deze organisaties zijn de Groene Kennispoort Twente, de provincie Overijssel met het project 'Kracht van Gastvrij Overijssel', het Kenniscentrum Hospitality van Saxion en Stichting Surplus in Enschede. In deze paragraaf wordt er van elke organisatie achtergrondinformatie gegeven en wordt de rol binnen dit onderzoeksproject toegelicht.

1.2.1 Groene Kennispoort Twente

De Groene Kennispoort Twente is één van de zeven kenniswerkplaatsen in Nederland. De kenniswerkplaats is een regionaal netwerk van regionale partijen (overheden, ondernemers, non-profit organisaties en bewoners), onderwijsinstellingen ((v)mbo, hbo en wo) en onderzoeksinstellingen. De kenniswerkplaats zoekt naar creatieve oplossingen voor actuele vraagstukken in de regio. Het doel hiervan is het vernieuwen en duurzaam ontwikkelen van de regio. Studentenprojecten zijn hier een belangrijk onderdeel van.

In de aanpak van de kenniswerkplaats staat van en met elkaar leren en het delen, ontwikkelen en toepassen van kennis centraal. Regionale partijen kunnen bij de kenniswerkplaats terecht voor advies. Studenten en docenten van verschillende onderwijsinstellingen werken, samen met de regionale partijen, aan deze projecten. Organisaties ontmoeten op deze manier potentiële nieuwe werknemers en doen ideeën op. Studenten en docenten kunnen de vraagstukken gebruiken voor de invulling van vakken, stage en afstudeerscripties. Daarnaast ontmoeten de studenten op deze manier toekomstige werkgevers, kan het netwerk verbreedt worden en kan inzicht in regionale ontwikkelingen verkregen worden.

De kenniswerkplaats Groene Kennispoort Twente richt zich op het koppelen van vragen uit beleid en praktijk van plattelands- en stadsrandontwikkeling aan expertise die aanwezig is in onderwijs en onderzoeksinstellingen, waaronder Saxion. (Kenniswerkplaats, 2011) De kenniswerkplaats Groene Kennispoort Twente is in dit project de verbindende factor geweest tussen het Kenniscentrum Hospitality van Saxion en Stichting Surplus.

1.2.2 Provincie Overijssel

Het project 'Kracht van Gastvrij Overijssel' is een samenwerking tussen Saxion en de provincie Overijssel. Het doel is om ondernemers en organisaties in de vrijetijdsector te ondersteunen bij de ontwikkeling en realisatie van productideeën, wanneer zij met partners nieuwe Product Markt Partner Combinaties (PMPC's) willen ontwikkelen. Product Markt Partner Combinaties zijn combinaties van vrijetijd economische producten of diensten die door samenwerkende ondernemers of organisaties ontwikkeld zijn voor de bezoekers of bewoners van Overijssel. Deze ondersteuning zal de kwaliteit van het toeristisch aanbod verhogen, waardoor meer bezoekers naar Overijssel komen die meer besteden. Hierdoor zal de werkgelegenheid in de sector stijgen en wordt de bekendheid van de toeristische merken in Overijssel versterkt.

Met behulp van een model dat ontwikkeld is wordt het mogelijk om de ondernemers en organisaties te helpen door middel van onderzoek en advies. Het model is opgedeeld in vier fasen waarbij verschillende partijen het initiatief hebben.

Het project is opgedeeld in de drie thema's 'Plezier varen', 'Cultuurparels' en 'Puur genieten'. (Provincie Overijssel, 2013a) Dit onderzoeksproject vindt plaats binnen 'Puur genieten', wat zich richt op de gebruiker (bezoeker, gast, toerist en bewoner) die via de zintuigen het 'pure' van de Overijsselse regio beleeft.

1.2.3 Kenniscentrum Hospitality

Deze onderzoeksopdracht is verworven via het kenniscentrum Hospitality, welke één van de zes kenniscentra van Saxion is. Het doel van het kenniscentrum Hospitality is het koppelen van studenten, docenten, onderzoekers en professionals uit het werkveld door een actieve samenwerking die gericht is

op het stellen van vragen, het zoeken naar antwoorden en het creëren van waarde. Uiteindelijk zorgt het kenniscentrum ervoor dat er praktijkgericht onderzoek wordt uitgevoerd naar de strategische vraagstukken die spelen bij ondernemers of organisaties.

Onder het Saxion Kenniscentrum Hospitality valt het programma gebiedsontwikkeling en het project 'Kracht van Gastvrij Overijssel'. Binnen het project 'Kracht van Gastvrij Overijssel' heeft Saxion kenniscentrum Hospitality het initiatief in de fasen I 'het initiëren van ideeën' en II 'het onderzoeken van de haalbaarheid'. Het onderzoeken van de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van een idee wordt uitgevoerd door een student middels een afstudeeropdracht. (Kenniscentrum Hospitality, 2014)

1.2.4 Stichting Surplus

Stichting Surplus is de opdrachtgever voor dit onderzoeksproject. Surplus staat voor 'het meerdere', 'toegevoegde waarde'. Het is een vernieuwende, oplossingsgerichte en regionaal werkende werkontwikkelingsorganisatie. Onder deze stichting hangen een aantal ambitieuze werkunits die het werkgelegenheidsperspectief voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt vergroten. Het is een not for profit organisatie en de enige aandeelhouder, zodat dit principe gegarandeerd blijft.

De missie van Stichting Surplus is om op creatieve wijze vraag en aanbod bijeen te brengen door inzet van mensen met een (grote) afstand tot de arbeidsmarkt. Hierbij gaat het om mensen met één of meerdere (sociale) problemen die hem of haar beletten om goed te kunnen functioneren binnen een bedrijf. Dit vanuit de visie dat iedereen inzetbaar is en/of een bijdrage kan leveren aan de samenleving. Er wordt gezorgd voor een mensgerichte begeleiding en voor een kwalitatief goede dienstverlening. De mens staat centraal bij de bedrijfsvoering en er geldt dan ook dat 'iedereen blijft meedoen'.

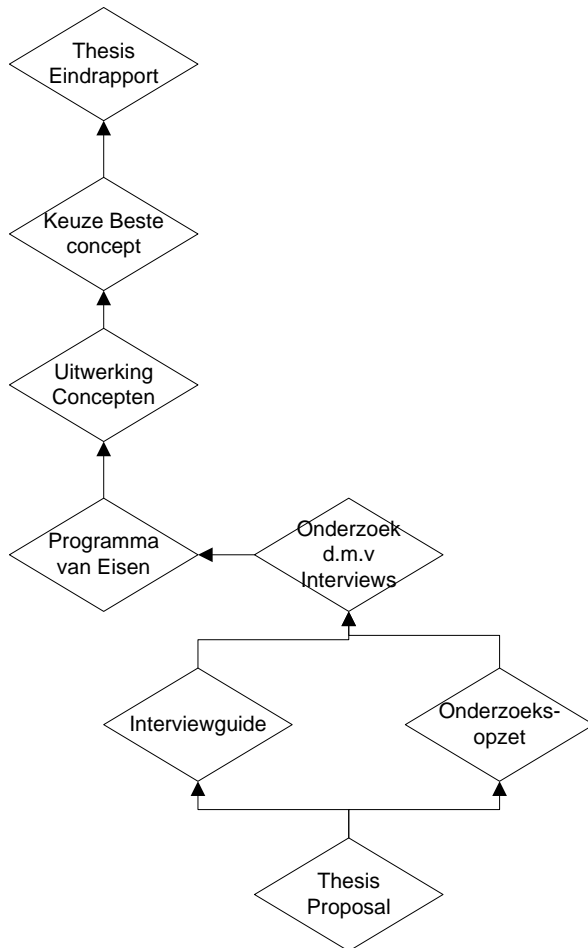
De visie is dat Stichting Surplus als werkontwikkelingsorganisatie voor mensen met een (grote) afstand tot de arbeidsmarkt de beste in deze soort wil zijn. Het continu ontwikkelen en ijken van projecten en methodieken is van belang om de mensgerichte begeleiding en kwalitatief goede dienstverlening in de toekomst te kunnen behouden en verbeteren. Wat Stichting Surplus wil bereiken is dat een ieder die omwille van enige reden aan de zijlijn van de arbeidsmarkt of de maatschappij is komen te staan, blijft meetellen, waardevol en inzetbaar is.

Het doel is het doorbreken van langdurige werkloosheid en de daarbij ontstane neergang, ledigheid en achteruitgang. Succes betekent niet méér omzet, maar succes is wanneer de deelnemers op hun eigen manier een bijdrage kunnen leveren. Door eigen ontwikkelde werkprojecten en programma's onderscheidt Stichting Surplus zich van andere reïntegratiebureaus. Doordat dit zeer diverse projecten zijn, kan er altijd een passende werkplek gevonden worden. Door ondersteuning van deskundige werk- en trajectbegeleiders bouwen de deelnemers ritme en werkervaring op, krijgen daardoor meer doorgroeimogelijkheden en krijgen zo de kans de afstand tot de arbeidsmarkt te verkleinen. Het continu ontwikkelen en ijken van projecten en programma's en het steeds zoeken naar nieuwe vormen van werkgelegenheid is essentieel voor de levensvatbaarheid van de onderneming.

De strategie van Stichting Surplus is om partijen, voornamelijk gemeenten, ideeën aan te reiken voor nieuwe vormen van werkgelegenheid. Door de relatief kleine organisatievorm kan er snel ingesprongen worden op vragen en trends en ontwikkelingen. Daarnaast worden er door middel van (inter-)nationale contacten nieuwe inzichten verkregen om projecten, programma's en methodieken te kunnen ontwikkelen en ijken. Dit samen draagt bij aan het opstarten van regionale activiteiten voor het activeren en arbeidsfit maken van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. (St. Surplus, 2010)

1.3 Work Breakdown Structure

Om een duidelijk overzicht te geven op welke wijze dit rapport tot stand is gekomen, volgt hieronder een Work Breakdown Structure. Deze dient als hulpmiddel, om de deelproducten overzichtelijk te maken en de te verwachten producten in dit rapport te visualiseren.



Figuur 1.1

2. Theoretisch Kader

Dit gedeelte richt zich op het definiëren van de verschillende kernbegrippen, welke centraal staan in dit onderzoek. De kernbegrippen zijn “Semipermanent Bouwen”, “Duurzaamheid” en “Programma van Eisen”. Na een uitwerking van de begrippen en de ontwikkelingen rondom deze begrippen, zullen de overeenkomsten tussen de begrippen uitgelegd worden.

2.1 Semipermanent Bouwen

Deze paragraaf richt zich op het begrip “Semipermanent Bouwen”. Dit begint met een uitwerking van het begrip semipermanent bouwen, waarna de ontwikkelingen op dit gebied worden toegelicht.

Semipermanent bouwen staat voor een niet voor altijd blijvend gebouw (Encyclo Semipermanent, 2014). Volgens Bol en Drop (2014) en het Bouwbesluit 2012 (2014) gaat het volgens de wet om een periode van maximaal 5 jaar. Momenteel gaan er geruchten volgens Götz (2014), Drop, Pol en ten Haaf, dat de wet wordt opgerekt naar 10 jaar. Dit is dan ook wat de bedoeling is van het **Verstaurant**, een tijdelijke restauratieve voorziening. Daarnaast is het bij semipermanente gebouwen belangrijk dat het eenvoudig en snel te demonteren is, wat ook terug zal komen in het advies. Daarnaast is het volgens Németh en Langhorst (2013) de ideale mogelijkheid om leegstaande kavels en pauzelandenschappen mee op te vullen. Dit is te danken aan de flexibiliteit die deze manier van bouwen biedt en het imago dat ermee uitgedragen kan worden. Dit wordt beaamd door Bol en Drop (2014). Zij voegen hier nog aan toe, dat semipermanent bouwen in de huidige economie, verantwoord is dan de traditionele manier van bouwen Volgens De Boer BV(s.a.), Drop en Pol (2014) is semipermanent bouwen een aspect dat toekomst heeft en waar steeds meer vraag naar is. De Boer BV (s.a.) zegt in haar brochure het volgende:

“De populariteit is grotendeels te danken aan de hoge bouwsnelheid, het korte vergunningstraject en de grote mate van flexibiliteit voor de eindgebruiker. Met Spectrum verwacht De Boer deze markt nog beter te bedienen. “De Spectrum is een zogenaamd SFD-gebouw”, vertelt Marc van Raaij, Commercieel Manager Nederland bij De Boer. “SFD staat voor Snel te bouwen, Flexibel en Demontabel”, vervolgt hij. “Spectrum is ontwikkeld als een multifunctionele semipermanente ruimteoplossing op basis van Europese en nationale bouwstandaarden.”

Met name het “SFD-gebouw” is iets wat zeer relevant is voor deze thesisopdracht. Het gebouw dient namelijk ook aan deze eisen te voldoen, met name ‘demontabel’ is een aspect welke met het semipermanente gebouw samenhangt.

2.2 Duurzaamheid

Deze paragraaf richt zich op het begrip “Duurzaamheid”.

In dit onderdeel is eerst gekeken naar duurzaam cateren, als onderdeel van duurzaamheid. Dit is om enigszins een beeld te geven van welke voorzieningen het gebouw moet hebben en in welke behoefte het gebouw dient te voorzien. Dit zorgt voor een basis, waaraan het **Verstaurant** moet voldoen. Daarna komt de uitgebreidere definitie van duurzaamheid, in de context van dit thesisproject. De reden dat het begrip “cateren” en niet “horeca” is gebruikt, is omdat horeca zich voornamelijk richt op het verstrekken van voedingswaren, waar catering zich ook richt op het zelf verbouwen van voedsel en niet afhankelijk is van leveranciers. (Koninklijke Horeca Nederland, s.a.)

2.2.1 Definitie Duurzaam Cateren

Duurzaam cateren kent (nog) geen eenduidige definitie, maar wel meerdere opvattingen, zo stelt Dommerholt (2011). Hij zegt ook dat het meerdere aspecten omvat, zoals productie van drinken en voedsel, verpakking- en waterverbruik en energieverbruik. Hier sluit prof. Dr. Jonker (2011) op aan met zijn theorie, dat duurzaamheid sterk samenhangt met het efficiënt gebruiken van natuurlijke bronnen met het oog op de volgende generaties. Hier vult Bakker (2010) aan, dat absoluut duurzaam cateren niet bestaat, omdat het bewaren, bereiden, energieverbruik en afval verwerken meewegen. Tegenwoordig streven we dan ook naar “zo duurzaam mogelijk”, aldus Bakker. Volgens het Ministerie van Economische Zaken is duurzaam cateren als volgt te definiëren;

“Duurzaam cateren wordt gedefinieerd als voedsel waarbij tijdens de productie en verwerking meer rekening is gehouden met milieu, dierenwelzijn, en sociale aspecten dan wettelijk verplicht is. Het is een begrip dat met de nodige relativering gehanteerd moet worden. Het is feitelijk juist om te spreken van duurzamer voedsel, om aan te geven dat het gaat om een verhoudingsgewijs duurzaam product, waarbij de nadruk ligt op het proces van continue verduurzaming. Denk hierbij aan verduurzaming van afzonderlijke grondstofstromen, het gebruik van minder of groene energie, waterbesparingsmaatregelen, afbreekbare verpakkingen, betere arbeidsomstandigheden of opleidingsmogelijkheden in ontwikkelingslanden, inzet van hernieuwbare grondstoffen, enzovoort. En evenmin doet duurzaam voedsel recht aan inspanningen van consumenten die eten van het seizoen, letten op voedselkilometers of voedselverspilling beperken.”

(Ministerie van Economische Zaken, 2013)

Deze uitleg sluit volledig aan, bij de eerder genoemde definitie van Dommerholt, Janker en Bakker.

2.2.4 Duurzaam Bouwen

Vastgoed wordt nog steeds niet structureel duurzaam ontwikkeld, ondanks dat de overheid tracht met verschillende maatregelen duurzaam bouwen op grote schaal te stimuleren. Uit een onderzoek van Jones Lang Lasalle (Jones Lang Lasalle, 2010) onder 163 Nederlandse kantoorgebruikers en gebruiker-eigenaren blijkt dat duurzaamheid een belangrijk item is in de keuze voor huisvesting. Uit ditzelfde onderzoek blijkt dat 87 procent van de eigenaar/gebruikers binnen tien jaar duurzaam gehuisvest willen zijn. De gestelde maatregelen door de overheid zorgen maar minimaal voor de bevordering van duurzaam ontwikkelen. Hulshoff (2009) constateert dat een beperkte groep duurzaam ontwikkelt, maar de grote meerderheid nog achter blijft. Hierop vult de Wit (2014) aan, dat hergebruik van materialen een zeer belangrijke duurzaamheidsmaatregel is en altijd overwogen dient te worden. Verder zijn MVO Nederland (2012) en Chwieduk (2003) zich bewust van de mogelijkheden die duurzaam bouwen biedt, vooral met oog op het bewaren van energie en het te gebruiken in een gebouw. Hierdoor wordt volgens hen het milieu minder belast en blijven de kosten binnen de perken.

2.3 Programma van Eisen

Deze paragraaf richt zich op het begrip "Programma van Eisen. Allereerst volgt er een toelichting, waarna de criteria die centraal staan binnen het onderzoek worden uitgewerkt.

"Het programma van eisen is een geordende verzameling van gegevens, die de Huisvestingbehoefte weergeven en op basis waarvan:

- Een of meer gebouwen worden geëvalueerd of het ontwerp voor verbouwing of nieuwbouw wordt gemaakt en getoetst

- En het project wordt uitgevoerd totdat het desbetreffende bestek wordt gevolgd."

(NEN 2658, 2010)

Volgens Draisma (2009), de NEN (2010) en Toornend Partners (2014), dient een Programma van Eisen ook als een kostenraming. Verder staan in een globaal Programma van Eisen altijd de volgende aspecten volgens Draisma (2009), de NEN (2010) en Spekkink (2010); Technische- en financiële aspecten, eisen aan; locatie, gebouwdelen, ruimtedelen, gebouw als geheel en de voorzieningen op het terrein. Deze aspecten zullen uiteindelijk altijd terug komen in een Programma van Eisen en bieden een overzicht van de te benoemen aspecten.

Het opstellen van het Programma van Eisen in de definitiefase van een project is eigenlijk de belangrijkste stap in het bouwproces. In deze eerste stap worden beslissingen genomen die bepalend zijn voor de kosten en kwaliteit van dat project. Dat is tevens de fase waarin de opdrachtgever zijn ambities en doelstellingen vastlegt. Aan de hand van het in het Programma van Eisen gevraagde bouwvolume en het geformuleerde ambitieniveau wordt een investeringsbegroting opgesteld. Daarnaast kaartte Spekkink (2006) aan, dat een goed Programma van Eisen het belangrijkste is van een geslaagd bouwproject. Wanneer deze niet een volledige dekking geeft over de te realiseren voorzieningen, zal het project nooit volledig afgerond kunnen worden.

2.4 Relaties tussen de begrippen

In dit onderdeel worden de verbanden tussen de drie kernbegrippen toegelicht en uitgewerkt, om zo de drie begrippen met elkaar te verbinden tot een juiste basis voor het onderzoek.

Duurzaamheid en semipermanent bouwen zijn twee zeer belangrijke aspecten van het **Verstaurant**, die terug zullen komen in het Programma van Eisen. Het is anderzijds ook een leidraad voor het Programma van Eisen, omdat de aspecten die terugkomen in het Programma van Eisen moeten passen binnen de duurzame- en semipermanente eisen. Wel zijn duurzaamheid en semipermanent bouwen zeer dynamische begrippen welke steeds nieuwe ontwikkelingen doormaken, daar het Programma van Eisen weinig verandert.

3. Veldonderzoek

*In dit gedeelte zal het veldonderzoek uitgewerkt worden. Hierin staat de volgende doelstelling centraal; "Het doel van het veldonderzoek, is om antwoord te geven op de verschillende onderzoeksvragen en inzicht te krijgen in de mogelijkheden van het **Verstaurant**".*

3.1 Verantwoording Veldonderzoek

Om tot een gedegen onderzoeksresultaat te komen, dient er in eerste instantie te worden gekeken naar welke vorm van onderzoek er gebruikt zal gaan worden. Hierbij is er eerst de keuze tussen kwantitatief- en/of kwalitatief onderzoek.

"Kwantitatief Onderzoek richt zich met name op het verzamelen van een grote lading harde data, binnen een representatief kader, om zo tot inzicht te komen in een bepaald vraagstuk. Anderzijds is dit een zeer statisch middel dat helpt bij het afbakenen van concepten, daar het niet meer informatie geeft dan u naar vraagt. Er is bij kwantitatief onderzoek geen ruimte voor conversie, wat het een zeer duidelijke andere methode maakt dan kwalitatief onderzoek. Kwalitatief onderzoek richt zich op het verkrijgen van inhoudelijke informatie over een bepaald vraagstuk. Bij kwalitatief onderzoek speelt de kennis van de context en over de diverse processen een grote rol. Men kan hier meer inhoudelijke data verzamelen en kennis vergaren uit diverse bronnen."

(Jonker, 2011)

Aangezien er in dit onderzoek met name om draait om inhoudelijke informatie te verkrijgen, gaat de keuze hierin naar kwalitatief onderzoek. Omdat het in dit geval niet nodig is om te monitoren wat een grote groep mensen ergens van vindt, maar juist om zeer specifieke kennis van een select groep experts dan wel ervaringsdeskundigen.

Binnen kwalitatief onderzoek valt de keuze op een case studie.

"Een casestudie is een bijzondere vorm van kwalitatief onderzoek. Bij een casestudie is er slechts één onderzoekseenheid. Bij kwalitatief onderzoek zijn er een beperkt aantal onderzoekseenheden en bij kwantitatief onderzoek zijn dat er veel (ongeveer vanaf 30 onderzoekseenheden). De casestudie, kwalitatief onderzoek en kwantitatief onderzoek vormen samen één dimensie op de onderzoekskubus. Een casestudie wordt vaker toegepast dan men zou verwachten. Een manager die onderzoek doet naar de geldstromen in het bedrijf, verricht een casestudie. De medewerker die de die nagaat of een bedrijf niet in surseance van betaling verkeerd, verricht ook een casestudie. De manager die een SWOT-analyse opstelt, verricht ook een casestudie."

(Foeke v.d. Zee, 2012)

In dit onderzoek gaat het alleen over het **Verstaurant**, waardoor dit met name in gaat op één onderzoekseenheid en er geen reden is om de resultaten uiteindelijk te generaliseren. Om deze reden is de keuze dus zeer gemakkelijk en valt deze op een case studie.

De onderzoeksvragen zullen door middel van de volgende methoden worden onderzocht;

- Deskresearch naar soortgelijke projecten en vanuit hier ook interviews proberen af te nemen bij deze projecten. Deze bronnen worden ook gecheckt middels de AAOCC-criteria.
- Interviews met architecten en ervaringsdeskundigen (Saxion-docenten)
- Interviews bij bedrijven die zorgen voor semipermanente gebouwvoorzieningen (Neptunus BV bijvoorbeeld)
- Interviews en gesprekken met de opdrachtgever en gemeente Enschede

Om deelvragen I, II en III te beantwoorden is het van wezenlijk belang, dat er een goede basis ligt voor het programma van eisen. Daarom zullen hiervoor diverse interviews afgenomen worden en zal er middels deskresearch ook meer kennis in worden vergaard. Daarnaast is de bekende kennis vanuit de opleiding meegenomen in het theoretisch kader. Deze deelvragen zullen ook met en bij de twee

belangrijkste stakeholders van het “Verstaurant” onderzocht worden. Deelvragen 4 t/m 6 zullen middels interviews bij verschillende partijen beantwoord worden, waar in paragraaf 3.5 meer aandacht aan geschonken zal worden.

Interviews

De interviews zullen opgenomen worden op een spraakrecorder/telefoon zodat ze altijd terug te luisteren zijn. Daarnaast zullen deze interviews uit worden geschreven in het rapport en opgenomen worden in de bijlage. Deze interviews zullen aan de hand van het transcript gecodeerd worden welke vanuit de opname volgt, zodat hier overzichtelijk de verschillen en overeenkomsten in te vinden zijn. Hierover in de volgende paragraaf meer.

Coderen

Nadat het interview is uitgeschreven, waaruit het transcript komt, is het zaak om zoveel mogelijk de onderwerpen met elkaar te verbinden en zo ook de overeenkomsten/verschillen met andere interviews te vergelijken. Hier worden dan ook de technieken “Open Coderen” en “Axiaal Coderen” in gebruikt. Deze methodes worden alleen toegepast bij de interviews bij duurzaamheidsexperts en experts op het gebied van semipermanent bouwen.

Open Coderen

Bij open coderen worden interviews op papier gefragmenteerd met behulp van diverse codes. Een voorbeeld hiervan is: SEM - Semipermanent. Door op deze manier stukken tekst te coderen en uiteindelijk met elkaar te vergelijken, dan wel bij aanvullen, komt er een overzichtelijke lijst van codes die te gebruiken zijn om de interviews te analyseren.

Axiaal Coderen

“Terwijl bij het open coderen het terrein in beeld wordt gebracht, wordt bij axiaal coderen de loep gelegd op een kleiner gebied. Er wordt een categorie in beeld gebracht door al het relevante onderzoeksmateriaal er omheen te groeperen. Vervolgens wordt er nagegaan welke elementen er deel van uitmaken en hoe ze zijn gerelateerd. Hoofdcodes representeren al in een vrij vroeg stadium van je onderzoek waar het om draait.” (Boeij, 2005)

Axiaal coderen zal dus worden gebruikt om de codes van het open coderen, verder onder de loep te nemen en samen te voegen tot bruikbare codes vanuit de interviews. Hiermee is het ook zeer overzichtelijk om aan het einde alle interviews met elkaar te vergelijken.

Deskresearch

Om dieper in te gaan op semipermanente- en duurzame gebouwen, zal er ook via online databanken en zoekmachines verder worden gekeken naar referentieprojecten. Ook zal dit in boeken en magazines gebeuren, welke online niet in te lezen zijn. Door middel van deze onderzoeksmethode, is er al een basis gecreëerd voor het onderzoek. Wel zal deze methode nog gebruikt worden om de te interviewen personen te selecteren en te benaderen.

3.2 Resultaten Veldonderzoek

In dit gedeelte zullen de resultaten uit het veldonderzoek volgen op het gebied van Semipermanent bouwen, Duurzaamheid en overige resultaten.

Semipermanent bouwen

Uit onderzoek is gebleken dat dit een opkomende branche is, waar momenteel nog te weinig aandacht aan wordt geschonken. Er zijn momenteel vele spelers waarvan drie zeer grote namelijk; Jan Snel BV, De Boer BV en De Meeuw BV. Zij bieden diverse mogelijkheden op het gebied van tijdelijke bouw, door gebruik te maken van losse units. Deze bieden een tijdelijke oplossing voor een huisvesting vraagstuk en zijn zeer flexibel in gebruik. Deze zijn bij meerdere partijen te koop en te lease, waarbij deze volgens Bol en Drop (2014) in allerlei vormen en maten gebruikt kunnen worden. Ook kaartten zij aan, dat deze vorm van bouwen altijd voldoende ruimte zal bieden, wanneer de mogelijkheden uitgebuit worden. Daarnaast zijn er nog enkele grote voordelen ten opzichte van de traditionele bouwvormen. Zo biedt unitbouw veel meer flexibiliteit dan traditionele bouw, waardoor er altijd voldoende ruimte is voor het restaurant. Daarnaast kaartte De Boer BV (s.a.) aan, dat semipermanente bouw veelal aan de "SFD-Criteria" dient te voldoen. Deze staan voor Snel te bouwen, Flexibel en Demontabel. Dit zijn dan ook de grootste voordelen die Bol en Drop (2014) aan het semipermanente bouwen zitten. Zo kan een gebouw binnen twee weken op een locatie worden opgebouwd volgens Bol (2014) en duurt de afbouw hiervan nog korter. Dit scheelt uiteindelijk in de exploitatie, aangezien men een gebouw sneller kan gaan gebruiken en de bouwtijd op de locatie heel sterk wordt ingeperkt. Daarnaast kan een gebouw in zijn geheel worden verplaatst naar een andere locatie of kunnen er enkele units worden overgezet naar een andere locatie. Verder is semipermanente bouw vaak goedkoper dan permanente bouw, door de korte aanlooptijd en de snelle bouwtijd.

Duurzaamheid

Uit onderzoek is gebleken dat duurzaamheid vele vormen en maten kent, maar in dit gebouw ook op meerdere manieren van toepassing kan zijn. Allereerst kan de duurzaamheid gewaarborgd worden door gebruik te maken van recyclebare materialen, welke ook duurzaam te vergaren zijn (Bol, Drop & Steenhagen, 2014). Daarnaast zijn er vele duurzaamheidstoepassingen zoals zonnepanelen, LED-verlichting, warmteboiler en windmolens (Klimaatplein, 2014), welke vaak een terugverdientijd hebben van enkele jaren. Hierdoor dient eerst het volledige businessplan opgesteld te worden en bij de aanbesteding kunnen deze aspecten pas aan bod komen, aldus Bol (2014). Daarnaast is de isolatie volgens Bol, Drop en de Wit (2014) van groot belang. Hierbij gaat het erom dat de warmte binnen het pand wordt vastgehouden en de kou buiten het gebouw wordt gelaten. Hiermee worden de energiekosten heel sterk beperkt en kan de energie die in wordt gekocht en op wordt gewekt binnen het **Verstaurant** zo efficiënt mogelijk worden ingezet. Ook maakten de interviews duidelijk dat de aanwezige energie en grondstoffen zo efficiënt mogelijk dienen te worden ingezet, waardoor de belasting op het milieu beperkt blijft. Verder kaartte Bol (2014) nog aan, dat Surplus al zeer duurzaam bezig is wat betreft de missie. Onder duurzaamheid valt ook de aandacht voor de mens en de hulpmiddelen die een organisatie blijft. Dit past volgens Bol (2014) zeer goed bij Surplus en hoe zij de mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt van een dagprogramma voorzien.

Overige resultaten

Uit onderzoek is gebleken dat er voor het **Verstaurant** meerdere mogelijkheden liggen, met op het gebied van exploitatie. Zo zou het Surplus een samenwerkingsverband aan kunnen gaan met Brood Met Spelen, aldus Steenhagen (2014). Daarnaast kaartte Steenhagen (2014) aan, dat de deelnemers zelf producten zouden kunnen maken en deze dan verkopen in het **Verstaurant**. Dit wordt beaamd door Sanders en Glashaus Gronau (2014), waarbij de diverse zelfgemaakte producten al verkocht worden. Daarnaast zouden volgens de Wit en Steenhagen (2014) de deelnemers moeten kunnen helpen, met de opbouw van het pand en het beheer van het pand.

Ook maakte Götz (2014) duidelijk, dat de opbouw en procedure volledig in handen van Surplus ligt. De gemeente Enschede dient volledig als voorziener van faciliteiten. Ook kaartte Götz (2014) aan, dat men in een vroegtijdig stadium geen aandacht moet worden geschonken aan de vergunningen. Deze zouden dan veel stroever aangevraagd worden en de kans is dan gering dat de vergunningen worden goedgekeurd.

3.3 Beantwoording Deelvragen

In dit gedeelte, zullen de uitkomsten op de diverse deelvragen uitgewerkt worden.

Waaruit bestaat een Programma van Eisen en welke componenten dienen meegenomen te worden in het Programma van Eisen?

Deze deelvraag is onderzocht middels deskresearch.

“Het programma van eisen is een geschreven verzameling van eisen en wensen ten aanzien van een mogelijk te ontwerpen product, constructie, aan te schaffen dienst, of anderszins. De bedoeling van een programma van eisen is van tevoren de randvoorwaarden en limieten te definiëren. De “eisen” zijn de criteria waaraan voldaan moet worden, de “wensen” zijn de criteria waaraan de verwachting is dat er zo veel mogelijk aan voldaan wordt.”

(Wikipedia, 2013)

Zoals in bovenstaande toelichting al is weergegeven, bevat een Programma van Eisen de wensen en eisen aan een gebouw. Dit zijn dan ook de verschillende aspecten, die later in het Programma van Eisen samen zullen worden gevat.

Aan de hand van de NEN 2658 (2010) is er gekeken, welke componenten in dit rapport meegenomen zullen worden. De diverse wensen en eisen in het Programma van Eisen, zullen aan de hand van de volgende componenten gesorteerd worden;

- Locatie
- Gebouw of gebouwen als geheel
- Ruimtedelen
- Gebouwdelen
- Voorzieningen op het terrein

De uitwerking van alle wensen en eisen aan het **Verstaurant**, is in het Programma van Eisen te vinden in Bijlage V. Dit Programma van Eisen is opgesteld aan de hand van de hierboven genoemde criteria en zullen ook onder deze categorieën te verdelen zijn.

Welke stakeholders dragen bij aan het Programma van Eisen van Surplus en welke wensen en eisen hebben deze partijen?

Deze deelvraag is onderzocht middels deskresearch en in het verlengde hiervan, een interview en gesprekken bij de gemeente en Surplus.

Uit onderzoek en de diverse gesprekken bij Surplus is gebleken, dat het Programma van Eisen met name wordt opgesteld door Surplus zelf. Vanuit het Programma van Eisen zullen de Gemeente en lokale overheid dan kijken naar de diverse mogelijkheden, welke zij dan goed- of af zullen keuren. Zoals Markus Götz in het interview zegt, zie Bijlage IV.II, zal de Gemeente Enschede met name op de achtergrond acteren en zullen zij het project zoveel mogelijk proberen te faciliteren. Het opstellen en de invloeden binnen het Programma van Eisen, zullen geheel door Surplus gedaan moeten worden. Hieruit is dus geen antwoord te krijgen op de vraag welke wensen en eisen de diverse stakeholders hebben, met betrekking tot het Programma van Eisen, omdat zij hier geen concrete wensen en eisen

voor hebben.

Om de wensen en eisen, die in het Programma van Eisen vastgelegd dienen te worden, duidelijk te krijgen, is er ook gekeken naar de gestelde eisen aan het pand. Deze zijn onderzocht middels interviews, welke zijn terug te lezen in Bijlage IV.III en IV.IV. De concrete uitwerkingen van de suggesties in de interviews, zijn terug te vinden in het Programma van Eisen in Bijlage V.

*Welke soortgelijke projecten zijn er en wat kan er met deze kennis gedaan worden voor het **Verstaurant**?*

Deze deelvraag is onderzocht middels deskresearch en in het verlengde hiervan, interviews bij de gevonden projecten.

Via deskresearch zijn vele gevallen van tijdelijke restaurants en duurzame restaurant te vinden. Deze zijn echter niet te vergelijken met het **Verstaurant**, welke er langer dan de (huidige) tijdelijke wetgeving van vijf jaar zal blijven staan. De gevonden projecten zijn;

- Brood met spelen (Pop-up restaurant)
- PET-Paviljoen Enschede
- BAK Restaurant Amsterdam
- De Kas Amsterdam
- Fermento Alkmaar
- De Veldkeuken Bunnik
- Het Volkshuis Deventer

De uitwerking van de gevonden projecten is terug te vinden in bijlage IX.I.

Uiteindelijk is er bij twee partijen een interview afgenomen te weten; Brood met spelen en BAK Restaurant. Uit de interviews is gebleken dat Brood met spelen een zeer interessante partij is, om wellicht in een later stadium mee in zee te gaan. Dit is met name met oog op de PMPC-regeling een uitermate geschikte partij en de kennis die zij hebben, kan ook binnen het **Verstaurant** gebruikt worden. Daarnaast kaartte mevrouw Steenhagen (2014) aan, dat er voor de deelnemers van Surplus ook zeer veel kansen liggen binnen het project. Zo zouden de deelnemers wellicht hun zelfgemaakte producten aan kunnen bieden in het restaurant, zouden zij kunnen helpen bij de bouw en/of opknopbeurt van de materialen en het werven van fondsen.

In aanvulling op de input van mevrouw Steenhagen, tipte de heer Sanders (Persoonlijke Communicatie, 2014) dat duurzaamheid tegenwoordig helemaal in is. Men is ook bereid hier meer voor te betalen en beoordeelden, dan wel veroordelen, een restaurant op basis van hoe duurzaam het is. Verder is het ook zeer belangrijk dat de afvalstromen minimaal blijven en het aanbod zeer seizoensgebonden is, wil het restaurant zeer duurzaam zijn.

Welke eigenschappen zijn belangrijk bij semipermanent bouwen?

Deze deelvraag is onderzocht middels interviews bij bedrijven die kennis hebben van semipermanent bouwen.

Volgens Drop, Bol, ten Haaf en de Wit (2014), zijn er enkele cruciale aspecten te onderscheiden, welke doorslaggevend zijn bij het slagen van een semipermanent project. Het belangrijkste aspect is de

snelheid van het produceren van de grondstoffen en de snelheid van het op- en afbouwen. Daar permanente gebouwen nog volledig gefundeerd en steen voor steen opgebouwd zullen worden, gaat dit bij semipermanente bouw vele malen sneller. Dit is ook vaak de belangrijkste reden voor opdrachtgevers om voor deze vorm van bouwen te kiezen.

Verder is er in grote mate sprake van flexibiliteit in het benodigde vloeroppervlak. Zo kan men, afhankelijk van de vorm van aanschaf, één of meerdere units terug verkopen of niet meer leasen van de opdrachtgever wanneer de ruimte overbodig is. Dit geldt ook als er meer ruimte nodig is. In dat geval is er de mogelijkheid om één of meerdere units extra aan het **Verstaurant** te schakelen, aldus Drop en Bol (2014). Hiermee blijven de kosten voor een eventuele uitbereiding of afslanking beperkt en zal dit geen zeer grote investering vereisen.

Ook kaartten Drop en Bol aan, dat semipermanente gebouwen makkelijk te verplaatsbaar dienen te zijn. Op deze manier is het mogelijk om de materialen weer terug te sturen of het gebouw in zijn geheel, of delen hiervan, op een andere locatie op te zetten. Hierop aansluitend zijn semipermanente gebouwen vaak zeer demontabel, waardoor de hoge mate van verplaatsbaarheid gewaarborgd wordt.

Welke eigenschappen zijn belangrijk binnen duurzaam bouwen?

Deze deelvraag is onderzocht middels interviews bij bedrijven die kennis hebben van semipermanent- en duurzaam bouwen.

Om te beginnen zijn de Wit, Steenhagen, Bol en Drop (2014) het allen eens dat het gebruik van duurzame, gebruikte en her te gebruiken materialen, cruciaal is voor het succes van een duurzaam gebouw. Deze kunnen variëren in hergebruikte gebouwen, units, hout, plastic enzovoorts. Deze kunnen dan ook in allerlei verschillende bouwvormen worden verwerkt, waardoor dit zeer flexibel te gebruiken materialen zijn.

Daarnaast kaartten de Wit en Drop (2014) aan, dat binnen duurzaamheid zo min mogelijk warmte verspild dient te worden. Hierdoor is het verstandig om warmt reflecterende isolatie te gebruiken binnen het pand en hier ook rekening mee te houden in de begroting. Ook dient de warmte die opgewekt wordt, zo efficiënt mogelijk te worden gestookt. Hierdoor gaat er in deze fase al zeer weinig warmte verloren en kan de warmte goed door een gebouw worden geleid. Met het oog op energie en het opwekken hiervan, is het volgens Drop en Bol (2014) verstandig om eerst te kijken naar de investering en terugverdientijd van een installatie. Vaak is dit vele jaren, waardoor een investering zeer weinig rendement op zal leveren. Hierdoor zal men rekening moeten houden met de benodigde investering en de terugverdientijd.

Verder maakten Drop, de Wit en Bol (2014) duidelijk, dat een gekozen concept snel te bouwen dient te zijn en makkelijk te verplaatsen. Op deze manier worden de uitstootgassen beperkt en is het gebouw vaak op meerdere manieren te gebruiken en te hergebruiken.

Welke functionele eisen en maatregelen zijn er op het gebied van duurzaamheid voor een restauratieve voorziening?

Deze deelvraag is onderzocht middels interviews bij bedrijven, die kennis hebben van semipermanent- en duurzaam bouwen, soortgelijke restaurants en de Gemeente Enschede.

Uit het onderzoek is gebleken dat er op het gebied van duurzaamheid, geen specifieke eisen of maatregelen zijn vastgelegd in de wet- en regelgeving. Er zijn zeer veel richtlijnen en mogelijkheden die de duurzaamheid van een project kunnen vergroten (welke in de voorgaande deelvraag zijn beantwoord), maar een specifieke wet is er niet voor momenteel.

Wel is het belangrijk voor overheidsinstanties, dat zij maatschappelijk verantwoord ondernemen. Zij dienen bewust om te gaan met hun energie, dienen zij een gemengd management te hebben (op basis van geslacht) en moeten zij energiebesparende maatregelen treffen (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2012). Dit is weliswaar niet direct van toepassing op Surplus, maar wanneer de Gemeente Enschede medewerking levert aan het project is dit van wezenlijk belang.

Verder is uit onderzoek naar voren gekomen dat Surplus eerst een gedetailleerd plan dient aan te leveren bij de Gemeente Enschede, voordat er zal worden gekeken naar de verschillende vergunningen. Deze zullen op dat ogenblik soepeler verlopen er zijn waarschijnlijk gunstiger voor Surplus. Wel zijn er ook enkele standaard eisen waaraan een restaurant moet voldoen, wanneer zij een permanente vergunning krijgen. Om deze reden adviseerde de heer Götz (2014), om de focus te leggen op een semipermanente vergunning. Hierbij zijn de eisen op het gebied van isolatie, luchtzuivering en afvalverwerking een stuk soepel, aldus Jos Drop (2014).

3.4 Conclusie Veldonderzoek

Uit het onderzoek is gebleken, dat het **Verstaurant** geen wetten en vergunningen aan dient te houden. Wel is het, zoals Markus Götz meldde, verstandig om de focus te leggen op een tijdelijke vergunning, voor een termijn van vijf jaar. Daarnaast is het met deze vergunning een minder grote investering op het gebied van; isolatie, afvalverwerking en luchtzuivering. Verder is het met een tijdelijke vergunning vaak makkelijker volgens Jos Drop en Dennis Pol, om een project en semipermanent gebouw te realiseren. De overheden zijn volgens hen vaak soepeler betreffende semipermanente projecten, dan bij permanente projecten. Verder is het volgens Markus Götz ook eenvoudiger om het project uit te voeren, wanneer er een tijdelijke vergunning op rust. Op deze manier wordt er beter op eventuele weerstanden geanticipeerd worden en kunnen deze beter gepareerd worden.

Verder is het met oog op semipermanent bouwen belangrijk, dat het gebouw snel te bouwen is, flexibel in gebruik en verplaatsbaar. Op deze manier blijven de voordelen van semipermanent bouwen gewaarborgd en zal het gebouw aan de tijdelijke eisen voldoen, aangezien er verder alleen in isolatie- en ventilatiewaarden een verschil zit, ten opzichte van traditionele bouw.

3.5 Betrouwbaarheid en Validiteit

Betrouwbaarheid

“Aan de kwaliteit van onderzoek worden twee aspecten onderscheiden: betrouwbaarheid en validiteit. Betrouwbaarheid heeft betrekking op de vraag of het onderzoek door toevalsfouten verstoord wordt. Of, en in welke mate er toevalsfouten optreden is kunnen we altijd vaststellen door een of andere vorm van herhaling. Als er toevalsfouten optreden, levert herhaling een ander resultaat; als toevalsfouten afwezig zijn, levert herhaling hetzelfde resultaat.” (Universiteit Leiden, s.a.)

Afgaande op de bovenstaande omschrijving, is de betrouwbaarheid in dit onderzoek getoetst. Zo zijn de interviews bij de verschillende partijen afgenomen, zonder invloed van derden. Deze interviews hadden meerdere malen herhaald kunnen worden, waarin steeds dezelfde antwoorden zouden worden gegeven. Daarnaast betreffen het allen zeer ervaren mensen binnen hun vakgebied, waardoor de gedeelde kennis ook hetzelfde zal blijven.

Wel is het lastig om daadwerkelijk de betrouwbaarheid vast te stellen. Het kan zijn dat de geïnterviewde een slechte dag heeft, geen informatie mag vrijgeven of veel meer redenen, waardoor het interview minder betrouwbaar wordt. Dit is echter deels op te vangen en opgevangen door meerdere interviews te houden, aangevuld met deskresearch. Hierdoor kunnen de overeenkomsten vergeleken worden en wordt de betrouwbaarheid vergroot en gewaarborgd.

Validiteit

Binnen dit begrip worden er drie vormen van validiteit onderscheiden; begripsvaliditeit, interne validiteit en externe validiteit. (Verhoeven, 2007)

Begripsvaliditeit

Dit begrip gaat in op de validiteit van de methode en de manier van antwoorden van de geïnterviewde. (Universiteit Leiden, s.a.) Om de validiteit van het onderzoek zoveel mogelijk te waarborgen, is er allereerst een interviewgide opgesteld. Deze bestaat uit interviewvragen, welke de onderzoeksvragen dienen te beantwoorden, zie Bijlage X, Interviewguides. Daarnaast is door het gebruik van de Luisteren, Samenvatten en Doorvragen techniek (Platenkamp, persoonlijke communicatie, 2014) meer informatie vergaart, dan wanneer de standaard interviewgide zal worden afgewerkt. Verder betroffen het professionele en ervaren personen die zijn geïnterviewd, waardoor de validiteit van het onderzoek gewaarborgd blijft.

Interne validiteit

Met dit begrip wordt nagegaan of de onderzoeksvragen te beantwoorden zijn, met de vergaarde informatie uit de interviews. (Verhoeven, 2007) De interviews zijn geselecteerd op basis van kennis, ervaring en relevantie. Daarnaast diende de uitput direct bruikbaar te zijn, ter beantwoording van de deelvragen. Dit is in de interviews naar voren gekomen en is ook terug te vinden in de codering van de interviews. Dit geeft een zeer duidelijk van de bruikbaarheid van de informatie en de relevantie van de gegeven antwoorden.

Externe validiteit

Met dit begrip wordt nagegaan of de gekozen steekproef een juiste afspiegeling vormt, van de gehele branche. (Verhoeven, 2007) In dit onderzoek is gekozen voor twee diverse componenten namelijk "Duurzaamheid" en "Semipermanent Bouwen", waardoor de geïnterviewde een duidelijke afspiegeling dient te vormen van alle partijen die in deze branche aanwezig zijn. Om deze reden is er in het interview ook navraag gedaan naar concurrenten of referentieproject, om hier in een later stadium wellicht een interview bij te houden. Hierdoor is de externe validiteit gewaarborgd en kan er met zekerheid worden gezegd, dat de geïnterviewde partijen een relevante afspiegeling vormden van de gehele branche.

4. Adviesgedeelte

*In dit gedeelte van het rapport zullen de onderzoeksresultaten verwerkt worden. Hierbij komen er drie potentiële concepten naar voren, waarna er een afweging gemaakt zal worden tussen de drie verschillende concepten. Doelstelling van dit advies is; Een vertaling van de onderzoeksresultaten geven, naar een gedetailleerde invulling van het **Vers**taurant.*

4.1 Concepten

Uit het onderzoek zijn drie gebouwwormen naar voren gekomen namelijk; legio bouw (Concept A), unitbouw (Concept B) en houtwerk (Concept C). Deze materialen kunnen zeer duurzaam geproduceerd, verwerkt en gerecycled worden, waardoor dit bij uitstek geschikte opties zijn. Voor een gedetailleerde omschrijving van de gekozen concepten, zie bijlage XVII.

Legio bouw

Dit concept is gekomen uit deskresearch, gesprekken met de opdrachtgever en de interviews bij Loos.fm, Gemeente Enschede en Brood Met Spelen.



Afbeelding 4.1, Moodboard Legio bouw

Hout bouw

Dit concept is gekomen uit deskresearch, referentieprojecten van Surplus zelf en gesprekken met de opdrachtgever.



Afbeelding 4.2, Moodboard Hout bouw

Unit bouw

Dit concept is opgesteld uit deskresearch, gesprekken met de opdrachtgever en interviews bij Jan Snel BV te Montfoort en de Meeuw BV te Oirschot.



Afbeelding 4.3, Moodboard Unit bouw

4.2 Afweging Alternatieven

De alternatieven zijn getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- Kosten
- Duurzaamheid
- Flexibiliteit
- Verplaatsbaarheid
- Mee werken Surplus deelnemers

Om de drie diverse concepten te toetsen is het van wezenlijk belang, dat er enkele criteria worden opgesteld waarnaar de concepten worden gescoord. De keuze is gevallen op de volgende vijf criteria:

Kosten

Dit criterium is gekozen, omdat Surplus, als stichting, met beperkte middelen werkt. Het is niet haalbaar voor Surplus om een miljoenen pand op de locatie neer te zetten, waardoor dit een zeer belangrijk criterium is. Daarnaast dient het gebouw niet te duur te zijn, omdat het een tijdelijk pand betreft. Hierdoor wordt het risico van de investering zo veel mogelijk beperkt.

Duurzaamheid

Dit criterium is gekozen, omdat dit in de huidige tijd zeer belangrijk is bij bouwprojecten. Daarnaast hechten de Gemeente Enschede en de opdrachtgever zeer veel waarde aan dit aspect, waardoor hier ook specifiek onderzoek naar is gedaan. Daarnaast is het zeer belangrijk, omdat overheidsinstellingen en bedrijven tegenwoordig maatschappelijk verantwoord dienen te ondernemen en duurzaamheid hoor in het vaandel hebben staan. Deze redenen maken dit een zeer belangrijk criterium.

Flexibiliteit

Dit criterium is gekozen, omdat dit vooral in het begin van groot belang is volgens de heren Drop en Pol. Hierbij gaat het om de flexibiliteit in het toevoegen of afstoten van bepaalde gebouwdelen. In het begin zal er vooral gekeken moeten worden of het concept aanslaat, waardoor de ruimtebehoefte toe- of af kan nemen op termijn. Daarom is het van wezenlijk belang, dat het nieuwe gebouw aan deze eis voldoet.

Verplaatsbaarheid

Dit criterium is gekozen, omdat verwacht wordt dat het **Verstaurant** maximaal 10 jaar op de locatie zal blijven staan. Hierna dient hij op een andere locatie opgebouwd te kunnen worden of als losse delen retour naar de leverancier. Ook dient het makkelijk te demonteren zijn, wat onder de verplaatsbaarheid valt, waardoor het niet te lang zal duren voordat het gebouw van de locatie is afgebouwd.

Meewerken Surplus deelnemers

Dit criterium is gekozen, omdat dit van wezenlijk belang is voor het uiteindelijke slagen van het project voor Surplus. De missie van Surplus draait volledig om het verschaffen van een dagprogramma voor de deelnemers, waardoor dit wellicht het meest belangrijke criterium is. Het project zal ook een uithangbord worden voor de gehele stichting, waardoor de invloed van de deelnemers kenmerkend zal zijn.

	Weging	Concept A	Concept B	Concept C
Kosten	20%	2	3	1
Duurzaamheid	20%	2	1	3
Flexibiliteit	10%	2	1	3
Verplaatsbaarheid	20%	1	2	3
Meewerken Surplus deelnemers	30%	1	3	2

Figuur 4.1

1 = De beste keuze op dit criterium

2 = Een goede keuze op dit criterium

3 = De minst goede keuze op dit criterium

- Kosten

Op het gebied van kosten liggen ze allemaal op een totale investering onder de €200.000,-. Hierin blijkt Concept C de goedkoopste optie. Deze optie is dus de meest ideale op basis van de kosten. Afgezet tegen unit- en legio bouw scheelt dit enkele tienduizenden euro's. Verdere uitwerking hiervan is te vinden in paragraaf 4.4.

- Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid blijken ze allemaal goed te scoren, waar unitbouw en houtwerk toch een lichte voorsprong hebben. Dit komt doordat deze materialen naderhand nog het te gebruiken zijn en hout makkelijk afbreekbaar is door het milieu. Legio blokken zullen naderhand niet met 100% zekerheid hergebruikt worden, daar dit bij de andere opties wel zeker is. Wel is het zo dat alle opties bestaan uit gebruikte producten en materialen, waardoor deze opties op het gebied van duurzaamheid al goed van start gaan.

Daarnaast zijn alle gebouwen van nagenoeg dezelfde duurzaamheidsmaatregelen te voorzien, waardoor dit aspect geen doorslaggevende factor is.

- Flexibiliteit

Op dit gebied scoort de unitbouw het hoogst. Dit komt door de hoge mate van vrijheid, waarmee units losgekoppeld, dan wel aangekoppeld, kunnen worden. Op deze manier hoeft er nooit een overschot aan ruimte te zijn en kan men het pand aanpassen naar de behoeftes. Legio bouw is daarna het meest flexibel, aangezien de blokken weliswaar bijgevoegd kunnen worden, maar deze dienen eerst aangeschaft en geleverd te worden. Dit maakt de legio blokken minder flexibel dan de unitbouw. Houtwerk is echter nog lastiger aan te passen, aangezien deze materialen niet eenvoudig te ontkoppelen zijn en opnieuw te bevestigen in een gebouw.

- Verplaatsbaarheid

Met name de unitbouw en de legio bouw, zijn te verplaatsen naar andere locaties. Beide opties hebben op dat moment wel een hijskraan en vrachtwagen nodig, waardoor dit ook een investering vereist (mocht dit aan de orde komen). Houtwerk is niet heel geschikt om te verplaatsen, aangezien de planken/platen dan kunnen breken, het gebouw niet eenvoudig te demonteren is en doordat het materiaal zwakker wordt, naarmate het langer in gebouwworm staat.

– *Mee werken Surplus deelnemers*

Op dit gebied scoort legio bouw het hoogst, omdat de materialen ook allemaal opgeknapt kunnen worden door de medewerkers. Daarnaast kunnen de medewerkers hier zeer veel eigen input in aanleveren, daar de units veelal gestandaardiseerd opgeleverd zullen worden. De units zullen met name in de fabriek worden gemaakt en op locatie in elkaar gezet worden door een gespecialiseerd bedrijf. Bij houtwerk gaat het met name om vakwerk, waarbij timmermannen de materialen en isolatie volledig zelf op zullen bouwen. Bij deze optie kunnen de deelnemers helpen in de afwerking van het hout en wellicht ook, onder begeleiding van specialisten, met het timmerwerk aan het houten **Verstaurant**. Alle opties tegen elkaar afgezet is legio bouw, in dit opzicht, de beste optie.

4.3 Overig Advies

Naast het bovengenoemde advies met betrekking tot het gebouw, is er nog veel meer met het gehele project te bereik. Hieronder volgen nog enkele aanbevelingen, welke uit het onderzoek en de interviews voortvloeien.

PMPC-Regeling

Met oog op de plaats binnen het grote geheel van dit project is het aan te raden, dat Surplus zich gaat oriënteren op de mogelijkheden om een Product Markt Partner Combinatie (PMPC) te vormen. Dit kunnen zij doen met één of meerdere partners. Uit interviews met Els Steenhagen en Markus Götz is gebleken dat hier zeer veel kansen in liggen, met name op het gebied van lokale inkoop en ter promotie van Enschede en de provincie Overijssel. Zo zouden er diverse producten uit de regio in het **Verstaurant** verkocht kunnen worden. Daarnaast zou een cateringbedrijf kunnen helpen bij de concept-uitwerking binnen het restaurant naar concrete uitwerkingen in het restaurant, welke Melissa Zegers (2014) in haar rapport al heeft uitgelegd. Door deze samenwerkingen tot stand te brengen, komt Surplus ook in aanmerking voor deze subsidies en kan dit weer geïnvesteerd worden in het **Verstaurant**. Vandaar dat hierin wordt geadviseerd om hier nog verder naar te gaan kijken en wellicht een andere scriptie gefocust op de PMPC-regeling.

Vergunningen

Op het gebied van vergunningen is het verstandig om dit zo ver mogelijk uit te stellen, aldus Götz (2014). Wanneer daar vanaf dag één al naar word gekeken, zal dit proces veel stroever en strikter verlopen. Daarom adviseert Markus Götz dit pas in de laatste fase te onderzoeken. De gemeente Enschede zal in dat geval ook meer medewerking verlenen en Surplus is daardoor minder gebonden aan alle procedures binnen de gemeente.

Verder gebruik dit rapport

Dit rapport is slechts een advies en is geenszins bedoeld noch geschikt, om als geheel businessplan te gebruiken. Daarom is het verstandig om, met het gekozen concept, een volledig businessplan op te gaan stellen welke zal bestaan uit de volgende punten;

- Plan van aanpak
- Volledig Programma van Eisen
- Ontwerp van het **Verstaurant**
- Uitwerking gekozen restaurantconcept

- Kosten definiëring
- Aanvragen van diverse subsidies
- Verwachte hulp en steun van de gemeente Enschede

Wanneer de bovenstaande stappen naar behoren worden doorlopen, zal het aanbestedingstraject dan wel de aanschafffase van start kunnen gaan.

4.4 Financiële Consequenties

In dit hoofdstuk zijn de uitgebreide financiële consequenties van de drie verschillende concepten te vinden. Deze berekeningen zijn gebaseerd op de interviews, navragen en internet onderzoek bij de verschillende bedrijven. De berekeningen zijn niet volledig, aangezien het gebouw naar wens aangepast kan en waarschijnlijk zal worden. Daarnaast geeft de berekening een globaal beeld over de verwachte kosten en staan deze bedragen geenszins vast. In de berekening voor lease, wordt er een termijn van 5 jaar berekend. Verder gaat het bij alle gebouwvormen om een oppervlak van circa 450 m² en 1200 m³.

Concept A;

Voor dit concept is de berekening gemaakt op basis van **koop**. Wellicht is er ook een optie om het gebouw te leasen, maar dat dient in een later stadium verder onderzocht te worden.

Allereerst dienen de blokken aangeschaft te worden, waarvan er ongeveer 500 nodig zijn. Deze zijn deels beschikbaar bij Loos.fm en deels dienen ze opnieuw aangeschaft en geschilderd te worden.

Volgens de Wit (2014) gaat de aanschaf van de blokken voor Surplus om een investering van circa **€70.000,-**.

Wanneer de blokken aangeschaft zijn, dienen deze ook nog geschilderd te worden. Verder komt er ook nog ongeveer **€500,-** bij voor isolatie waarover TonZon zegt; "Laat u de muurisolatie aanbrengen door een vakman, dan kunt u subsidie krijgen". Deze investering kan dus meteen terugverdiend worden.

Afhankelijk van de grootte en aantal personen, gaat dit ongeveer 25 uur duren met 20 personen.

(Loos.fm, 2010) Wanneer dit wordt gedaan door professionele- en betaalde schilders, zal dit oplopen tot circa **€20.000,-** (Schilder Weetjes, 2013). Dit bedrag kan echter bespaard worden, wanneer de deelnemers de blokken verven.

Het vervoeren, plaatsen en coördineren van de plaatsing gaat enkele dagen in beslag nemen en zal ongeveer **€60.000,-** gaan kosten (Loos.fm, 2014). Hierbij is de hulp van de deelnemers meegerekend.

Dit betreft het vervoer per vrachtwagens, huur van de hijskraan en de aannemer/projectleider die het project zal coördineren, inclusief de medewerkers.

Tot slot dient het gebouw nog afgewerkt te worden. Dit zal gedaan worden door de vloerverwarming tussen de betonplaten heen te laten lopen, elektriciteitsaansluitingen aansluiten, toiletten inbouwen enzovoorts. Dit proces zal ook nog enkele dagen in beslag nemen en zal zo'n **€25.000,-** gaan kosten.

Bij elkaar opgeteld komt dit gebouw dus uit op; $70.000 + 500 + (20.000) + 60.000 + 25.000 =$ **€155.500,-** of **€175.500,-** wanneer de Surplus deelnemers niet helpen bij het schilderen.

Concept B;

Bij dit concept worden de optie **lease** uitgewerkt. Hierbij is het makkelijker om het gebouw flexibel af te nemen bij de leverancier en kan men ook de units terugsturen, dan wel bijvoegen. De koopoptie

biedt in dit geval minder flexibiliteit

Bij dit concept komt alle coördinatie in handen van de leverancier en zal deze de verantwoordelijkheid dragen over het plaatsen, funderen, modificeren en (bij lease) het onderhoud van de units. Uit een interview met Jos Drop (2014) is gebleken dat de kosten van een 3m² bij 3m² unit €30,- per week bedragen, daar dit bij andere organisaties op €15,- per week per 10m² uit kan komen. Voor deze berekening worden daarom de prijzen van de concurrenten aangehouden. Zoals in het vlekkenplan te zien is, zal het gebouw ongeveer 460 m² beslaan. Dit zal dus neerkomen op 46m² x €15,- = €690,- per week. Dit komt dus neer op een kostenpost van €690,- x 52 weken x 5 jaar = **€179.400,-** Hierbij zit onderhoud, plaatsen, installatie van de installaties en de afwerking inbegrepen. Dit bedrag zal nog lager uit kunnen komen, door de grote afname van het aantal units.

Concept C;

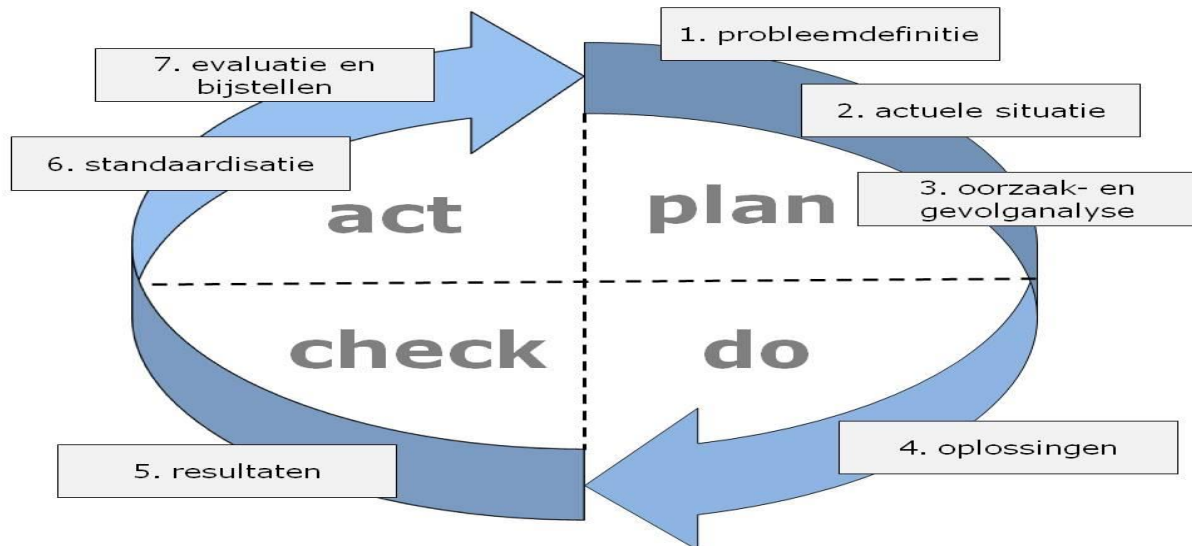
Voor dit concept is de berekening gemaakt op basis van **koop**. Leasen is geen relevante optie voor dit concept, aangezien de materialen lastig her te gebruiken zijn in gebouwworm.

Bij dit concept wordt er vanuit gegaan, dat de houten balken zelf gemaakt worden. Daarnaast zullen de medewerkers van Surplus helpen bij het timmeren en plaatsen van de balken, evenals in de afwerking. Hierdoor is er geen duidelijk beeld te verkrijgen hoeveel dit exact zal gaan kosten, hoewel er wel enkele referenties zijn. Volgens ScanaBouw (s.a.) bedragen de kosten per m³ ongeveer €200,-, bij een gebouw vanaf 600 m³. Zo kost een huis, waarbij alle materialen door een bedrijf worden verzorgd, ongeveer **€240.000,-** voor 1200 m³ (ScanaBouw, s.a.). Bij de plaatsing en het bouw van een pand door professionals, moet rekening gehouden worden van een investering van ongeveer **€200.000,-** (Finnlogs, s.a.). Wanneer alles uitbesteedt zal worden komen de kosten uit op **€440.000,-**, wat ver boven het begrootte budget ligt. Hierbij worden de deelnemers echter niet betrokken, waar juist zeer veel kansen liggen. Om deze reden zouden er op dat gebied al ongeveer **€150.000,-** bespaard kunnen worden (ScanaBouw, s.a.), wanneer een deel van de bouw op rekening van de deelnemers komt.

Wanneer men de balken apart inkoopt, hierbij worden vuren houten balken gebruikt, zullen de kosten in ieder geval veel lager uitvallen voor het buitenwerk. Zo zullen de kosten ongeveer **€25.000,-** bedragen, voor de buitenkant van het gebouw (Online-Bouwmaterialen, 2014). Hierbij gaat het om 120 planken van 5,4 meter bij 25 centimeter en 100 planken van 5,1 meter bij 25 centimeter. Hierbij komt er ook nog een dak, welke ongeveer **€10.000,-** zal kosten (ScanaBouw, s.a.). Verder komt er ook nog zo'n **€500,-** bij voor isolatie waarover TonZon zegt: "Laat u de muurisolatie aanbrengen door een vakman, dan kunt u subsidie krijgen". Deze investering kan dus meteen terugverdiend worden. Wanneer de binnen afwerking mee wordt gerekend, zal de gehele investering in materialen op ongeveer **€60.000,-** uitkomen. Hierbij komen dan nog de **€50.000,-** voor een vakman en begeleiding, waardoor het totaal uitkomt bij dit concept op ongeveer **€110.000,-**.

4.5 Implementatieplan

Deze paragraaf geeft een uitwerking van de implementatie van de resultaten van dit rapport, binnen Surplus. Dit zal gedaan worden aan de hand van de PDCA-Cyclus van Demming (1954), zoals onderstaande afbeelding weergeeft.



Afbeelding 4.4
(Gert-jan Schop, s.a.)

Plan

Deze fase is in de inleiding van dit rapport geschetst en op basis van de probleemstelling die is benoemd, is in de rest van het rapport verder uitgewerkt. Het probleem was de leegstaande kavel op het Business & Science Park te Enschede.

Do

In deze fase is dit rapport tot stand gekomen. Dit rapport kaart drie mogelijke oplossingen voor de leegstaande kavel aan en hier is ook gedegen onderzoek naar gedaan. Vanuit hier is het zaak om met één concept verder te gaan werken en vanuit hier tot een goed project te komen. Dit rapport is dus geheel in de “Do”-fase opgesteld, waardoor dit nog geen volledig project is.

Check

In deze fase gaat het om het monitoren van de resultaten uit de “Do”-fase. Het is dus zaak om te kijken of het gekozen project daadwerkelijk een succes zal worden en of de deelnemers hier van een volledig dagprogramma worden voorzien. Daarnaast is het zaak om te kijken of de kostenraming past bij de daadwerkelijke kosten.

Act

In de laatste fase gaat het om de evaluatie van de resultaten en hier ook daadwerkelijk mee omgaan. Zo worden in deze fase nieuwe probleemstellingen geformuleerd, zullen de succesvolle processen worden gestandaardiseerd en kan men ervoor kiezen om een andere koers te varen. Regel is altijd, dat deze cyclus nooit stopt. Er zullen altijd nieuwe invloeden, in- of extern, aanwezig zijn en hier kan via deze PDCA-cyclus op worden geanticipeerd en gereageerd.

4.6 Conclusie

Uit het onderzoek zijn drie zeer diverse projecten gekomen, welke alleen een verschillend kostenplaatje en ontwerp hebben. Daarnaast verschilt de materiaal keuze bij alle concepten en zullen de mogelijkheden qua gebruik divers zijn. Ook zijn de financieringsmogelijkheden zeer verschillend en zouden bepaalde concepten, andere financieringsmogelijkheden kunnen bieden.

Het beste concept blijkt Concept A, met legio bouw. Hierin kunnen de deelnemers een volledig en gevarieerd dagprogramma in vinden en kan dit gebouw op termijn ook gedemonteerd worden of als losse blokken naar een andere locatie worden gebracht. Daarnaast scoort dit concept op de overige drie criteria ook zeer goed, waardoor dit bij uitstek het beste concept blijkt. Verder bleek ook dat Concept C het goedkoopste is, maar op termijn waarschijnlijk minder flexibel in gebruik. Daarnaast is dit concept over het algemeen het minst duurzaam en biedt deze optie wel een goed dagprogramma voor de deelnemers van Surplus, wat het belangrijkste aspect is van het **Verstaurant**. Hierdoor is dit een zeer goede tweede keus voor Surplus.

Verder bleek Concept B een goede keuze, zo scoort deze op de criteria "Duurzaamheid" en "Flexibiliteit" het best. Dit komt door te duurzaamheidsmaatregelen die in de units kunnen worden geïntegreerd en kunnen units worden geretourneerd of extra worden bijgeschakeld. Echter scoort dit concept op de andere criteria minder, waardoor dit de minst goed keuze blijkt voor Surplus.

Deze keuze hoeft echter niet definitief te zijn en is geheel vrijblijvend. Deze keuze bevindt zich in de "Do"- fase van de PDCA-Cyclus (Demming, 1954), waardoor er nog enkele stappen doorlopen dienen te worden voordat het project opgeleverd kan worden.

Ook zijn er nog zeer veel extra opties voor het **Verstaurant**, welke in een ander (onafhankelijk) onderzoek wellicht verder uitgewerkt kunnen worden. Dit met het oog op het dagprogramma van de deelnemers en de PMPC-regeling (Provincie Overijssel, 2013)

5. Nawoord

In dit gedeelte van het rapport zal er een reflectie volgen op het eigen handelen en de waarde van het thesisrapport.

5.1 Reflectie Eigen Handelen

In de afgelopen maanden is er veel tijd en aandacht besteed aan dit thesis rapport. In deze periode zijn er vele afspraken geweest, zijn er vele websites en bronnen onderzocht en is dit alles samengevat in dit rapport. In deze periode zijn er ook enkele tegenslagen geweest, die wellicht op voorhand te voorkomen waren. Zo had ik meer interviews af willen nemen, om meer validiteit op dat gebied te creëren. Daarnaast had ik nog meer partijen kunnen benaderen, om op deze manier meer kans te maken op een daadwerkelijk interview.

Daarnaast hebben de uitnodigingen en de interviews zelf achteraf meer tijd gekost, dan de geplande vijf weken. Dit kwam mede doordat de reacties uitbleven en vaak pas na enkele weken kwamen. Hier had ik op voorhand niet genoeg rekening mee gehouden. Wanneer ik hier beter op had geanticipeerd, had dit beter opgevangen kunnen worden.

Wat betreft de feedback mogelijkheden, had ik wellicht vaker om terugkoppeling kunnen vragen. Op deze manier had het project meer duidelijke vorm kunnen krijgen.

Verder heb ik in dit project wel geleerd, dat tegenslagen in een klein hoekje zitten. Je dient er altijd rekening mee te houden, dat de eerste opzet wellicht niet voldoende is. Daarnaast ben ik me bewust geworden, dat een planning altijd als leidraad dient voor een goed project. Achteraf heb ik ingezien dat de opgestelde planning niet gedetailleerd genoeg was, voor het volledige project. Wel bleek het achteraf afdoende en dekte het wel de belangrijkste aspecten.

Wat ik een volgende keer hetzelfde zou doen, is vasthouden aan de eigen verwachtingen van het rapport. Op deze manier blijft het voor mezelf duidelijk waar ik voor bezig ben en wat ik uiteindelijk wil bereiken. Daarnaast zou ik ook diverse interviews selecteren, zoals nu in Oirschot, Montfoort, Amsterdam en Almelo, waardoor er een zeer breed kader staat en er zeer veel diverse input voor het rapport is.

Verder is de samenwerking met Melissa Zegers uitstekend verlopen. Ze heeft in de opzet veel feedback gegeven en de gesprekken verliepen ook zeer voorspoedig.

5.2 Reflectie Waarde Thesis

Het thesisrapport betreft enerzijds een zeer specifiek gedeelte, waarin Surplus een gerichte opdracht krijgt als stichting. Anderzijds betreft het twee zeer actuele onderwerpen; Het opvullen en inrichten van pauzelandenschappen en het gebruik van semipermanente huisvesting. Om deze twee onderwerpen is dit thesisrapport van significante actualiteit en van waarde voor de huidige ontwikkelingen. Daarnaast kan dit rapport gebruikt worden voor soortgelijke stichtingen, om te zien hoe zij een tijdelijke eetgelegenheden op kunnen zetten en waar zij rekening mee dienen te houden.

Literatuurlijst

AD.nl (17 oktober 2011) *Flatgebouw Milaan krijgt eerste 'Verticale Bos'*, geraadpleegd op 04-04-2014 op <http://www.ad.nl/ad/nl/5596/Planet-Watch/article/detail/2971641/2011/10/17/Flatgebouw-in-Milaan-krijgt-eerste-verticale-bos.dhtml>

BAK Restaurant (s.a.) *Over BAK*, geraadpleegd op 09-06-2014 op <http://www.bakrestaurant.nl/over.html>

Bakker, J. (mei 2011) *Monitor Duurzaam Voedsel 2010*, geraadpleegd op 04-02-2014 op http://orgprints.org/18992/1/Monitor_Duurzaam_Voedsel_2010_.pdf

Banken.nl (24 september 2013) *ING: Kansen Nederlandse bouw in Duitsland en België*, geraadpleegd op 19-03-2014 op <http://www.banken.nl/nieuws/1370/ing-kansen-in-duitsland-en-belgi-voor-nederlandse-bouw>

BAUT Restaurant (2013) *BAUT Amsterdam*, geraadpleegd op 09-06-2014 op <http://www.bautrestaurant.nl/over-baut.html>

Boer, de BV (2013) *De Boer Brochure* p.7 geraadpleegd op 18-03-2014 op http://www.deboer.com/_upload/documents/NL/Brochures/DeBoer%20LR%20pdf.pdf

Chwieduk, D (2003) *Towards Sustainable Energy*, geraadpleegd op 04-08-2014 op <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S030626190300059X>

Cradle-to-Cradle Infocentrum (2011) *Wat is Cradle to Cradle?* geraadpleegd op 20-03-2014 op http://www.cradletocradle.nl/home/321_wat-is-cradle-to-cradle.htm

Demming, W.E. (1954) *PDCA-Cyclus* geraadpleegd op 14-08-2014 op http://www.gertjanschop.com/modellen/pdca_cyclus.html

Dommerholt, J. (juli 2011) Facto Magazine *Duurzaam Cateren* p32-34, geraadpleegd op 04-02-2014 op http://issuu.com/bbvakmedianet/docs/facto_2011_0708

Encyclo Online Encyclopedie (2014). Encyclo Semipermanent , geraadpleegd op 12-03-2014 op <http://www.encyclo.nl/begrip/semipermanent>

Finnlogs (s.a.) *Kosten van een houten huis* geraadpleegd op 05-08-2014 op <http://www.finnlogs.nl/10042/kosten.aspx>

Gemeente Enschede Iedereen Onderdak (2008) Locatiecriteria, geraadpleegd op 20-03-2014 op <http://www.iedereenonderdak.enschede.nl/00002/00002/>

Glashaus GmbH (2013) Glashaus Gronau, geraadpleegd op 31-03-2014 op <http://www.glashaus-gronau.de/5.html>

Jan Snel BV (s.a.) Semipermanente Onderwijsoplossingen, geraadpleegd op 01-04-2014 op <http://www.jansnel.com/segmenten/4/Onderwijshuisvesting/>

Jonker, J. (11 november 2011) *Duurzaam ondernemen*, geraadpleegd op 04-02-2014 op <http://repository.ubn.ru.nl/bitstream/handle/2066/91298/91298.pdf?sequence=1>

Kas, de Amsterdam (s.a.) *Restaurant en kwekerij de Kas*, geraadpleegd op 09-06-2014 op <http://www.restaurantdekas.nl/kwekerij>

Klimaatplein (s.a.) *Terugverdiëntijd Energiebesparende Maatregelen* geraadpleegd op 22-07-2014 op <http://www.klimaatplein.com/klimaatplein/terugverdiëntijden-energiebesparende-maatregelen/>

Koninklijke Horeca Nederland (20 juni 2011) *Inrichtingseisen Horecabedrijf* geraadpleegd op 21-07-2014 op http://www.khn.nl/content-template/asset_publisher/qj4e/content/inrichtingseisen/10156

Loos.FM (2011) *Loos.fm Abondantus Gigantus*, geraadpleegd op 01-04-2014 op <http://loosfm.wordpress.com/homepage/abondantus-gigantus-legostenen-kerk/>

Ministerie van Economische Zaken. (2013) *Monitor Duurzaam Voedsel 2012* p.7, Den Haag; Jan Bakker.

MVO Nederland (11 december 2012) *Duurzame voeding, leverancier*, geraadpleegd op 20-03-2014 op <http://www.mvonederland.nl/dossier/2/91>

Nederlandse Norm (1993) *NEN 2658 Programma van Eisen voor gebouwen en bijbehorende projectprocedures*, geraadpleegd op 25-03-2014 op http://www.nen.nl/pdfpreview/preview_8231.pdf

Online Bouwmaterialen (2014) *Vurenhouten planken* geraadpleegd op 12-08-2014 op <http://www.online-bouwmaterialen.nl/hout-plaatmateriaal/vurenhout/vurenhout-klasse-c-geschaafd/vurenhout-klasse-c-geschaafd-75mm.html?hoogte=216>

Pure Energie (2014) *100% Pure Energie Door Raedthuys*, geraadpleegd op 21-07-2014 op <http://www.pure-energie.nl/>

Raphaël Stichting (s.a.) *Fermento*, geraadpleegd op 09-06-2014 op <http://www.raphaelstichting.nl/fermento/>

Restaurant de Kas (s.a.) *Restaurant de Kas interieur*, geraadpleegd op 31-03-2014 op <http://www.restaurantdekas.nl/interieur>

Rokarent (2008) *Berflo Mooi*, geraadpleegd op 01-04-2014 op <http://www.rokarent.nl/wijkinfodag-woningcorporatie-welbions>

Science Libraries Staff. (2012). *How to evaluate electronic resources*, geraadpleegd op 20-03-2014 op http://www.lib.berkeley.edu/sciences/guides/how_to_evaluate_electronic_resources

Schilder Weetjes (2013) *Wat kost een schilder?* geraadpleegd op 03-08-2014 op <http://www.schilderweetjes.nl/wat-kost-een-schilder/>

ShowHome (2014) *Mobiele Groentetuin*, geraadpleegd op 04-04-2014 op <http://www.showhome.nl/nieuwsitem/mobiele-groentetuin/>

Spekkink, D (2006) *Bouwen aan het Programma van Eisen* p. 5-18, SBR, Rotterdam

soChicken (s.a.) *Voedsel Verbouwen in de kleine ruimte 5 tips*, geraadpleegd op 04-04-2014 op <http://sochicken.nl/voedsel-verbouwen-in-kleine-ruimtes-5-tips>

Stichting Surplus (s.a.) *Over Stichting Surplus*, geraadpleegd op 06-02-2014 op www.st-surplus.nl

TonZon BV (2013) *Prijzen en Maten Muurisolatie* geraadpleegd op 13-08-2014 op http://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CDgQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.tonzonwebshop.nl%2Fpdf%2Fprijzlijst.pdf&ei=W7zrU-7oGIW_OeXRgOgD&usq=AFQjCNH3ok91qgORgzEf44CAdqHPpMC7HA&bvm=bv.72938740,d.ZWU

ToornendPartners (2014) *Programman van Eisen*, geraadpleegd op 30-04-2014 op <http://www.programmavaneisen.com/doel-programma-van-eisen/>

Tuinvrouw Huisman (2012) *Tuindesign; 20 tips en tuin ideeën*, geraadpleegd op 04-04-2014 op <http://tuindesign.blogspot.nl/2012/03/20-tips-en-tuinideeen-voor-een-kleine.html>

Universiteit Leiden (s.a.) *Betrouwbaarheid en Validiteit*, geraadpleegd op 08-07-2014 op <http://www.leidenuniv.nl/fsw/psychologielexicon/index.php3-c=144.htm>

Veldkeuken, de (s.a.) *De Veldkeuken*, geraadpleegd op 09-06-2014 op <http://www.veldkeuken.nl/index.php>

VENECA (2012) *Handleiding bouw en inrichting*, geraadpleegd op 17-07-2014 op <http://www.bakker-profs.nl/wisexs/GetBlob.php?id=2837>

Verhoeven, Nel (2007) *Wat is onderzoek? p. 166-170 & p.264-268* (Tweede druk), Hoofddorp, Stichting PRO

Villa Mazzelsteijn (2014) *Villa Mazzelsteijn*, geraadpleegd op 04-04-2014 op <http://mazzelsteijn.blogspot.nl/>

Wikipedia(3 november 2013) *Programma van Eisen*, geraadpleegd op 28-07-2014 op http://nl.wikipedia.org/wiki/Programma_van_Eisen

Bijlagen

Bijlage I, Tabellen- en Figurenlijst

Figuur 1.1, Work Breakdown Structure	11
Figuur I, Codeboek	78
Afbeelding 4.1, Moodboard Legio bouw	25, 97
Afbeelding 4.2, Moodboard Unit bouw	26, 98
Afbeelding 4.3, Moodboard Hout bouw	27, 99
Afbeelding I, PMPC-Regeling	42
Afbeelding II, Vlekkenplan	82
Afbeelding III, Gantt Chart	86
Afbeelding IV, Locatie Verstaurant	96

Bijlage II, AAOCC-Criteria

Om de begrippen uit te werken zijn er diverse zoekmethodes gebruikt, waarbij de resultaten aan de aan van de AAOCC-criteria beoordeeld zijn op hun validiteit, objectiviteit en betrouwbaarheid. Voor het beoordelen van de zoekresultaten is gebruik gemaakt van de AAOCC criteria. Deze criteria worden hieronder beschreven en de toepassing van de criteria wordt uitgelegd.

Authority

- Wie zijn de auteurs? Zijn zij gekwalificeerd? Zijn ze geloofwaardig?
- Met wie zijn zij verbonden? Beïnvloed hun band hun geloofwaardigheid?
- Wie is de uitgever? Wat is hun reputatie?

Dit is beoordeeld door op Google te zoeken op de naam van de betreffende auteur(s) en uitgever om informatie over de auteur(s) en uitgever te vinden. Op deze manier is er duidelijkheid over de waarde van de uitspraken van een auteur, waardoor de betrouwbaarheid en validiteit van de bron versterkt wordt.

Accuracy

- Is de informatie juist? Is het betrouwbaar en foutloos?
- Zijn de interpretaties en implicaties redelijk?
- Is er bewijs om conclusies te ondersteunen? Is het controleerbaar?
- Hebben de auteurs een lijst van bronnen, referenties of citaten?

Dit is voornamelijk gecontroleerd door de literatuurlijst te bekijken. Hierbij is er gekeken naar de soort literatuur die gebruikt is. Daarnaast is er zoveel mogelijk geprobeerd de originele bron terug te vinden, om te controleren wat de originele tekst is en of deze wellicht in de loop van de tijd veranderd is.

Objectivity

- Wat is het doel? Wat willen de auteurs bereiken?
- Heeft dit doel invloed op hun presentatie?
- Is er een impliciet of expliciet vooroordeel?
- Is de informatie een feit of een mening?

Dit is voornamelijk beoordeeld door het lezen van inleidingen waarin het doel of de reden voor het schrijven vaak benoemd wordt. Ook de schrijfstijl is meegenomen in de beoordeling en er is gekeken of informatie gebaseerd is op bronnen. Verder is er ook nog gekeken door wie en voor wie het geschreven is. Als een auteur bijvoorbeeld lyrisch is over semipermanent bouwen, hoewel hij er een eigen bedrijf in heeft of een sterke link die hiermee bezig is, is het maar de vraag of deze persoon zeer objectief is.

Currency

- Is de informatie actueel? Is het nog steeds geldig?
- Is het al achterhaald door later onderzoek?

Hierbij is vooral gekeken naar het jaar van uitgifte in combinatie met de soort informatie die uit de bron gebruikt wordt. Informatie over trends en ontwikkelingen vraagt om zeer recente bronnen.

Definities veranderen echter niet met grote regelmaat, waardoor hier ook wat oudere bronnen voor gebruikt kunnen worden. Daarnaast zijn originele bronnen zoveel mogelijk opgezocht om te controleren of de inhoud wellicht veranderd is. Bij bepaalde onderwerpen, zoals een programma van eisen, is het veelal niet van groot belang of de bron uit 1990 komt of uit 2013. Dit komt door de geringe ontwikkeling die een bepaald onderwerp doormaakt.

Coverage

- Is de informatie relevant voor je onderwerp en opdracht?
- Wie is de doelgroep?
- Wordt het materiaal gepresenteerd op een passend niveau?
- Is de informatie volledig? Is het uniek?

Hierbij is voornamelijk gekeken naar de inhoudsopgave of koppen binnen het artikel om te beoordelen of de benodigde informatie in de bron te vinden is. Daarnaast zijn er meestal verschillende bronnen naast elkaar gelegd om te beoordelen of informatie met elkaar overeenkomt, zodat de informatie zo betrouwbaar en volledig mogelijk is. (Science Libraries Staff, 2012)

Voor alle zoektermen geldt dat ze in eerste instantie in Ebsco op saxionbibliotheek.nl zijn ingevoerd, omdat op deze websites voornamelijk wetenschappelijke artikelen staan, waardoor deze in ieder geval zeer betrouwbaar zijn en dus de kans groter is dat ze aan alle AAOCC-criteria voldoen.

Wanneer via deze databases geen bruikbare bronnen te vinden waren is er via Google.nl gezocht naar bruikbare bronnen en via de sneeuwbalmethode is er een legio aan bronnen gevonden. Deze bronnen zijn gebruikt om de kernbegrippen uit te werken en als basis van het theoretisch kader. Alle gebruikte zoekwoorden en zoekmachines worden per kernbegrip kort samengevat.

Bijlage III, PMPC Regeling Provincie Overijssel

	Fase	Toelichting	Aktie
<p>Idee</p>  <p>PMPC</p>	<p>1</p> <p>Initiëren van ideeën</p>	<p>Hebt u een idee voor samenwerking, of bent u op zoek naar een samenwerkingspartner, meldt u dit dan bij Saxion. Zij zijn u behulpzaam bij de verdere stappen. Saxion houdt regelmatig bijeenkomsten om ideeën en partijen met elkaar te verbinden.</p>	<p>Saxion</p>
	<p>2</p> <p>Onderzoeken haalbaarheid</p>	<p>Is er een idee ontstaan dan kunnen studenten van Saxion voor u onderzoek doen naar de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw idee.</p>	<p>Saxion</p>
	<p>3</p> <p>Businessplan opstellen</p>	<p>Hebt u een concreet plan en weet u met welke partner(s) u dit wil uitvoeren dan is het goed om hiervoor een businessplan op te stellen. Laat u die doen door een externe partij, dan ondersteunt de provincie u daarbij met een adviesvoucher. Deze voucher heeft een waarde van maximaal 70% van de advieskosten, met een maximale bijdrage van € 7.000,-</p>	<p>Provincie</p>
	<p>4</p> <p>Realisatie PMPC</p>	<p>Als u een businessplan hebt en de PMPC wil uitvoeren, dan kan de provincie u ondersteunen bij de realisatie. Voor de realisatie van de PMPC levert de provincie u een bijdrage van maximaal 50% van de uitvoeringskosten. De provinciale bijdrage is maximaal € 200.000,-.</p>	<p>Provincie</p>

Afbeelding I
(Provincie Overijssel, 2013)

Bijlage IV, Interviews

Bijlage IV.I, Interview Brood Met Spelen

Geïnterviewde: Els Steenhagen

Eigenaresse Brood Met Spelen

Interviewer: Kevin Becker

Student Facility Management

Afstudeerder Stichting Surplus

08-07-2014

De geïnterviewde wenste dat het interview niet op zou worden genomen

Het gesprek begon met een toelichting over het **Verstaurant**, de context en de aanleiding van de uitnodiging voor een interview. Hierna begon mevrouw Steenhagen met een uitleg over haar bedrijf en de verschillende projecten. Brood met Spelen is een cateringbedrijf, met een creatieve- en duurzame visie op catering. Zij proberen duurzaam in te kopen en hun locaties en partijen zo duurzaam mogelijk te gebruiken. Zo hebben zij een maand lang een oud bankgebouw gebruikt voor een pop-up restaurant, welke zij ook helemaal groen en duurzaam hebben ingericht. Dit restaurant, welke was bedoeld om Brood Met Spelen goed op de kaart te zetten in Almelo, is een groot succes gebleken en om deze reden zijn zij een nieuw project gestart "Boot zonder Pannenkoek". Zij hebben dit project gestart om meerdere redenen. Zo stond de boot al enkele jaren leeg en willen ze op deze manier de boot promoten en proberen te verkopen. Daarnaast is het met oog op duurzaamheid en hergebruik van materialen bij uitstek geschikt, omdat men op deze manier geen productieafval van het bouwen of verbouwen van een pand produceert.

Daarna begon een toelichting over de bedrijfsvoering, visie en positionering. Brood Met Spelen probeert de producten zo duurzaam mogelijk aan te bieden. Dit doen zij door producten en grondstoffen zoveel mogelijk uit de omgeving in te kopen, waardoor de transportkosten beperkt blijven. Daarnaast proberen zij zoveel mogelijk te kijken naar de werkwijze van de leveranciers, welke minimaal een duurzaamheidscertificaat en/of -keurmerk moeten hebben.

Middels deze producten wil Brood Met Spelen haar rol spelen op een eerlijke markt, waarbij verduurzaming centraal staat. Wel willen zij deze manier van werken ook terug laten komen in het decor, welke vaak "groen" oogt en staat voor vernieuwing.

Zij stelde dat haar bedrijf zeer rendabel is, mede door deze manier van werken. Restaurant werken vaak vanuit een standaardmenu, waarna zij hier ook op inkopen. Volgens mevrouw Steenhagen ligt de kracht van haar bedrijf juist in de flexibiliteit en diversiteit van het menu. Zij bieden aan wat op dat moment vers te verkrijgen is in de omgeving en wat bij hun concept op dat moment past.

Tevens stelt zij dat haar bedrijf, door middel van tijdelijke restaurants, beter presteert dan standaard permanente restaurants. Dit komt door meerdere factoren.

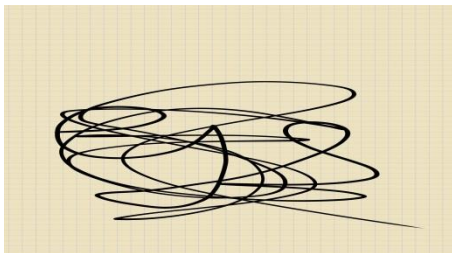
Allereerst stelt zij dat de verschillende restaurants allen een verschillend concept kunnen huisvesten. Op deze manier heeft zij ook zeer veel flexibiliteit in huisvesting en kan zij ook steeds andere locaties voorzien. Daarnaast stelt zij dat haar vaste lasten (huur, gas, licht en water) door deze manier van werken veel lager liggen. Zij betaald, mede door goed onderhandelen, maar ook door de langdurige

leegstand van panden, veel minder hieraan. Hierdoor kan Brood Met Spelen het geld herinvesteren in nieuwe projecten en kan men zich beter profileren als bedrijf.

Verder had mevrouw Steenhagen, naar aanleiding van het **Verstaurant** en de mogelijkheden hiervan, nog enkele aanvullingen en mogelijke ideeën. Zo dient het gebouw in haar ogen gebruik te maken van een tijdelijke keuken, welke tegen een geringe prijs te huur is voor een termijn van 15 jaar. Daarnaast stelt zij dat de aankleding en inrichting binnen het **Verstaurant** veelal zelfgemaakt zou moeten zijn, omdat je op deze manier de deelnemers een gevoel van trots geeft én de gasten hiermee een goed beeld krijgen van wat Surplus doet en waar zij voor staan. Zij stelde daarnaast dat de producten wellicht ook aan te schaffen moeten zijn voor gasten, om zo steeds meer werk te verschaffen en de deelnemers hierdoor meet zelfvoldoening zullen krijgen.

Daarnaast stelt zij dat het niet moet gaan om een snelle hap, maar dat alles om “natuurlijke ontmoeting” dient te gaan. Hiermee duidt zij op grote tafels en veel open ruimtes, waardoor er veel interactie en kennisdeling mogelijk is tussen de kantoormedewerkers en de studenten van de Universiteit Twente.

Tot slot duidde zij nog op het fenomeen “food sharing”. Dit houdt in dat er een bord op tafel komt met meerdere porties van verschillende gerechten, waar de gasten hun eten dan zelf van af kunnen pakken. Op deze manier kun je zien wie hetzelfde eet, hebben de gasten al snel het gevoel dat iemand bij hun past en kunnen zij met elkaar het gesprek aangaan.



Almelo, 11 juli 2014

Els Steenhagen
Eigenaresse Brood Met Spelen

Bijlage IV.II, Interview BAK Restaurant

Geïnterviewde: Piet Sanders

Eigenaar en oprichter BAK Restaurant

Interviewer: Kevin Becker

Student Facility Management

Afstudeerder Stichting Surplus

15-07-2014, Amsterdam

Het gesprek begon met een toelichting over het **Ver**staurant, de context en de aanleiding van de uitnodiging voor een interview. Hierna legde de heers Sanders uit wat BAK Restaurant nu is, waar zij voor staan en hoe zij met hun gebouw omgaan.

BAK Restaurant is sinds enkele maanden een permanent restaurant, gevestigd aan de oude haven aan het IJ. Meneer Sanders begon met een uitleg over hoe zij op een andere locatie als tijdelijk, duurzaam restaurant zijn begonnen. Dit was na enkele weken een groot succes, waarna ze hebben besloten hun concept op een andere locatie verder uit te bereiden en hier op een permanente locatie hun restaurant te openen. Hier zijn zij nu enkele gevestigd en zijn ze bijna elke avond volledig volgeboekt. Het succes schrijft hij toe aan de laagdrempelige exclusiviteit binnen Amsterdam, duurzame producten, gasten die hier ook wel extra voor willen betalen en de lokale inkoop van duurzame producten.

Volgens de heer Sanders heerst er een zeer informele en ongedwongen sfeer, waarin mensen zich welkom voelen. Daarnaast is de prijs vele malen lager dan in een sterrenrestaurant, maar doet de kwaliteit niet heel veel onder voor de sterrenrestaurants. Hier ligt dan ook de grootste kracht volgens de heer Sanders, zij bieden dezelfde kwaliteit en exclusiviteit voor een veel lagere prijs. Dit doen zij door hun producten duurzaam en zo lokaal mogelijk in te kopen. Bij duurzaamheid wordt hierin veel rekening gehouden met dagverse producten, welke zij binnen één menu aanbieden. Zo blijven het verspilde voedsel beperkt en weet men exact hoeveel er overal van nodig is. Dit zorgt hierdoor voor minder afval, minder kosten voor het inkopen en minder kosten voor de afvalverwerking. Daarnaast zorgt de lokale inkoop (wat de heer Sanders veelal op de fiets of met elektrische auto doet) voor een geringe hoeveelheid aan uitstootgassen, waardoor het milieu niet extra belast wordt.

Verder merkte de heer Sanders ook op, dat mensen ook bereidwillig zijn omtrent duurzaam eten en de hogere kosten hiervan. Deze hoge kosten schuilen volgens Sanders met name in het kweken, waarbij er geen belastende kweekproducten of bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Hierdoor groeien de producten volgens Sanders minder snel en zijn er meer producten niet geschikt voor de afzet markt. Volgens Sanders zien de gasten dit echter in en geeft het ze een gevoel van genoegdoening, wanneer zij toch iets extra betalen voor duurzaam geproduceerd voedsel.

Verder kaartte de heer Sanders aan dat zij niet bewust voor hun huidige locatie hebben gekozen, aangezien deze enkele kilometers uit het centrum van Amsterdam ligt. Deze is hen aangeboden door de gemeente Amsterdam en bevindt zich bovenin een monumentaal pand. Dit houdt voor BAK in, dat zij geen zichtbare aanpassingen aan de gevel mogen doen en zij de binnenkant niet mogen restaureren zonder toestemming van de gemeente. Daarnaast zit het restaurant in een gebouw met een theaterschool, architecten en andere creatieve mensen. Hierdoor is BAK de enige die dagelijks intensief gebruik maakt van de voorzieningen binnen het gebouw.

Ook meldde de heer Sanders enkele grote verschillen tussen een tijdelijk (voor één maand) en een permanent restaurant. Zo zit er een groot verschil in het personeel en de voorzieningen hiervoor. Bij het tijdelijke restaurant was de keuken ook de personeelsruimte, daar in het huidige restaurant men een kleedkamer en kantoor heeft voor het personeel. Daarnaast dienen allerlei verzekeringen op orde te zijn en dienen alle personeelsleden contractueel te worden vastgelegd. Verder heeft hij nu ook veel meer personeelsleden nodig, doordat ze, op één avond na, dagelijks geopend zijn.

Verder zitten er ook grote verschillen in de gebruikte materialen en afvalverwerking. Zo leasde ze eerder hun servies en glaswerk, daar zij deze nu allemaal zelf aan hebben moeten schaffen. Ook zijn er veel strengere eisen op het gebied van ventilatie in ruimtes waar alcohol wordt geschonken, isolatie en brandveiligheid. Wat betreft de afvalverwerking konden ze deze eerder nog gewoon bij de burens in de container gooien of bij de gemeente afgeven, daar ze hier nu gewoon extra toeslag voor dienen te betalen.

Tot slot kaartte de heer Sanders nog een tweetal grote referentieprojecten aan. Zo is de Foyer aan de Herengracht in Amsterdam een groot voorbeeld voor BAK. Zij zijn ook als tijdelijk concept begonnen en dienen steeds zeer drukke locaties aan en elke keer een geweldig succes is. Daarnaast kaartte hij Chef's Table op de NDSM-Werf aan, welke daar gedurende de lente en zomer is gevestigd. Deze is volgens de heer Sanders dagelijks uitverkocht, op een behoorlijk afgelegen locatie. Hier willen zij een voorbeeld aan nemen wat betreft hun eigen locatie, welke zeer ver van het centrum is verwijderd.

Bijlage IV.III Interview Gemeente Enschede

Geïnterviewde: Markus Götz

Stedenbouwkundig ontwerper

Interviewer: Kevin Becker

Student Facility Management

Afstudeerder Stichting Surplus

11-07-2014

-0.19- Interviewer (I): *Allereerst, wat is uw functie bij de Gemeente Enschede?*

Geïnterviewde (G): Ik ben stedenbouwkundige en in dezen ben ik ook projectleider bij het weekmanagement bureau bij het kennispark. Ik heb dan ook gezegd dat ik dit project wel wilde faciliteren.

-0.45- I: *En in hoeverre heeft u ook kennis van het **Verstaurant**, welke benaming wij er vanuit Surplus aan hebben gegeven, welke staat voor het semipermanente- en duurzame restaurant op het Kennispark? In hoeverre heeft u hiervan vernomen of krijgt u hier feedback van?*

G: Ik heb het krantenartikel gelezen en ik heb uiteraard ook meegedacht bij het initiëren van dit initiatief. Bijvoorbeeld hebben wij een plek aangedragen vanuit stedenbouwkundig perspectief, maar in detail ken ik het project nog niet helemaal. Ik weet dat er stadslandbouw zal worden bedreven en de producten die daar geoogst worden, zullen dan in het restaurant verkocht worden. Maar ik kan me niet voorstellen dat dat alles is. Wij beschouwen het als een tijdelijk initiatief, daar gelden dan ook andere regels voor. En wij moeten zien, hoe wij dit kunnen faciliteren.

-2.00- I: *Over het tijdelijke initiatief, over wat voor termijn denkt u hierin?*

G: Normaal gesproken denken we dan aan termijnen van 5 jaar, maar volgens mij komen daar nieuwe mogelijkheden om dat op te rekken naar ongeveer 10 jaar. Maar het moet ook helder zijn; het is een initiatief op basis van tijdelijk beschikbare grond, dus wanneer de gemeente de grond morgen uit kan geven, zal dit waarschijnlijk ook gebeuren.

-2.30- I: *Dat is ook zeer begrijpelijk. En welke speciale verschillen zijn er, qua wet- en regelgeving bijvoorbeeld, tussen tijdelijke en permanente verschillen op zo'n kavel?*

G- Daarvoor moet ik me laten adviseren, daar zijn in ieder geval behoorlijke verschillen in.

-2.48- I: *Dat vermoeden had ik al. Weet u dan ook, bij wie ik hiervoor terecht kan?*

G: Dat is mevrouw Olthuis, van de afdeling vergunningen. Als het specifiek om zulke dingen gaat, dan is dat bij haar. Maar ik dacht dat de inhoudt van dit gesprek ook was, hoe wij dit zouden kunnen faciliteren. Daarin wilde wij wel graag met één aanspreekpunt werken, niet dat iedereen lukraak wordt benaderd. Ik kan je wel ingeven dat de ervaring bij tijdelijke initiatieven, waarbij er meteen naar vergunningen wordt gekeken, er meteen zeer weinig kan. Heel veel initiatieven in Enschede bloeden al dood bij de vergunningen, dus daar moet je heel slim mee omgaan. En dat is waar toen ook een misverstand was, waar we jullie over hebben geïnformeerd. Maar vanuit onze kant is het tweeledig; ten

eerste het vergunningentraject, maar dat willen we zo soepel mogelijk laten verlopen en ten tweede de omgang met weerstand en bezwaren die zullen gaan komen. Bijvoorbeeld een ondernemer die nu een horecazaak heeft, die denk ik krijg hier nu een concurrent bij. Ook voor een zeer lage prijs, aangezien de kavel voor een zeer lage prijs naar Surplus zal gaan. Dan kunnen ze wel zeggen dat het oneerlijke concurrentie zal zijn.

-05.01- I: *Dat klopt dan ook. Want in het concept, want ik heb meerdere interviews over het gebouw gehad; hoe het eruit komt te zien, wat er allemaal in moet gebeuren en wat er in het Programma van Eisen komt. De intentie is om het meer te laten worden dan gewoon een restaurant, waar mensen normaal komen lunchen. Het doel is dat de deelnemers bijvoorbeeld zelfgemaakte producten kunnen verkopen, dat het gebouw gemaakt is van duurzame materialen. Vandaar dat we de concurrentie eigenlijk niet helemaal als concurrentie beschouwen.*

G: Dat denken wij dus ook. Maar de kans dat iemand dit wel doet is aanwezig. Daar moeten wij dan wel een antwoord op hebben, want die kan de politiek dan benaderen die dan zegt dat er niks zal gebeuren. De politiek staat er momenteel zeer positief in, dus daar moeten we gebruik van maken.

-06.06- I: *Want het gedeelte vergunningen is iets waar ik niet heel veel mee doe, waar ik dit alleen mee zal nemen ter illustratie van de mee te nemen aspecten. Ik werk vanuit de basis en vanuit waar Surplus wil werken. Dit zullen wij dan voorleggen, waarbij ook rekening gehouden wordt met de concurrentie, waarover dan beslist zal worden door Surplus en de gemeente of het een haalbaar en levensvatbaar plan is.*

G: Wat jullie zouden moeten doen is denken aan de standaard dingen; Je moet denken aan brandveiligheid, waar haal ik mijn drinkwater vandaan, hygiëne, al deze dingen daar moet antwoord op komen. Daar zal dan ook naar gekeken worden.

-07.11- I: *Dat is iets waar ik mij ook mee bezig hou in het Programma van Eisen en vandaar ook de vraag; hoe groot zal de investering zijn om de technische infrastructuur daar op orde te krijgen, als in riolering in gas, licht en water?*

G: Dat kunnen wij daar wel uitzoeken, want daar liggen gewoon aansluitingen. Ik kan dan ook wel laten zien waar die liggen. Maar die liggen waarschijnlijk niet op de kavel, die zullen waarschijnlijk doorgetrokken moeten worden. Als dat nodig is, dan is dat een investering die Surplus zou moeten doen.

-08.01- I: *Dat is iets waar ik persoonlijk al wel rekening mee had gehouden.*

G: Maar hoe zit dat dan straks in elkaar? Er wordt een rapport gemaakt over de technische- en architectonische aspecten en op basis daarvan wordt dan naar het benodigde kapitaal gekeken en vanuit daar gesproken met subsidie en sponsors?

-08.39- I: *Ik zit met name te kijken naar de wensen en eisen vanuit Surplus en de Gemeente Enschede. Vanuit hier stel ik een Programma van Eisen. Vanuit dit PvE, met de invloeden vanuit de interviews bij semipermanente bouwers en mensen met veel duurzaamheid kennis, kijk ik naar mogelijke concepten voor de gestelde termijn van 5 tot ongeveer 10 jaar. Vanuit het PvE wil ik 3 concepten opstellen, welke ik bij Surplus voor zal leggen. Wel zullen hier ook financiële indicaties bij horen, welke de definitieve*

keuze zullen verantwoorden. Deze keuze zal uiteindelijk gemaakt worden door de heer ten Haaf. En deze zal waarschijnlijk ook concreet uitgewerkt worden.

G: Oké. Wat ik sowieso kan doen, is met het afdelingshoofd van de vergunningen spreken. Ik heb al gesproken met een collega, die tijdelijke initiatieven promoot, of er een checklist is waar deze initiatieven aan moeten voldoen. Deze is er blijkbaar niet, want als je het verkeerd aanpakt komt het bij de vergunningen terecht en dan zal het verwateren. Dus daarin ook de vraag aan haar, want zij heeft al meerdere initiatieven mogelijk gemaakt, of zij zo'n lijst heeft of dat we die kunnen opstellen. Maar dit is wederom bij mevrouw Olthuis.

-10.38- I: Dan zal ik die ook even benaderen, dan niet met de vraag welke vergunningen er nodig zijn, maar met name of zij aan zo'n checklist kan komen. De vergunningen zullen dan wel later komen. In het vorige gesprek kaartte u aan, dat er momenteel nog steeds geen geïnteresseerden zijn voor de kavels. Maar welke bestemmingsplannen zitten er op die kavels?

G: Op dit moment is dit bestemmingsplan in procedure, maar momenteel rust daar bedrijvigheid op.

-11.24- I: Voor Surplus is het ook zo, dat wij daar ook niet teveel gedoe willen hebben met de gemeente rondom deze bestemmingsplannen.

G: Juist daarom zijn wij erbij gekomen en is het momenteel ook maar een tijdelijke vergunning. Want anders zal het er qua horeca niet helemaal inpassen. Dus dat is wel 100% zeker. In het nieuwe bestemmingsplan staan twee dingen; Uitbereiding van 500 m² BVO horeca en die moet voor 350 m² rondt de Enschedesestraat plaatsvinden. Dan blijft er nog 150 m² over die als horeca toegevoegd kan worden. Dat is vrij en ik weet niet hoeveel m² het zal worden maar mocht het daarbinnen kunnen passen, dan zal het ook regulier vergund worden. En dat bestemmingsplan is pas nu in procedure gebracht.

-12.37- I: Dus kort samengevat; als het binnen de 150 m² blijft, valt het binnen de normale regels. Er was eerder sprake van twee kavels, één waar de groene verbindingroute doorheen gaat lopen en een kavel aan het spoor. In hoeverre zitten daar nog beperkingen in?

G: Vanuit de politiek en met name de wethouder is gezegd; De kavel waar de groene verbindingroute overheen zal lopen, zal niet beschikbaar worden gesteld. Als de wethouder bewerkt moet worden, dan het zij zo, maar dit was een zeer stevige uitspraak. De horecafunctie zouden we dan ook heel graag aan het spoor willen zien, met de stadslandbouw achter het **Verstaurant**.

-13.38- I: Bij Surplus is bekend dat hier aan het plein, al enkele plannen waren vanuit de UT. In hoeverre moet hier rekening mee gehouden worden?

G: De UT heeft een onderwerp gezocht voor haar studie en aan de hand hiervan hebben wij samen een casus opgesteld. Dit gebied staat al langer leeg en blijft de komende jaren waarschijnlijk ook leeg en daar hebben drie studenten dan ook een opdracht naar gedaan. Maar hoe dit verder gaat, ik heb daar al een jaar lang niets meer van gehoord en voorzie dit de komende tijd sowieso niet meer. Wat ik wel kan zeggen is dat wij hier aan het plein een fietsenstalling bouwen, waar wij graag mee in gesprek zouden gaan bij Surplus. Dat wordt zeg maar een fietsflat met een schil, waar bij wij aan een bijzondere constructie denken, waar je zo'n tijdelijk gebouw aan zou kunnen koppelen. Dat is alleen al

een break in de sociale veiligheid rondom fietsenstallingen en als politie en consument zijnde worden er niet zoveel fietsen gejat.

-14.59- I: *Ik weet dat hier langs het spoor nog een fietspad loopt, wordt deze nog doorgetrokken?*

G: Dit fietspad wordt inderdaad nog doorgetrokken en dan komt verderop een fietsbrug, waar deze samenkomt met de fietssnelweg.

-15.26- I: *Oké, dan weet ik ook waar ik nog meer rekening mee moet houden. Want meneer ten Haaf had al een voorkeur voor de locatie aan het spoor, welke meer in het zicht ligt, boven de locatie rondt de groene verbindingroute. Als de wethouder al nee zegt tegen de andere locatie, dan denk ik ook niet dat wij moeten gaan steggelen over deze locatie. Dit zal dan ook een stuk lastiger worden m.b.t. de regels en vergunningen.*

G: Je zit dan ook met een bepaald ondernemingsrisico. Deze gronden worden namelijk zwaar aangeprezen en de gemeente is dan ook actief deze gronden aan het promoten. Dat moet je gewoon in je achterhoofd houden, dat de gronden van de een op de andere week verkocht worden of dat je een klein deel van je restaurant laat staan, ik zeg maar wat. Daar moet je ook zeker over nadenken, want hier zijn altijd gesprekken met initiatiefnemers en grote bedrijven. Men blijft dit wel verkennen en ook op de markt. Het is niet zo dat het een locatie is, waarvan je met zekerheid kunt zeggen dat het nog 10 jaar echt braak zal liggen. Want dit zal morgen zo aan kunnen trekken.

-16.56- I: *Dat was ook al het gegeven, dat de gemeente hier heel erg mee bezig is. Volgens mij was het Kennispark het beste bedrijventerrein in 2013, wat dit park zeer sterk zal stimuleren. Hierdoor kwam bij mij meteen het gevoel, dat het gebouw heel erg verplaatsbaar moet zijn of zo te verkleinen moet zijn dat je er toch iets blijvends van kunt maken of zo ergens anders met het concept verder gaan. Of eventueel het pand retourneren aan de leverancier. Maar dat het niet vast in de grond staat daar.*

G: Maar je zou het bij wijze van ook kunnen koppelen aan de fietsenstalling daar. Denk daar eens over na.

-17.49- I: *Over de fietsenstalling weet ik dat daar bij Surplus al eerder over werd gepraat en die vonden het een zeer aantrekkelijk idee. Die willen bijvoorbeeld ook het onderhoud hier doen, wat de deelnemers zeer goed kunnen. Vandaar dat ze bij Surplus al zeer enthousiast hierover zijn. En in hoeverre zat u te denken aan een uiterlijke combinatie van het restaurant en de fietsenstalling? Want het restaurant heeft een iets andere functie dan een fietsenstalling.*

G: Als je met iets verrassends, iets bijzonders komt, graag! Ik heb al van Michiel de Wit gehoord over de Legokerk die daar misschien kan komen en dat vinden wij allemaal hartstikke leuk. Dus dat valt zeker in te passen.

-18.57- I: *Ik heb eerder al een gesprek gehad met Michiel de Wit en die zei dat je echt van alles met deze legio stenen kunt doen. Het hoeft namelijk niet per se een legokerk te worden, maar het kan ook een tempel worden of iets wat past binnen die omgeving. Wat wellicht ook zou kunnen passen bij een fietsenstalling daar. En naar mijn gevoel is dat een idee waar zeer veel draagvlak voor is. Mede vanuit duurzaamheidsperspectief.*

G: Gelukkig maar. Want dat zijn dingen die wij alleen maar willen stimuleren en waar wij graag voor gaan zitten.

-19.42- I: *Dat is altijd fijn om te horen. En welke verwachtingen heeft u van het rendement en qua functionaliteit van het gebouw?*

G: Tsja, daar ga ik niet echt over. Ik denk wel degelijk dat het een toegevoegde waarde heeft aan een pleinfunctie. Ik kan me voorstellen dat zo'n restaurant niet alleen klandizie in het gebied zelf, net zoals al die tijdelijke strandclubs waar mensen vanuit alle hoeken op af komen, dus dat maakt het alleen maar interessanter. Ook op zo'n plek krijgt dit alleen maar een extra functie wat tijdens kantoortijden ook tot roering zorgt.

-20.57- I: *Dan heb ik ook nog de vraag wie betrokken is bij het Rondje Enschede, wellicht om het **Verstaurant** hier ook bij in op te nemen. Want stel het wordt een zeer aantrekkelijk gebouw, dan is het ideaal om deze in het rondje op te nemen.*

G: Dat is Bert Visser van het Kennispark planbureau. Dat rondje loopt het nu al bijna langs en met de aanleg van het volledige fietspad zal het ook volledig langs de kavel lopen zo over de nieuwe fietsbrug. Maar hij gaat en tegen die tijd ook wel langs, hij komt namelijk van de UT en ga zo door langs het **Verstaurant** en richting de schaatsbaan. Maar dat kun je zo vinden bij hem.

-22.17- I: *Oké. En welke samenwerkingsverbanden zouden er volgens u mogelijk kunnen zijn? Want in mijn ogen staan twee partijen sterker dan één. Ook met oog op de PMPC, zoals mensen die hun producten daar aanbieden of voor programmering zorgen?*

G: Dat weet ik eerlijk gezegd echt niet. Hier is momenteel slechts weinig van de grond gekomen, dus met de toevoeging van de 500 m² voor horeca is al een zeer grote stap gezet. En dit is ook zeer bijzonder voor dit gebied. Er gaat ook nog een expertisecentrum komen in het gebied, maar we denken regelmatig om andere dingen erbij te halen waardoor het dan misschien financieel aantrekkelijker of haalbaarder zal worden, maar hierdoor maak je het vaak ook ingewikkelder. Dus je moet ook goed nadenken over de toegevoegde waarde voor de locatie. Dit zullen wij uiteindelijk ook moeten onderbouwen. Dus daarin ben ik wat huiverig eerlijk gezegd.

-24.13- I: *Ik kan dat van uw kant ook wel begrijpen, het is namelijk een tijdelijk initiatief en die gaan nu niet bepaald makkelijk door het vergunningstraject. Ik hoorde ook van de heer de Wit, die veel in tijdelijke projecten doet, dat het lastig is om binnen de kaders van de gemeente. Hij had het ook over een tijdelijk restaurant?*

G: Dat is denk ik dit PEP-Paviljoen, hier in de Emmastraat..

-25.14- I: *Ik wil sowieso nog in gesprek om de mogelijkheden te onderzoeken om daar wellicht de Legokerk neer te zetten, ook uit duurzaamheidsperspectief. Wellicht ook in combinatie met de fietsenstalling. Ik ben dan via het Kenniscentrum Hospitality aan deze opdracht gekomen en deze werkt sterk met de provincie Overijssel samen aan de PMPC regeling. Hiermee willen zij de toeristische sector stimuleren, dit door het aanbieden van extra hulp en ook bepaalde subsidieregelingen. Bent u daar bekend mee?*

G: Zo één, twee, drie heb ik daar geen extra functies voor, met name omdat het gebied momenteel behoorlijk homogeen is. Veel initiatieven zijn hier helaas al stuk gelopen.

-26.55- I: *Gelukkig is er nu wel een klein gaatje gevonden, met de toevoeging van de extra horeca. Ik denk dat we hier ook voorzichtig mee om moeten gaan, want anders ben ik bang dat de gemeente het project zo een halt toe roept. Wellicht heeft Bert Visser dan ook steeds meer moeite om geschikte ondernemers voor het Kennispark te vinden. Dus dat is waarschijnlijk een lastig spel dat gespeeld wordt.*

G: Maar goed, op het gebied van toerisme en vrijetijdsbesteding zou ik het zo snel niet weten. Je komt dan ook al heel snel een grote concurrent hier tegen met Go Planet.

-27.56- I: *Ik weet dat de bioscoop er niet zo veel problemen mee zal hebben, aangezien zij geen lunch aanbieden noch een korte tijdsbesteding. Ik weet dan ook dat zij dit al toejuichen, omdat er hierdoor meer toeristen naar het gebied zullen tuigen. Met name als dit een aantrekkelijk gebouw zal worden, dan komen mensen hier ook doelbewust naartoe. Ze komen ook langs de bioscoop en de ijsbaan, wat mensen hopelijk zal stimuleren hier ook naartoe te gaan. Heeft u verder nog personen die u aanraadt om mee in gesprek te gaan, met name op het gebied van het gebouw?*

G: Met stichting Pionier zou je kunnen spreken en daarna met Jan Breedler. En dit is ook een soort pauzelandchap, dus hiervoor kun je ook terecht bij Peter van Roosmalen van het Architectuurcentrum Enschede. Die zijn altijd op zoek naar concrete dingen, vaak ver buiten de stad. Maar dit is echt binnen de stad, dus wellicht kan Michiel de Wit daar een rol in spelen hoe hij het heeft aangepakt. Je moet zelf namelijk allianties zoeken, die voor extra draagvlak zorgen. Dat is ook wat wij toen hebben gezegd, want dan sta je veel sterker. Verder zou ik zo snel ook niet meer partijen weten, maar je moet ook partijen hebben waar je je geld vandaan krijgt.

-30.04- I: *Dat klopt inderdaad. Er is wel geld, maar er wordt ook gekeken of de PMPC-regeling op termijn zijn intrede hier kan doen. Ook door het gebruik van duurzame materialen en -toepassingen, willen we in aanmerking komen voor diverse subsidies. Wij willen hierin creatief aan geld komen en niet bij de bank een lening afsluiten hiervoor. Surplus staat voor creatieve werkontwikkeling en -verschaffing, dus daarin willen wij ook creatief blijven. Maar ik ben nu door mijn vragen heen, heeft u verder nog aanvullingen of dingen die ik vergeten ben te vragen?*

G: Ik ben straks ook geïnteresseerd in hoe het straks allemaal verder gaat. Ik heb ook het artikel in de krant gelezen, dat meneer ten Haaf binnen een jaar al open wil. Dat is behoorlijk vlot, maar dat lijkt me meer om de lezers een beetje te stimuleren.

-31.21- I: *Dat klopt ook zeker! Het is anderzijds ook niet een plan dat 3 jaar in de kast zal blijven liggen, aangezien Surplus er echt iets mee wil doen op dit moment. Ze willen ook spoedig iets tastbaars hebben liggen wat de gemeente kan goed- of afkeuren. Iets waar men daar ook mee verder kunnen.*

G: Het gaat mij erom dat wij het gevoel krijgen dat het echt serieus is en niet zomaar een vaag idee is. Daarvan zou ik graag op de hoogte gehouden worden, om het ook wat breder te kunnen trekken, Is er

ergens weerstand te verwachten en kunnen we dit alvast pareren? We hebben een stichting Kennispark, welke continu met ondernemers praat. Dus tegen die kunnen wij ook vast zeggen; zorg dat iedereen het allemaal goed gaat vinden. Dit alles om zo veel mogelijk draagvlak te krijgen. Als uit de maatschappij komt dat ze dit heel graag willen, dan moet je als Stadsbestuur zeer sterk staan om te zeggen dat ze dit niet zullen faciliteren.

-32.45- I: *Dat klopt zeker. Melissa heeft dan ook onderzoek gedaan bij de studenten én de kantoormedewerkers naar de behoefte, waar de grote meerderheid zegt hier behoefte aan te hebben. Momenteel zitten ze veelal in het park of in de Mensa te lunchen, maar er is hier nergens een horecagelegenheid. Volgens Melissa zijn er in de meeste bedrijven geen kantines waar ze dingen kunnen halen, daar hier zeker wel behoefte voor was. Dit betreft het Kennispark en wellicht stimuleert het Vers taurant het gebied ook. En momenteel denk ik ook niet dat het draagvlak hier heel klein voor is. Bij Surplus stimuleert iedereen dit en met name meneer ten Haaf heeft de grootste plannen, maar er wordt serieus werk van gemaakt.*

G: En hoe lang gaat dit rapport nog ongeveer duren, tot deze is afgerond?

-34.00- I: *De deadline voor dit rapport ligt op 25 augustus. Ik ben nu door middel van interviews en ander onderzoek druk bezig om dit rapport vorm te geven. En op die manier kan ik dan een advies over het gebouw. Ik heb ook aangekaart dat ik hier graag betrokken bij zou blijven als niemand dit project oppakt. Ik geloof er namelijk sterk in, dat dit project levensvatbaar is. Dat is ook iets waar meneer ten Haaf achter stond. Het stopt namelijk niet na dit rapport.*

G: Dus even samenvatten; Ik ga in ieder geval kijken naar de technische infrastructuur, want met een klikmelder kun je daar alle aansluitingen zien. Ik ga verder met mevrouw Olthuis kijken of ze een checklist heeft en geef door dat ze benaderd zal worden. Dan verder kijk ik nog naar het bestemmingsplan en de bodem, want ik weet dat zo'n legokerk behoorlijk gefundeerd moet worden en dit is nu niet de meest stabiele bodem daar.

-35.55- I: *Dat is ook iets waar Michiel de Wit mij op attendeerde. Ik weet ook dat daar nog een lap asfalt ligt van de pendelbussen, maar naar de rest zal op termijn nog worden gekeken.*

G: Je zou het bijvoorbeeld ook als parkeerplaats kunnen gebruiken, wanneer het restaurant groter is en ook in het weekend open zal zijn. Want parkeerplekken heb je daar bijna niet in de omgeving. Je hebt ze wel bij de Grolsch Veste, maar mensen zijn niet geneigd om zo ver te lopen volgens mij.

-36.46- I: *Dat kan ik enigszins ook nog wel begrijpen, want men is niet snel geneigd die afstand hier onder het spoor langs af te leggen.*

G: En dat terwijl mensen in de binnenstad juist zo ver mogelijk hier vandaan parkeren, omdat dit gratis is maar dat is ook wel begrijpelijk.

-37.16- I: *Dat heb ik helaas ook door. Maar ik wil u bedanken voor deze afspraak en voor uw tijd. En met deze zet ik ook de opname stop.*

Bijlage IV.IV, Interview Loos.FM

Geïnterviewde: Michiel de Wit

Eigenaar en Duurzaam Architect Loos.FM

Interviewer: Kevin Becker

Student Facility Management

Afstudeerder Stichting Surplus

(De geïnterviewde wilde liever niet dat het gesprek werd opgenomen, in verband met de privacy gevoelige informatie. Om deze reden zijn er alleen notulen opgenomen.)

06-08-2014, Enschede

De heer de Wit begon allereerst met een uitleg over de recente projecten van de stichting Loos.FM namelijk; De Legokerk en het PET-Paviljoen. De Legokerk was enkele jaren geleden een onwijs groot bouwwerk van legio blokken, naast Station Enschede. Deze diende als galerij, poppodium, kerk en koffieshop, waardoor dit een zeer multifunctioneel gebouw was. Deze ligt nu op de Vliegbasis Twente en is volledig beschikbaar, ook in andere vormen zoals een tempel, om op een andere locatie weer op te bouwen. De kosten hiervoor zullen op ongeveer €150.000,- uitkomen en het plaatsen zal ongeveer twee weken duren. Het afbouwen van het gebouw zal dan op één week uitkomen, waardoor dit een zeer demontabel gebouw is. Daarnaast kaartte meneer de Wit aan, dat er zeer veel vraag naar dit pand is in de Gemeente Enschede. Ondernemers en inwoners zien de legio blokken graag weer terug en dit zou een uitstekende optie zijn. Deze zijn ook zeer multifunctioneel te gebruiken, waardoor dit ook naar wens van Surplus is in te richten.

Daarnaast is het PET-Paviljoen een ander project, welke in de Blekerstraat te Enschede is gerealiseerd. Dit is een wijkcentrum, moestuin, ontmoetingsruimte, galerij en vergaderruimte. Dit gebouw is grotendeels gebouwd van plastic platen, opgevuld met gerecyclede plastic flessen. Dit pand is 180 m² groot en kostte ongeveer €200.000 euro. Hiervoor zijn enkele subsidies aangevraagd en deze zullen ook beschikbaar zijn voor het **Verstaurant**.

In aanvulling hierop, kaartte hij de stichting GrensWerk nog aan. Dit is een stichting die zich inzet voor de werkgelegenheid in de Euregio, het gebied tussen Oldenzaal, Enschede en Gronau, en probeert om mensen zoveel mogelijk aan het werk te krijgen. Hierbij hebben zij ook geholpen in de opbouw van de Legokerk en het PET-Paviljoen.

Verder had meneer de Wit nog vele suggesties, op het gebied van duurzaamheid. Zo meldde hij dat er voor de klimaatsystemen, veel gebruik van vloerverwarming en "heatpipes" gemaakt zouden kunnen worden. Deze zouden ook tussen betongoten door kunnen lopen, wellicht in combinatie met een electriciteitsnetwerk, waardoor de warmte opstijgt en er meer warmte behouden blijft. Daarnaast zouden muren, scheidingswanden en het dak met tonzon geïsoleerd kunnen worden, welke de warmte weerkaatsen naar buiten in de zomer en de warmte binnen houden tijdens de koudere dagen. Dit zou ook kunnen gebeuren met een pellet-kachel, welke efficiënter is dan gewone houtkachels. Zo gaat er bij pellet-kachels slechts 10% van de warmte verloren en is de warme lucht rond te geleiden. Bij houtkachels gaat er al snel zo'n 80% van de warmte verloren. Verder meldde meneer de Wit, dat de legio blokken zeer klimaatbestendig zijn. Ze koelen heel langzaam af en warmen ook zeer langzaam op, dit hangt samen met de binnentemperatuur.

SPB

KST

SSPB

MSV

DHM

Op het gebied van semipermanent bouwen kaartte hij nog enkele aspecten aan. Zo zijn de legio blokken redelijk eenvoudig te verplaatsen, doordat de blokken los opgestapeld worden. Daarnaast is het zeer makkelijk op te bouwen, weliswaar met een hijskraan. Verder is dit een manier van bouwen, welke zeer tot de verbeelding spreekt en welke van architectonische waarde kan zijn. Verder is het gebouw, mede door het speelse uiterlijk, zeer multifunctioneel te gebruiken en in te richten. Verder is het pand geschikt om een tijdelijk keukenblok en -toilettenunit te plaatsen. Verder is het met oog op duurzaamheid een goede optie, omdat het allemaal gerecyclede materialen zijn.

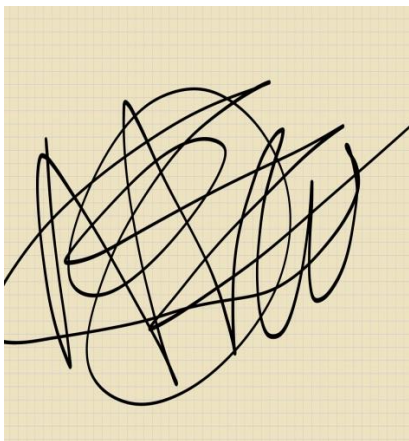
Verder kaartte meneer de Wit enkele voordelen van duurzaamheid aan. Zo kan men, door middel van duurzaamheidsmaatregelen, aanspraak maken op diverse subsidies en certificaten. Dit werkt positief voor het imago van een bedrijf en tegenwoordig is het vaak ook een vereiste vanuit de consument. Daarnaast bespaar je op deze manier zeer veel geld en energie, wat uiteindelijk ook beter is voor het milieu.

Tot slot meldde hij nog dat er in Enschede enkele partijen zijn, die de legio blokken graag weer terugzien. Met deze partijen is het wellicht ook mogelijk, om op een creatieve manier geld in te zamelen. Zo kunnen zij wellicht investeren of is er een optie voor crowdfunding in de regio Twente.

Handtekening voor Akkoord,

Enschede, 06-08-2014

Michiel de Wit

A handwritten signature in black ink on a light-colored grid background. The signature is highly stylized and scribbled, consisting of several overlapping loops and lines that are difficult to decipher as specific characters.

Bijlage IV.V, Interview Jan Snel BV

Geïnterviewde: Jos Drop

Vastgoedadviseur Jan Snel BV

Interviewer: Kevin Becker

Student Facility Management

Afstudeerder Stichting Surplus

09-07-2014

Introductie

-0.16- Interviewer (I): *Ik zal eerst even uitleggen waarom ik hier ben en wat de opdracht is voor mij. Ik ben een facility management student en ik ben bezig voor een stichting die hebben we vanuit de gemeente Enschede beschikbaarheid gekregen over een groot kavel. Hierop zijn er nog geen bestemmingsplannen. Ze hebben wel de voorkeur voor een horecagelegenheid, met als kanttekening dat het er niet eeuwig blijf staan. Met een maximum van acht jaar waarschijnlijk. Dan is wel de bedoeling dat het een pand word dat aantrekkingskracht heeft, maar ook wel een pand dat dicht bij de stichting blijft en niet een pand van een paar ton. Dat zit er ook niet in voor een stichting. Dus vandaar dat ik ga kijken van; hoe is dat met beperkte materialen toch nog semipermanent en duurzaam te realiseren. Dat is kortgezegd mijn opdracht. Mijn rol daarin is om kennis te verkrijgen bij een bedrijven en mensen die daarmee ervaring hebben. Dat ik daar me eigen dingen uit kan halen en dan kan implementeren in de stichting.*

Geïnterviewde (G): Snap ik. Het is een uitdaging waar je mee bezig bent.

-1.35- I: *Ja, dat klopt zeker!*

G: Ik snap je beperkte budgeten voor stichting en voor allerlei zaken die daar te maken mee hebben. Anderzijds heb je ook te maken met omgevingsvergunningen. Je zegt: ´het gebouw moet ongeveer acht jaar blijven staan´. Op dit moment zit je dan vervelend genoeg in permanente eisen. Scheidingslijnen is vijf jaar. Alles onder de vijf jaar is tijdelijk en alles wat langer is dan vijf jaar is permanent. Ik hoor al sinds jaar en dag dat allerlei bewegingen dat die vijf jaar gaan opgerekt worden naar tien jaar. Dus ja, dat zou dan mooi in het plaatje passen natuurlijk. Maar goed allerlei eisen die er voor de rest aan een gebouw zijn, liggen toch met name in verschil in isolatiewaardes, hoogtes en brandveiligheid. Verder is het allemaal hetzelfde, met name ook met oog op de voedselveiligheid in de horeca en ventilatie. Het moet als tijdelijk pand eigenlijk allemaal wel voldoen aan de permanente eisen. Dus zo veel verschil zit er eigenlijk ook al niet in. Dus dan kom je al snel bij het verhaal, hoe ga ik om met het beperkte budget. Onze manier van modulair bouwen, want dat is natuurlijk een manier van bouwsystemen, is een manier van duurzaam bouwen, omdat het ook weer te hergebruiken is. Anderzijds zijn de brandveiligheid, de ventilatie, de riolering en ga zo maar door al toegepast binnen de units. Dus het prijsverschil, zeker ten opzichte van traditioneel bouwen, ligt toch een fractie lager. Het voordeel van ons systeem is dat het her te gebruiken is, snel te bouwen en de tijd om het te plaatsen is ook zeer gering. Dus daar bespaar je al zeer veel op. Mocht je heel lang de tijd hebben, dan valt het voordeel van snel te bouwen weg natuurlijk.

Semipermanente Bouw

-03.59- I: *Het idee is dat ik een plan oplever en dat de stichting hiermee kijkt wat het beste bij hun past. Daarom is het lastig dat er vanuit de gemeente geen tijdsdruk achter zit, binnen een periode waarin zij het rapport willen hebben.*

G: Ja die druk is weg, dus het voordeel van die korte bouwtijd is ook weg. De voordelen die je dan wel hebt is dat het her te gebruiken is en de mogelijkheid om het uit te bereiden, want je weet niet wat er tussen nu en 8 jaar allemaal gaat gebeuren. We weten niet eens wat er over een uur gaat gebeuren, dus zeker niet over de langere termijnen. Daar is ons systeem dus zeer geschikt voor. Dan kijken wij ook bijvoorbeeld naar alle lege kantoorpanden, die je langs de snelweg ziet staan. Als het modulair opgebouwd was geweest, dan hadden we het allang weg kunnen halen.

-05.08- I: *Dat is iets wat je achteraf inderdaad heel erg merkt, waar nu veel leegstand is had dit juist toegepast kunnen worden. Dan had je het bijvoorbeeld zo kunnen verplaatsen naar een gebied welke in trek is of waar veel aantrekkingskracht ligt.*

G: Wij doen eigenlijk niet anders. Het gebouw waar je net langs liep, dat is van ons transportbedrijf, dat is een voormalig verzorgingshuis.

-05.36- I: *Ik zag ook de onderwijsinstelling van jullie in Zwolle, welke niet semipermanent lijkt. Het gebouw ziet er strak en modern uit en het trekt ook aan.*

G: We zijn nu met een gigantisch groot project bezig in Amsterdam, welke we nu aan het uitleveren zijn, voor 800 studentenwoningen. We zijn daar nu gigantisch druk mee en maken zo'n 25 woningen per week. Deze zijn eigenlijk al kant en klaar, die worden momenteel dan samengebouwd in Amsterdam. Het moet in maart opgeleverd, daar wij in mei zijn begonnen met heien. Die maand hebben we ruim 400 palen van 23 meter in de grond geslagen en de fundering afgewerkt. Deze is deels al klaar, waarop wij onze modules aan het bouwen zijn. Dat moet ook wel, want anders kunnen wij het in maart niet opleveren.

-07.16- I: *Is dat toevallig het gedeelte vanaf Amsterdam Zuid naar de Universiteit daar?*

G: Ja het is daar wel in de buurt, daar op de Zuidas. Het is waar al die grote kantoren staan als KPMG en de ABN AMRO.

-07.36- I: *Toevallig ben ik daar laatst geweest en daar zag ik volgens mij jullie naam al staan. Maar dit was toen ook iets wat mij zeer opviel en waardoor ik ook wel nieuwsgierig werd naar jullie bedrijf. Ik zag ook het modulair bouwen op de gevel staan en toen hoopte ik al op een mogelijkheid om met jullie een dialoog aan te kunnen gaan.*

G: Dat is voor ons ook een gigantisch groot project, er wordt ook geroepen dat dit het grootste project is in modulaire systemen in Europa, maar daar durf ik niet aan te beginnen.

-08.14- I: *Persoonlijk lijkt mij dat van wel, voor zover mij bekend is via het internet. Hiernaar heb ik ook een beetje research gedaan en viel mij op, dat Nederlandse bedrijven hier toch wel in voorop lopen. Je hebt in Duitsland en Frankrijk het zeer traditionele bouwen nog, maar in Nederland gaat men toch iets innovatiever met gebouwen om.*

G: Dat klopt zeker, wij zijn daar toch een stuk innovatiever in en wij van Jan Snel zeker. Wij zeggen nergens nee tegen in feite, aangezien wij de probleemoplossing voor onze klanten hoog in het vaandel hebben, tot op zekere hoogte natuurlijk. Zo bieden wij een zeer groot aanbod, van zeer kleine tot enkele mega projecten.

-09.15- I: *Dat geloof ik ook zeker wel. Ik liep daar dan van de bushalte vandaan en toen zag ik hierachter al allemaal losse units liggen. Toen viel mij zeker wel op, dat het big business is en niet te onderschatten. Als ik ook kijk, als men bijvoorbeeld een evenement heeft met enkele units en een kantoor erbij, dan is er al veel mee te doen.*

G: Ja , maar enerzijds is het zo dat wij niet zo veel in evenementen doen. Er zijn dan ook bedrijven die daar wat sterker in zijn, aangezien de eis daar veel lager ligt. Dat is vaak maar een unit of een overkoepeling van een week of twee weken en dan kan het alweer weg. Dat kunnen we wel en doen we ook wel, maar we proberen daarin toch een klein beetje onderscheid te houden. Je ziet ons niet op Lowlands staan, maar wel bijvoorbeeld bij de paardensport. Niet dat we de verbeelding hebben dat wij de beste zijn, maar wel dat we er nog een beetje onderscheid in houden. Vaak staan we ook nog onder druk van prijzen, want er zijn nooit fondsen beschikbaar, want we moeten ze dan bijna al sponsoren. Bovendien willen wij ook gewoon goed materiaal leveren, dat heeft ook een achtergrond. Als je in een goeie unit terecht komt, met sanitaire voorziening of iets dergelijks, waar iedereen inkomt, kan iedereen zien wie Jan Snel is. Het is ook een visitekaartje dat je neerzet en niet zomaar een containertje daar. Dus daarom zie je ons daar niet zo gek veel, ook met het oog op sponsoring waar wij eigenlijk altijd nee tegen zeggen. We zijn een commercieel bedrijf en zijn hier niet om alleen units weg te geven. Maar wat was je vraag ook al weer, die ben ik even kwijt.

-11.49- I: *Die vraag kwam vanuit de units, maar ging uiteindelijk ook over de evenementen waar de units ook ideaal voor zijn. Ik merk wel heel sterk uit de verhalen en van jullie website, dat de evenementen maar een heel kleine markt voor jullie is. Ik merk vooral dat jullie kracht in de zakenwereld ligt en voorzieningen voor mensen. Niet voor mensen die even naar de wc moeten, maar echt de iets grotere. In mijn ogen, zijn jullie daar iets te groot voor.*

G: Nou te groot zou ik niet willen zeggen, want wij denken dat een kleine unit ook bruikbaar is. De kleinste is 3 bij 3, maar dit zou wel 300 of misschien wel 3000 vierkante meter kunnen worden. Als alles netjes afgeleverd is en mensen zijn tevreden, gebeurt dit geregeld. Elke opdracht die we krijgen vinden we leuk en doen we ook de volle 100% ons best voor, om het binnen de afgesproken termijnen af te hebben. Ook met de achtergrond; Op Jan Snel kun je rekenen. We voelen ons nergens te groot voor en zijn een bedrijf met hele korte lijnen. We zijn een familiebedrijf en de directeur/eigenaar spreken we gewoon aan met Harry, want als je hem bij z'n achternaam aanspreekt wordt hij zelfs nijdig.

-13.59- I: *Dat is ook wel iets dat past binnen jullie kracht. Het voelt waarschijnlijk als een vertrouwde omgeving. Als je bijvoorbeeld kijkt naar de studenten op de Zuidas, die daar in een vertrouwde unit terecht komen.*

G: En toch is daar heel veel weerstand. Ik ben, behoudens dat ik het gebouw verhuur, verzorg enzovoorts, ben ik ook enthousiast fotograaf. Ik word ook regelmatig gevraagd om daar wekelijks foto's te maken en het bouwproces te volgen. Wij bouwen overigens alleen daar, wij inspecteren daar

verder niks. Dat doet een ander bedrijf, die ook de inschrijvingen doet. Er komen daar allemaal studenten om te kijken en contracten te ondertekenen. Ik was er verleden week nog en toen was er ook een student met zijn vader, die meteen begon over containers enzovoorts. Dat is iets waar wij altijd tegenaan zullen blijven boksen. Daar kun je ook wel meteen tegenin gaan als je erbij bent, maar dat is altijd iets dat er in de bouwwereld blijft. Die weerstand dat men wel in een tijdelijk kantoor wil gaan zitten, maar niet in een "container". Dat idee bestaat, van een bouwkeet, maar dat hoeft ook helemaal niet zo te zijn.

-16.01- I: *Ik had in eerste instantie ook de gevoel van een bouwkeet, terwijl het ook veel breder is.*

G: Ik kan het je wel even laten zien, dit is mijn portfolio.

Van 16.14 tot 29.06 liet de geïnterviewde enkele projecten zien, waarover werd gediscussieerd.

-29.06- I: *Want in hoeverre houden jullie oog op duurzaamheid in jullie units? Hierbij gaat het om de materialen of duurzaamheidsmaatregelen als zonnepanelen, LED verlichting, warmteboilers enzovoorts.*

G: Dat is zeker wel een dingetje waar wij heel veel aan denken, want we zijn nu ook bezig een nieuwe unit te ontwikkelen om daar een slag in te slaan. Want wie innovatief en vernieuwend wil zijn, moet gewoon vooruit en dan denken we zeker aan dit soort maatregelen. Maar bij de huidige units is dit nog zeker niet aan de orde. Scheiding van hemelwater en zonnepanelen is zeker wel iets dat moet kunnen, maar hierin staan wij nog steeds in een spagaat. Het moet ook nog allemaal betaalbaar blijven natuurlijk. Dus het stukje duurzaamheid is zeker iets dat wij meenemen. We moeten ook kijken naar de termijnen en de twee takken van sport; de huur/lease en de koop van de units. Bij de huur kijken we naar hoe lang men het wil gebruiken. Wil je voor een halfjaar een klaslokaal hebben, dan zijn de mogelijkheden niet zo gek groot om daar duurzaamheidsinstallaties in te bouwen. Die kun je niet meer hergebruiken, aangezien alle leidingen losgekoppeld moeten worden en je dan snel de besparing kwijt bent. Wat we wel doen bij scholen, is een installatie inbouwen welke koelt, warmt en ventileert. Met oog op al het gedoe wat er is geweest op de frisse scholen, is dat zeker van belang. Die apparaten hebben een enorm laag verbruik in stroom. Je hoeft geen gas aan te leggen en anderzijds hoef je hier geen installatiekosten voor te betalen. Het gebouw kost je een "x" bedrag en de verwarming en leiding kost je dat, want dat scheidt men vaak een beetje.

Je komt vaak bij een opdrachtgever en dan bedenk je wat, waarna de concurrent komt, die ook een mooi verhaal heeft, en de verschillende ideeën worden vergeleken, waar ik niet meer bij ben. Dan zie je toch vaak dat de keuze valt op de goedkopere variant. Het allermooiste verhaal bij aanbestedingen, schrijven van plannen van aanpak rondom duurzaamheid, ga zo maar door, is vaak dat het geld beslist uiteindelijk.

-32.42 I: *Dat merk ik ook wel vaak, dat er vaak vanuit de aanschafkosten wordt gedacht. Bijvoorbeeld zonnepanelen die eenmaal duizend euro kosten, maar waar men uiteindelijk toch niet voor kiest.*

G: Ja, maar dan gaat het toch vaak weer om hoe lang iets mee gaat en verplaatsbaar is. Of wordt er mee gegooid en geslept, waardoor je het niet continue kunt hergebruiken. Zit je niet continue met het gedoe van kapotte zonnepanelen, waardoor wij er steeds naartoe moeten en zij de zonnepanelen niet kunnen gebruiken. Dat wordt weer geassocieerd met slecht materiaal.

–33.26– I: *Dat geloof ik ook zeker. En welke aspecten zou u als cruciaal omschrijven binnen het semipermanente bouwen? Wat is echt doorslaggevend voor een succesvol project.*

G: Die vraag begrijp ik niet helemaal, ga je dan uit van de opdrachtgever of van de leverancier?

–33.44– I: *Vanuit de leverancier bedoel ik hiermee.*

G: Zoals ik al eerder vertelde zit dat vooral in de snelheid van het bouwen en het weer makkelijk aanpassen van het gebouw. Wil je het groter of kleiner, dat plaatsen wij dit of halen wij er een stukje vanaf. Moet het van A naar B, dan pakken wij het op en zetten we het gewoon ergens anders neer.

VSPB

–34.08– I: *Bij de stichting is het ook van groot belang dat het flexibel is, wat zeer goed binnen dit plaatje past. Want mocht er ruimte extra nodig zijn of ruimte over zijn, dan dient dit ook enigszins mogelijk te zijn.*

G: Dat is mogelijk bij zowel de units, als de bouwsystemen. En theoretisch gezien is dat allemaal eenvoudiger dan in de praktijk, want we gaan aan het slopen en zagen op locatie. Dus dat is iets waar je wel rekening mee moet houden.

–35.02– I: *Dus wat zijn concreet de voordelen van semipermanent bouwen, ten opzichte van permanent bouwen? Bijvoorbeeld bij scholen die in een unit van Jan Snel komen of die gewoon steentjes gaan stapelen?*

G: Dat voordeel zit hem zeker in de huidige trends. Zeker in het gebied waar jij vandaan komt zie je veel krimp en dat scholen samengevoegd worden. In het begin was ik uit het lood geslagen, want je zult dan altijd zien dat je drie lokalen tekort komt. Dus dan kom ik er weer, met het semipermanente bouwen. Die scholen hebben natuurlijk te maken met de hoeveelheid leerlingen, is er toename of afname? Gemeentes zijn tegenwoordig wat anders aan het denken. Voorheen was het zo bij lokalen tekort, dat je aan de andere kant van de gemeente wel in aparte lokaaltjes terecht kon. Daar was dan veel protest tegen, wat ook wel terecht is. Maar dan kun je ook bijvoorbeeld iets tijdelijks neerzetten, wat hier heel handig voor is. Want bij af- of toename kunnen ze zo nieuwe units huren of de overbodige units terug sturen. Dat is dus zeer zeker van belang. Maar tegenwoordig zet de gemeente gewoon een klaar-over neer en dan gaan ze maar lekker naar de andere kant van de gemeente. Zo simpel is het en daar boksen wij dan tegenaan.

VSPB

–38.25– I: *Dat is in mijn geval denk ik wel een voordeel, dat de gemeente bij Surplus is gekomen met de vraag of zij er iets mee kunnen. Er dient sowieso iets nieuws te komen en daar staat de gemeente ook volledig achter. Zijn er volgens u nog bepaalde aspecten op het gebied van duurzaamheid, die uitermate geschikt zijn om semipermanent te realiseren? Maatregelen die toegepast kunnen worden voor een tijdelijke termijn?*

G: Eigenlijk heb ik je daar al deels antwoord op gegeven. Wij vinden onze units zeer duurzaam, omdat we ze steeds weer hergebruiken. Die units zijn zeer duurzaam en wellicht wel 20 of 25 jaar oud. We knappen ze ook steeds weer op, waardoor iedereen zich er prettig in kan voelen. Dus vaak kom je op installaties uit, waarbij je afhankelijk bent van de gebruikstermijn. Daarin ben je vaak wel beperkt bij de systemen, welke duurzaam zijn.

DZU

-39.55- I: *Dan kom je ook vaak al op een terugverdientijd van een 'x' aantal jaren.*

G: Dat is juist het vervelende van het duurzame, want dit is vaak duurder dan normale producten.

-40.15- I: *Dat klopt sowieso, want voor duurzaamheid betaal je vaak meer dan voor normale producten. En dan is het vaak de vraag; in hoeverre is het rendabel?*

G: Ja dat klopt zeker. En kun je het hergebruiken dan is het mooi, wij hergebruiken een airco bijvoorbeeld ook zo weer. Alleen de leidingen moeten er allemaal uit en opnieuw geïnstalleerd worden en de gehele configuratie. Maar dat wil je helemaal niet, aangezien het gebouw snel moet staan. Beslissingen hierin duren vaak heel lang en wanneer de beslissing is gemaakt, dan had het er gisteren al moeten staan.

-40.55- I: *Dat geloof ik echt meteen. Bij een aanbesteding of een project geloof ik ook wel, dat mensen op het laatste moment pas beslissen wat ze nu willen en hoe ze dit willen.*

G: Ik heb nu een aanbesteding, die heb ik gisteren gekregen, maar daar heb ik alles bij mekaar, nog een maand de tijd voor. Dit is voor ontwerpen, calculeren, etc. en het is beoogd dat het klaar moet zijn ergens in oktober. Ik kan je nu al vertellen dat het vaak documenten zijn uit bijvoorbeeld 2012, waaraan je dus ziet dat het idee er al een tijdje ligt.

-41.56- I: *Dat snap ik ook wel van bedrijven die ooit eens zijn begonnen met een aanbesteding, welke ze jaren later een keertje uit de la halen.*

G: Ja dat klopt zeker en dat zien we helaas ook vaker. Zoals morgen heb ik een schouw van die aanbesteding, welke ik gisteren heb gekregen. Hierbij kunnen we het terrein bekijken en zien wat er kan en mag staan. Hier ben ik vaak graag bij, om de concurrent ook te zien. En dan heb ik nog een maand de tijd om alles te ontwerpen en te calculeren. En wij werken met vaste leveranciers, die weten hoe wij werken. Dit is zeer belangrijk, zeker ook om de snelheid erin te houden. Daar houden we wel de vinger aan de pols, aangezien zij er ook misbruik van zouden kunnen maken. Maar het moet een heel team zijn met elkaar. Als het hier in de fabriek klaar is, dan is het een logistiek verhaal geworden.

-43.02- I: *Dat begrijp ik dan ook wel. U heeft dan ook concurrenten, maar welk bedrijf is jullie grootste concurrent?*

G: Nou dat is helemaal geen geheim, wij hebben soms last van de Meeuw. Dat is een zeer grote speler uit Oirschot, Brabant. Anderzijds lezen wij, dat hier 700 man van ontslagen zijn. Het is sowieso zo, dat als je bij een opdrachtgever weggaat en die vinden iets helemaal geweldig, maar vaak kom je dan nog een keer terug en dan zijn we in diepe rouw. Zo werkt dat nu eenmaal en dat weet je ook wel. Ik zit nu 25 á 26 jaar in het vak, maar ik begrijp nog steeds niet waarom er zo geproduceerd wordt zoals het nu gaat. 25 jaar geleden ging het niet heel anders dan het nu gaat in de bouw, afgezien van de technieken en materialen natuurlijk.

-44.24- I: *Qua denken volgens mij sowieso niet. De mogelijkheden zijn indertijd natuurlijk wel ruimer geworden, maar de gedachte is niet veranderd.*

G: Maar wij hebben dus hen als concurrent, ook op het gebied van de verhuurtarieven. Mede door de concurrentie bij te blijven, hebben wij deze verlaagd. Maar bij ons is een unit van 3 bij 3 voor drie

tientjes in de week, maar we zien soms prijzen voorbij schieten van 15 euro in de week. Dan vraagt de directeur voor hoe lang het contract zou zijn, want dan hebben wij weer een klant minder. Maar als zij bijvoorbeeld een contract hebben voor 2 jaar, dan zegt de directeur mooi dat ze 2 jaar verlies hebben op die unit.

KST

–45.42– I: *Dat is ook een manier om ernaar te kijken inderdaad. Maar je moet je concurrent ook tot op een zekere hoogte benaderen en niet onder je je eigen kostprijs gaan zitten. Als ik het zo hoor, dan is het hele model van die concurrent ook niet heel handig.*

G: Dat klopt, hoewel wij het wel snappen. Je moet namelijk wel van die unit af, want als ze hier staan kosten ze alleen maar geld. Als ze ergens anders staan leveren ze wel geld op, maar zo zit de markt noch de wereld in mekaar. Je komt jezelf op deze manier alleen maar tegen kan ik je zeggen. Ik snap die noodgreep wel, iedereen weet dat het niet goed is, maar ze blijven het toch doen.

–46.25– I: *Helaas blijf je dat gewoon zien. Maar wat zijn echt projecten van jullie, waar jullie zeer trots op zijn? Echt projecten die symbool staan voor Jan Snel.*

G: Met name die in Amsterdam gaat er eentje worden. We zijn op allerlei dingen wel trots, maar soms een schoolgebouw die hartstikke goed gelukt is. Wij zijn echt een bedrijf die het niet alleen kan, maar het graag samen met een opdrachtgever doet. Wij hebben hen nodig als opdrachtgever en zij hebben ons ook nodig, dus dan komen we er wel uit. Maar zo proberen we toch samen te werken en over het algemeen werkt dat hartstikke leuk. En dat maakt of breekt een opdracht wel. Dus we zijn op zoveel gebouwen echt trots. Klachten zijn er altijd of kleine dingetjes, maar dat proberen wij zoveel mogelijk te beperken. Dit doen we door heel duidelijk te zijn in onze offertes en onderscheiding maken van wat er allemaal gedaan wordt. Dus alles wat er in de technische omschrijving staat, dat staat ook in de prijs. Mocht iemand om een airco vragen bijvoorbeeld en deze staat nog niet in de technische omschrijving, dan is deze ook niet opgenomen in de prijs. Maar staat het wel in de omschrijving en calculeren we dit niet, dan is daar iets niet helemaal goed gegaan. Maar dat verhaal kun je niet aan de opdrachtgever sturen, tenzij het een enorme fout is. Dan melden we dit wel bij de opdrachtgever en vragen we of we er over kunnen praten.

RFP

–49.03– I: *Dat kan ik zeker begrijpen. Maar wie komen er allemaal bij zo'n project kijken? Je hebt natuurlijk de opdrachtgever, de architect, de leveranciers, maar wie zijn daar nog meer bij betrokken?*

G: Je heb de installatietechnicus en de installateurs, die de installaties en elektro, water en gas regelen. Dat is afhankelijk van wat we moeten doen, is het een turn-key project, moeten we met de grond aan de gang, moeten we gaan heien, verzin het maar. Het is ook een beetje de vraag hoe de opdracht verstrekt is. Soms is het zo dat we ook het grondgedeelte mee pakken of soms zeggen we dat we alleen de fundering nog doen en dan gaan we bouwen, zo simpel kan het zijn.

SSB

–50.01– I: *Oké, dan geloof ik ook wel dat er meer partijen bij komen kijken dan alleen een opdrachtgever. Die klopt niet alleen op de deur dan voor een paar units, het zijn toch wel iets meer dan maar twee partijen.*

G: Dat is ook afhankelijk van de opdrachtgever, of hij met de architectuur iets bijzonders wil doen. Wij kunnen hier zelf ook hele leuke dingen ontwerpen, hiervoor hadden we vroeger ook een architect, maar we ontwerpen ook zelf. Soms worden we wel gedwongen om met bepaalde architecten in zee te

gaan. Sommige projecten moeten er zo gelikt uitzien, dan nemen wij ook een architect aan. Zoals het project in Amsterdam, die is door een architect ontworpen. Wel moeten ze dan naar onze systemen gaan denken en dat is soms lastig. Wel is nooit onoverkomelijk gebleken.

-50.58- I: *En zijn er volgens u nog architecten, die bezig zijn met het semipermanente bouwen? Architecten denken vaak aan heel kunstzinnige en functionele gebouwen, die er voor eeuwig dienen te blijven staan volgens hen.*

G: Die denken überhaupt niet aan tijdelijke bouw, omdat ze met een permanent gebouw hun eigen handtekeningetje ergens hebben staan.

-51.30- I: *En wat zijn volgens u verder, op het gebied van semipermanent bouwen, projecten waar jullie een voorbeeld aan nemen? Of is het zo dat jullie alles vanuit jullie eigen optiek doen?*

G: Ja eigenlijk is dat wel het geval. Natuurlijk kijken we ook wel, namelijk beter goed gejat dan slecht bedankt. Maar dan moet je ook kijken of wij dat kunnen en of het wel binnen ons systeem past. Je pikt natuurlijk wel dingen op, die handig zijn om in onze systemen te gebruiken. Soms zijn er heel rare gedachtegangen zoals de studentenhuzen, ik wist dit trouwens eerst niet eens, maar daarachter is een concurrent van ons een school aan het bouwen. Wij hebben de opdracht toentertijd niet gekregen, omdat de opdrachtgever niet dacht dat wij daartoe in staat waren. Als je dan zegt dat het gebouw dat zij daar neer zetten straks niet meer zichtbaar is, omdat het achter ons nieuwe studentenflat ligt, dan is het allemaal wel weer grappig.

-53.08- I: *Als het de gemeente daar was, dan kun je later toch maar mooi zeggen dat jullie die daar neer hebben gezet. Maar dan is het helaas al te laat. Maar in financieel opzicht, wat zijn de verschillen in exploitatiekosten tussen semipermanente bouw en permanente bouw? Zitten daar nog grote verschillen tussen?*

G: Jazeker, je hebt dan ook te maken met je bouwbesluit. Daar wordt je vergunning ook op afgegeven, dus je moet voldoen aan de minimale wettelijke eisen. Dat ligt bij tijdelijke gebouwen, veel lager dan bij permanente gebouwen. De isolatiewaarden liggen bijvoorbeeld veel lager, wat anderzijds ook betekent dat je verbruik hoger ligt. Maar daar ga ik ook niet geheimzinnig over doen, want als je een raampje open zet dan doen die dikke muren niks.

-54.16- I: *Daar komt het uiteindelijk allemaal op uit. Het zijn de mensen die het moeten doen. Het is waarschijnlijk in het leven geroepen door milieuorganisaties, maar uiteindelijk moet het een gewoonte worden.*

G: Dat klopt ook zeker wel. Ik las laatst ook nog dat de grote baas bij Greenpeace, steeds met het vliegtuig naar Luxemburg vliegt. Hij is laatst terug gefloten door een andere organisatie. Elke twee weken ging hij, in plaats van met de trein, met het vliegtuig naar Luxemburg.

-55.10- I: *Dat kan ik me ook zeker voorstellen. Maar er zijn ook bedrijven die voor MVO en de certificaten promoten, maar dan dit soort dingen nog doen.*

G: Dat doen wij ook wel, als ons dat voorgeschreven is. Ook als dit binnen het eisenpakket ligt, dan voldoen wij daar gewoon aan. Zeker bij aanbestedingen, hebben wij zeer weinig in te brengen. Je hebt

dan wel een vragenronde, maar ook hier hebben wij vrij weinig in te brengen. Als zij ergens om vragen, kun je moeilijk zeggen dat jij dat niet gaat leveren.

-55.55- I: *En hoe ziet zo'n eisenpakket er eigenlijk uit? Een opdrachtgever heeft een eisenpakket, maar hoe zit dat in mekaar? Is het gewoon een pakket van 200 pagina's of ziet dit er anders uit?*

G: Nou 200 pagina's zijn het vaak niet, maar bij de heel grote projecten praat je wel over dat soort bestekken. We zijn nu bezig met een tijdelijke school in Zeeland, maar dat is een bestek van zo'n 25 pagina's. Eigenlijk is het heel basaal hoor. Het gaat dan om isolatiewaarden, de hoogte, wel of geen vloerbedekking, verzin het maar. Dat soort dingen worden dan aangegeven. Ze vragen hier tevens specifiek om units, dan is het ook niet slim om te gaan zeggen dat ze gewoon modulair moeten bouwen. We hebben een programma van eisen waarnaar wij ontwerpen. Zijn er bijzonderheden of onduidelijkheden, dan is daar nog een extra vragenronde voor.

-57.11- I: *Ik hou me ook bezig met het programma van eisen in dit project, vandaar ook die vraag.*

G: In grove lijnen is het ook altijd hetzelfde, hoewel de inhoud altijd verschilt.

-57.31- I: *Ik gok per opdrachtgever ook wel verschillend. De een heeft wellicht alle eisen op papier staan, daar de ander het graag aan jullie over laat. Maar dat was het voor mij, wat betreft de vragen. Ik weet niet of u hier verder nog aanvullingen op heeft?*

G: Wat mij betreft niet, ik keek net ook naar de tijd en wilde net vragen of we niet een beetje kunnen afronden. Maar dan kunnen we nog wel even een rondje lopen over het gehele terrein.

-57.51- I: *Dat is helemaal goed. Dan zet ik bij deze de opname stop.*

Bijlage IV.VI, Interview De Meeuw BV

Geïnterviewde: Dennis Bol

Marketing Manager de Meeuw BV

Interviewer: Kevin Becker

Student Facility Management

Afstudeerder Stichting Surplus

14-07-2014, Oirschot

-00.05- Interviewer (I): *Deze opnames zijn puur om later uit te typen en voor de examinerator als bewijs, dat ik hier daadwerkelijk ben geweest.*

Geïnterviewde (G): Dat is geen probleem. Ik heb je vooraf ook nog gevraagd welke vragen het allemaal betrof en daaruit af te leiden denk ik wel dat ik je wel verder kan helpen, ook al ben ik geen technicus. Maar mochten je vragen niet voldoende beantwoord zijn, dan kun je altijd nog een keertje terugkomen.

-00.42- I: *Het gaan niet over op hoeveel vierkante meter jullie iets kunnen bouwen.*

G: Nee ik dacht ook meer aan de exacte manier van bouwen, de technische aspecten, hoe koppel je het bouwbesluit aan een ontwerp, dat zijn dingen die mij de pet te boven gaan. Daar zijn anderen die er meer voor geleerd hebben.

-00.59- I: *Nee ik zal u de context van mijn project een beetje uitleggen. In de gemeente Enschede, is de gemeente bij Stichting Surplus gekomen. Dat is een stichting die zorgt voor creatieve werkontwikkeling voor mensen met een afstand toe de arbeidsmarkt. Vaak zijn dit mensen die veel begeleiding nodig hebben. Nu heeft de gemeente Enschede bij de Grolsch Veste enkele lege kavels, waarop één kavel een horecabestemming rust. Zij zijn bij Surplus gekomen met de vraag of zij er iets mee kunnen. Wel met de gedachte dat het er maximaal 10 jaar zal staan, maar kunnen jullie er wat mee?*

G: Nou een leuke opdracht.

-01.50- I: *Dat zeker. Dat is waarom deze opdracht mij ook heel erg trok en ook omdat ik er dichtbij woon. Er zit een uitdaging in, ook budgettair gezien. Mede daarom dat ik zo iets had van; ik ga ermee aan de slag. Maar het is zo, het gebouw zal er circa vijf tot tien jaar staan. Wel is hierbij de randvoorwaarde, dat er veel oog op duurzaamheid wordt gehouden. Ook dient het zo opgepakt te kunnen worden en ergens anders neergezet of het moet teruggestuurd kunnen worden. Er is een balletje opgegooid door de opdrachtgever, welke de Legokerk aankaartte in Enschede. Heel toevallig zag ik bij jullie voordeur enkele legio stenen liggen, doen jullie daar zelf nog iets mee?*

G: Bedoel je legostenen zelf? Of een legoprincipe?

-3.01- I: *Ja, met dat soort stenen.*

G: Nee. De steen zelf, nou ja, daar wordt niet mee gewerkt. Het is, de eigenaar is bij ons en die houdt van kunst en creativiteit ... voor zover ik weet. Ik heb er nooit persoonlijk naar gevraagd. Daar is het ook een creatieve toespeling op de manier van hoe we bouwen. Dus met bepaalde bouwstenen op een

bepaalde manier huisvesting realiseren. In ieder geval met legostenen meestal een beetje de link naar de manier van bouwen. Zoals vaak wordt gezegd met blokken en units en eenheden. Dat is wat kort door de bocht, want we kunnen veel meer, maar dat is wel een leuke brug en dat is volgens mij de bestemming daarvan, maar het is niet zozeer bouw materiaal.

-3.50- Nee. Oké. Dat was ook, want het balletje was opgegooid van: nou, die legokerk, die ligt nu te verpieteren op vliegbasis Twente en uit duurzaamheidsoogpunt, ja, is het misschien mooi om die te maken in een restaurantconcept, dus vandaar dat het wellicht als jullie daar veel kennis van hadden dat ik daar misschien op voort kon borduren. Nee, ik denk wel zo, we horen dat er heel veel elementen zijn waarmee je aan het juiste adres bent. Of in een modern beeld van informatie kunnen geven over mogelijkheden voor Surplus. Maar jullie bouwen niet met die legostenen.

G: Nee. Dat begrijp ik. Even wat het niet was, welke stad was het?

-4.20- Enschede. En het gebied is Kennispark Twente.

G: Kennispark Twente. Enschede. En dat is het braakliggende terrein?

-4.40- I: Ja, dat ligt braak. Ze zijn vorig jaar beoordeeld met het beste bedrijventerrein van Nederland, dus het is gewoon een heel bedrijvig gebied. Universiteit Twente zit daar ook. Maar er zitten gewoon wat gronden die al gewoon 20/30 jaar niet in gebruik zijn.

G: Zonde.

-5.18- I: Inderdaad en dat was ook bij mij het idee van: ja, ik kom er regelmatig en ik vind het ook zonde, want je ziet het daar gewoon braak liggen en overal van die grote advocaten kantoren. maar ook heel veel technologiebedrijven, dus er is heel veel bedrijvigheid daar.

G: De grootste zonde is natuurlijk dat je ook voor de eigenaar van de grond, die kan het exploiteren, maar op dit moment verdient 'ie niks. Dat kost hem waarschijnlijk geld.

-6.54- I: Ja, de eigenaar is dus gemeente Enschede. Dus vandaar dat ze bij ons zijn gekomen.

G: Nou. Ja. Dat is terecht. Ik bedoel: zeker als je met mensen, zijn gewoon met mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, zeg maar, als je daarvoor iets kan betekenen, maar in zijn algemeen zijn er natuurlijk legio groepen waaraan je kan denken, dan zeg jij: "Maar hoelang zitten die daar dan?" Je hebt arbeidsmigranten, maar je hebt ook een tijdelijke bestemming om een gebied gewoon te exploiteren. Want wat gaat er daarna mee gebeuren dan? Dan gaat het x, nou, dan gaan we daar naartoe leven. Dan ga je het gebied alvast rijp maken en je interesse kweken, dus het geeft veel meer mogelijkheden.

-7.26- I: Ja. Ik had dan nog iemand anders, van mijn school, die had dan ons verzocht van: nou, is er behoefte naar er zijn en op wat voor concept sluit daar op aan? En het schijnt dat door ook gewoon de kantines van de bedrijven, die zijn zo klein en die hebben vaak geen eigen keuken. En verder zit erin, ja, een snackbarretje, die alleen tijdens de lunch open is, dus er is bijna niks en er is wel vraag naar, heel veel. Ook vanuit studenten en vandaar dat wij ook een beetje met het idee zijn gekomen van: nou, laat het ook een kenniscentrum worden en waar veel kennis delen kan zijn, dus daar moet het gebouw ook een beetje, ja, ja, vorm aan geven. En die functie moet het ook bieden en dat is wel een beetje

vanuit het bedrijventerrein gezien redelijk cruciaal dat het ook voor die innovatieve gedachte daar gedeeld kan worden. Dus vandaar dat ik, ja, zoveel mogelijk partijen ook wil benaderen.

G: Maar voor jou is het, neem ik aan, het begin is het concept en uiteraard is huisvesting of een gebouw, is een deel van dat concept? Maar het gaat neem ik aan om het vernieuwende concept? Dat is levensvatbaar en gebouwen, daarin is de gemeente puur faciliterend? Wil je nog wat weten over de De Meeuw?

-9.54- Eigenlijk wel, ja. Gewoon puur als organisatie van: ik zag ook bijvoorbeeld het meerderheidsbelang in Prefabrik in Turkije bijvoorbeeld en dus dat, ja, maakt mij nieuwsgierig naar jullie bedrijf eigenlijk.

G: Nou ja, ik kan er heel even kort iets over zeggen. ... Wij bestaan ongeveer, niet ongeveer, dit jaar bestaan wij 85 jaar. Het is een familiebedrijf, derde generatie. En eigenlijk, als je het even snel bekijkt, hebben wij twee disciplines, of twee divisies of twee, ja, hoe je het ook benoemt. Het heet dan: De Meeuw Oirschot BV of De Meeuw Bouwsystemen in zijn totaliteit. Maar daaronder zijn eigenlijk twee divisies en de eerste divisie is eigenlijk de divisie verhuur. Gaat voor wat tijdelijke projecten, op wat kortere termijn. En die hebben, zeg maar, drie gebouwtypen, drie bouwsystemen. Allemaal met hun eigen invulling. Is wat goedkoper, de andere heeft wat meer flexibiliteit en de derde is wat comfortabeler of duurzamer. Welk ambitieniveau je hebt, biedt een bepaalde keuze. En daarmee kunnen we voorzien in een tijdelijke behoefte. We zeggen vaak een jaar of drie, kan ook anderhalf zijn of een half, of kan ook nog wel vijf zijn, maar dat is meer een verhuurafdeling. De Meeuw Verhuur. En dat is een soort poule van gebouwen om het zo maar te zeggen, althans van units. Zo zou je het noemen, gebouwen die bestaan eigenlijk niet meer. Dus die komen terug van de klant en die upgraden wij of die maken wij weer helemaal geschikt en voldoende aan onze eisen, zeg maar, even gewoon erin gezet binnen andere klanten. Ja. Daarnaast heb je zo dat wij ook een divisie bouwsystemen hebben, zoals we dat dan noemen. En die gaan voor huisvesting voor een langere periode. Een langere periode kan ook zijn dan die 3 of 5 jaar, dat zal niet 1 jaar zijn en dat kan zelfs gaan tot 45 jaar. Wat je wil. Nou, dan praat je vaak over uniekere projecten, waarbij je gewoon eigenlijk een gebouw pakt, een tekening: dit wil ik en dit moet voor mij gebouwd worden en die hakken we op in mootjes om het zo maar te zeggen en die mootjes die delen, die worden hier in de fabriek geproduceerd en die worden op locatie aan elkaar geschakeld tot weer dat gebouw dat getekend was. Nou, wij komen natuurlijk voort vanuit vroeger, uit die zeg maar die unitbouw of die ketenbouwers. Was een bouwketen. Nou, dat doen wij ook en daar zijn we ook heel trots op. Daar komen we ook vandaan. Dat is een deel van onze inkomsten, maar die unitbouw, zeg maar even, die is door de tijd heen geëvalueerd, zeg maar even, naar echt een modulaire bouwmethode. En steeds volwaardige ook voor die traditionele bouw. Het enige verschil is, wij zullen niet zo heel snel in de fabriek met allerlei ronde, golvende dingen gaan werken. Er kan wel veel en veel meer dan men denkt, ook esthetisch. Maar het voornaamste verschil is dat wij niet alle onderdelen naar de bouwplaats brengen om het daar op te bouwen. Wij brengen en bouwen alle onderdelen hier, we bouwen die delen zoveel mogelijk nog met ... alle systemen en installaties geïntegreerd. Denk aan verwarming, denk aan cv, denk aan wat je dan ook wil. Dus je kunt ontzettend veel industrieel produceren. En dan wordt het daarheen verhuisd en hier kun je dus een heleboel fases parallel naast elkaar laten lopen. . En daarom moet je eerst een vloer leggen en dan pas kun je, zeg maar, even het dak doen en dan de wanden en zo bouwen ze een huis verder op. Of de wanden en dan het dak, dat is een logische. En hier kunnen wij zeggen van: "Nou, we maken de

vloeren, we maken de wanden. We maken alles parallel aan elkaar en uiteindelijk komen die samen.” Dus je verkort de bouwtijd hier enorm. Je hebt altijd beheersbare processen. Je kan echt gewoon zeggen zoals dat bij een productiefaciliteit die maakt, ik noem maar even iets dit zijn de specs en je kunt alles industrialiseren. Ideale omstandigheden. Het is altijd binnen. Dus prima geklimatiseerd. En op de bouwplaats ben je veel eerder en heb je veel eerder een gebouw, want het is daar daadwerkelijk op dat moment het schakelen van units. En dat wil dus zeggen dat je daar weinig overlast hebt, snellere afbouwtijd. Noem maar op. Onze overtuiging is dat het die kant allemaal op zal gaan. Op een gegeven moment wordt alles vormgegeven, vorm gegoten in een industrieel proces en zo denken we ook over gebouwen. En daarbij komt dan ook dat je modulair, dus je kan makkelijk uit elkaar halen. Wat jij zelf zei: je kan het herplaatsen. Je kan een deel, als het minder goed gaat, weer teruggeven aan ons, althans, terug verkopen. Of bij huur terug leveren. Denk aan een school, die in één keer zegt: “Goh, een capaciteit, die hebben we wel, maar het leerlingenaantal gaat enorm naar beneden. Wat nu te doen?” Nou, dan haal je dat gedeelte van het gebouw weg. En dan geef je dat terug. Tien jaar, vijf jaar, drie jaar. Braakliggende terreinen, of iemand anders noemde het ooit een keer “pauzelandenschappen” volgens mij komt dat van Heijmans af. Ook een hele mooie term. Dus het geeft ontzettend veel flexibiliteit in de manier van bouwen en verkleinen, begroten en meebewegen en de manier van produceren en plaatsen past wel bij de tijd, zeg maar, en de toekomst. Dat is een beetje in een notendopje wat, nou ja, misschien heb je het wel gezien. Een aantal van die gebouwen, wat kun je dan maken? In een aantal gevallen zie je misschien een wit paar op de website gezien hebt wellicht?

-12.56- I: *Ja. En ook hier aan de voorkant.*

G: Ja, wat je in de voorkant ziet, zijn natuurlijk een aantal oplossingen, concepten die we bieden. Daarachter zie je eigenlijk de voorraad van bouwonderdelen en units die terug zijn gekomen. Zo zien niet alle gebouwen eruit, maar dat vormt een basis voor een gebouw. Maar dit ziet er ook natuurlijk heel anders uit, dan dat je normaal gesproken denkt: goh, met een bouwketen. Nou, dat ziet er dan net wat anders uit. Daar zie je wel aan dat er wat rechter is, om het zo maar te zeggen. Dat kan ook. Helemaal prima. Deze ook. Als je verder gaat bladeren, kom je ook in dit soort panden terecht. Daarin je eigenlijk niet meer ziet, ik zal nog een paar referenties misschien laten zien, vind je misschien wel leuk. Onderwijs. Deze ken je niet. Maar wellicht, dat is misschien wellicht een bekende. Hier zie je glas, gewoon normale glazen puien, houten elementen. Het ziet er al niet echt meer uit als zijnde van: goh, we gaan nu naar een bouwketen toe die op elkaar gestapeld zijn. Fontys Hogeschool. Dat is misschien een bekende school. Nou, de Schakel is op zich een mooi gebouw, dat is er eentje, daar zie je helemaal niet aan. Energiecellen op het dak. En misschien deze bouw dus ook. Hier kent men ons is al best veel van. Vaak tijdelijk. TU Delft. Fellowship voor ruimtevaart. Techniek volgens mij. Dus ja, je kunt ontzettend veel, vandaar dat we zeiden. Je hebt een tak verhuur. We verhuren bouwketen, noodlokalen, maar je hebt ook gewoon bouwsystemen bij oude gebouwen. Alleen doen wij het op een andere manier dan dat we met stenen en elementen en alle componenten naar de bouwplaats rijden.

-14.03- I: *Ja, het is een zeer efficiënte manier.*

G: Ja, en het mooie is dat je midden in een industrieel proces makkelijker kan zeggen: “Oké, blijf elke keer die stappen evalueren en verbeteren.” Want op een bouwplaats kan natuurlijk ook, grote bouwers zijn daar ook mee bezig, want we zijn niet het enige alternatief, die doen ook hele mooie dingen, maar

MSB

RFP

LVU

op bouwplaats heb je vaak meer te maken met elke keer een unieke situatie. En unieke oplossingen. Wij proberen dat eigenlijk in het proces op te vangen.

-15.16- I: *Ja, dat heb ik ook al gemerkt, ook als je bijvoorbeeld een echt permanent gebouw er neer wil zetten, of een tijdelijk, maar dan wel gewoon door een bouwbedrijf dan kom je al op een heel andere manier van bouwen uit. En dan is het bijvoorbeeld, als je op een punt komt, dan kun je dat misschien bij een volgend project dat heel misschien een heel klein beetje op elkaar lijkt iets anders doen, maar hier kan je dat precies zien van: nou, dit is fout gegaan en dit kunnen we in de volgende unit bijvoorbeeld zo doen. En dat maakt het ook gewoon in mijn ogen kwalitatief een beter proces en je blijft jezelf volgens mij steeds verder innoveren.*

G: Dat is het zeker. Je kunt alles heel meetbaar maken en als bij ons een product af is. Men heeft daar een vloer gemaakt volgens bepaalde specificaties, die gaat dan verder. Dan moet iemand iets gaan doen met naar de kolommen die daarop komen. Die weet precies omschreven: dit moet ik afleveren volgens die specificaties. En dat is natuurlijk ook zo bij exploitatie, maar daar heb je gewoon wel te maken met meerdere dingen die eromheen spelen. Vaak zijn de opdrachten ook in veel gevallen unieker. Die zijn in aanvraag al. Daar wordt vaak traditionele bouw voor gebruikt. Alles kan, dus alles wordt ook verzonnen en heel vaak zijn dat unieke situaties en wij hebben hier gewoon een heel gemakkelijk beheersbaar proces. Dus je kunt ook makkelijker kijken wat je fabriceert. Hoe gaan we het doen? Loopt alles goed? Optimaliseren. Nou, dat hele proces, dat blijft maar gaan. Nou, dat is in ieder geval de wereld van De Meeuw. We denken ook dat gezien de uitdaging van de bouw en met name de vraag om aanpasbare gebouwen, want niemand weet daar wat over. Vroeger, een gebouw voor 50 jaar stond gewoon vast. Of 100 jaar. En nu heb je te maken met mensen die zeggen: "Ja, het is toch niet handig, want of we moeten ze slopen, of we moeten ze puur transformeren of we moeten..". Misschien is het wel een oplossing om een gebouw aanpasbaar te maken. Er wordt vaak alleen gedacht over binnenruimte. Anders wanden neerzetten en daarop toepassen. We kunnen ook gebouwen helemaal herplaatsen in zijn totaliteit. Kijk maar eens op de website, daar zie je een TU Delft, dat is een derde bestemming. Van tevoren heeft is dat een pand geweest van InHolland en daarvoor nog een andere locatie. Die is daar gewoon opgepakt en in andere hoedanigheid en andere afwerking is die herplaatst.

VSPB

-17.14- I: *Vanuit duurzaamheidperspectief is dat geweldig eigenlijk, want duurzaamheid heeft zoveel betekenissen en raakvlakken, maar dit is ook het punt van: ja, dit is ook iets wat duurzaamheid heel erg terug moet komen en dat de restaurant dat gecreëerd moet worden in Enschede. Hergebruikt materiaal is daar ook echt een hot topic, ook in het interieur en ook in het gebouw.*

G: Nou ja, wat zou er nu mooier zijn dan zeggen: "Goh, dit gebouw wordt geplaatst en het is al meteen een tweede, derde of vierdehands gebouw." Uiteraard gewoon geüpgraded. Maar de basis van het gebouw is al herinzet. Nou, dat maakt hem al een stuk groener, maar dat maakt ook betaalbaarder, want hij heeft natuurlijk een betaalbare boekwaarde, hij is al een keer gebruikt, dus vaak is het ook haalbaar. En dan kun je ook nog zeggen na 10 jaar, of 5 jaar: wat gaat 'ie dan doen? Nou, De Meeuw of een modulair bouwer, er zijn er eigenlijk meer dan wij, die komen terug naar je of met huren of met gewoon terugkoopgarantie of wat dan ook. En dan kun je daarna gewoon weer opnieuw hergebruikt en dan belandt 'ie dadelijk weer op een andere locatie.

DZU

-18.08- I: *Nou, dan de vraag van: nou, welke ervaring heeft u zelf van duurzaam, dan wel semipermanent bouwen? Hoever heeft u daar echt zelf ervaring mee?*

G: Hoe bedoel je dat? Als bedrijf?

-18.26- I: *Nee, uzelf. U heeft heel veel kennis van een bepaald project of welke stappen bent u het meest betrokken?*

G: Nou, ik ben dus marketingmanager. Dat wil zeggen dat tijdens de realisatie van een project, dat daar opstarten van ik in een beperkt gedeelte maar betrokken ben. Dat is met name in het voortraject als we met name grotere aanbestedingen hebben wordt door een groep, wat is de uitdaging die ons hier staat? Wat zijn nou ... de zaken die wij goed over de Bühne moeten krijgen? Wat ons voordeel is binnen het bouwproces. En binnen deze uitdaging. Hoe visualiseren we dat goed voor de klant? Nou, dan moet ik inzicht geven in: dit zijn de meerwaarde van De Meeuw. Dat is eigenlijk het hele aanbestedingsboekwerk, zeg maar even. Daar wordt marketing steeds meer bij betrokken, ik zit er ook nog maar een jaar, om te kijken: hoe kunnen wij dat nou goed over de Bühne krijgen? Waar zit nou de kracht van De Meeuw, die voor de klant belangrijk kan zijn? Dus op dat moment word ik betrokken bij nieuwe projecten. Of word ik als afdeling betrokken bij nieuwe projecten. En uiteindelijk, wat ik ook steeds meer moet gaan spelen, als wij klanten hebben verloren, dat doen we dan helaas ook. Of projecten hebben die ze. Of je hebt klanten die retourneren voor huurconstructies of je hebt wel nog steeds klanten ,waarbij we een project gedaan hebben. Dan proberen we steeds meer een dialoog aan te gaan. Nou, dat is tegenwoordig wat moderner. Hoort ook echt zo. Vanuit interesse ook van: waar gingen dingen goed? En waar gingen dingen fout? Want alles wat je daarmee opsteekt en wat je daar leert, kun je oprecht opnieuw gebruiken. Er zijn tijden geweest dat mensen altijd zeiden: "Dat doen we wel!" Maar daarna gebeurde daar niet zoveel mee. Ik heb het niet over hier, maar in zijn algemeenheid. En de wereld is dusdanig transparant geworden, met alle middelen die we gelukkig hebben als consument en als gebruiker, dat je daar gewoon serieus naar moet kijken. En dat wil zeggen dat je dat dialoog wel aan moet. En dat kun je uiteindelijk vaak terughalen op je producten of je prijs of de manier van dienst verlenen. Weten er ook alles van. Dus in die zin proberen we ook naderhand de dialoog wat meer op te starten. Dat speelt ontzettend mee. Ik denk dat daar steeds meer behoefte aan is. Niet alleen binnen de bouwwereld in zijn totaliteit, maar ook binnen De Meeuw. De bouwwereld is de laatste jaren niet echt, heeft niet echt vooraan gestaan met de zelfinnovatie, zeg maar. Ik denk dat het lange tijd goed is gegaan, schijnbaar goed gegaan, laat ik het dan zo zeggen. De afgelopen jaren hebben ons wel geleerd dat we een behoorlijke inhaalslag moeten maken. Sowieso is de wereld het nieuwe bouwen, dat is echt anders en we hadden al enige achterstand vergeleken met een heleboel andere sectoren, die veel innovatiever zijn geweest. En dus ik denk in die zin dat je innovatie absoluut op nummer 1 moet zetten. En ik hoop, of ik denk, dat het modulair bouwen, industrieel bouwen wel bij de toekomst past. Schoon, in een fabriek, minder ... Maar dat we nog wel een heleboel te doen hebben om dat te verbeteren.

-20.32- I: *Ja, goed, ik denk niet dat jullie daar alleen in staan, maar dat de hele bouwwereld daarmee bezig is.*

G: Nee, zeker niet. Maar je ziet natuurlijk wel dat die bouwbedrijven of bouw gerelateerde bedrijven wel die innovatie aan het opstarten zijn met allerlei initiatieven, allerlei duurzame initiatieven of samenwerkingsverbanden of nou, noem maar op. Ze zijn innovatie groepen en dat is alleen jammer dat we dat afgelopen 30 jaar niet net zoveel aan gedaan hebben als andere branches. Blijkbaar is die innovatiebehoefte pas echt van tafel gekomen toen het wat minder ging, maar nu zijn er ook sectoren

te bedenken, noem de automobielbranche, misschien wat flauw, want die wordt altijd genoemd, maar die daadwerkelijk altijd innovatief blijven. Komt dat door de consument? Ik denk het wel, die duurt voort. Die dialoog moet je ook blijven aangaan, dat je altijd blijft leren en dat is heel lastig. Want het is iets wat verder weg op de horizon is en niet de orde van de dag is. Dus dat blijft lastig ankeren, maar, nou, heel belangrijk.

-23.06- I: *Geloof ik meteen, ja. Het houdt toch wel, qua jullie positie, concurrentiepositie, houdt dat ... eigenlijk in dat jullie daardoor ook weer steeds, ja, sterker tegenover andere komen te staan. Tenminste, in mijn ogen, want ik heb dan gewoon gekeken van: wat zijn grote spelers en volgens mij stonden jullie wel op nummer 1 eigenlijk in Nederland, sowieso.*

G: Nou, in de wereld van modulair bouwen, zijn er een aantal grotere spelers, maar ik denk wel dat we in ieder geval bij de grote horen. Praat je over de hele bouwwereld en traditionele bouw met de BAM's en Heijmans van deze wereld, dan ben je natuurlijk een stuk kleiner. Dat kenmerkt zich een beetje per tak, hè. De tak is nog niet volwassen, wordt nog niet geaccepteerd als volwaardig alternatief vaak. Dat is het ook. We zullen ongetwijfeld nog een hele hoop moeten leren en misschien moet we nog wat ... hebben we nog wat werk om het imago juist neer te zetten van onze bouwmethode. Dat project is gewoon een taak van marketing.

-24.28- I: *Welke eigenschappen zou u echt als kenmerkend of dan wel cruciaal willen beschouwen bij het modulair bouwen?*

G: De kenmerken? Nou, dat zijn er een paar. De een is: wat dan noemen toekomstbestendig. En dat wil dus zeggen: aanpasbaar. Of flexibel zeggen sommige mensen. Of schaalbaar wordt ook geroepen. ... Maar in die zin kun je denken dat wij zowel de functie van een gebouw makkelijk kunnen wijzigen aan de buitenzijde. Ook aan de binnenzijde. Je kunt vrij makkelijk opschalen in een gebouw, je kunt hem groter maken. Nou, dus die evolutie van een gebouw met wat op dat moment nodig is. Kleiner worden, verbreden van je bedrijfsvoering. Kleiner worden kan ook. Dat kun je makkelijker met een modulaire bouwmethode. Dat is wat minder makkelijk bij een traditionele bouwmethode, waarin je echt moet gaan slopen. Dan ook heb je vaak interne aanpasbaarheid, dat zowel qua ruimte kunnen herindelen, maar de buitenkant, de schil, die staat er wat vaster aan. Dus dat is één van de zaken, wat we dan noemen: toekomstbestendige bouw. De tweede is de snelheid. Voor De Meeuw zeggen we dan: "We hebben niks te maken", met modulair bouwen zeggen we dat alle disciplines of in huis hebben of directe partners, dus je kunt je volledig je vraag kwijt over je vergunningen, ontwerp, noem maar op. Financiering. Dat komt vaak de snelheid ten goede. Maar dat is niet uniek voor ons. Als modulair bouwer. Het is wel zo dat je natuurlijk processen parallel aan elkaar kunt laten lopen. Dus wat we daarnet al zeiden. Vloer en dak en kolom en installatievoorbereidingen, noem alles maar op. Dat kan gewoon naast elkaar gebeuren. En die ontmoeten elkaar dan op een bepaald punt. In dat gebouw en zo wordt de unit, zeg maar, gecompleteerd. Dat gaat per bouwdeel. Dus daar heb je heel veel tijdswinst. Vaak zeggen we dat het modulair bouwen, zeg maar, 30 tot 50% sneller kan zijn dan traditionele bouwmethode. Afhankelijk van je ambitie, hè. Hoeveel dat je af moet werken en ... Dat is best veel. ... Dat wil zeggen: "Nou, goh, dat is leuk. Sneller, maar voor wie is dat een voordeel?" Nou, met name de exploitatie. Je kunt eerder je gebouw gebruiken. En op het moment dat je tegen iemand zegt: "Je kunt 6 maanden eerder je hotel exploiteren." Dan mag je zelf uitrekenen hoeveel dat dat. Dus dat is best veel. Dus een stukje snelheid is wel fijn. En wij nu, wat we ook vaak zeggen is. Het is financierbaar.

Daar bedoel ik mee is dat je bijvoorbeeld kan zeggen: “Goh, we weten allemaal niet wat de toekomst gaat brengen. Stel je bent een school of een bedrijf, maakt niet uit, maar we gaan waarschijnlijk groter worden. We gaan naar 1000 m², maar hebben nu 500 nodig en waarschijnlijk gaan we groeien. Als je bedenkt 1000 m² moet financieren, dan is dat nogal wat. Een risico zit daarin, ook voor financiële instellingen. Die zeggen: “Nou, meer heb je nog niet nodig.” Manager zegt: “Ik begin met 500 en met mijn succes kan ik makkelijker opschalen, zowel in gebouw en dus ook de financiering.” Dan bied je wat meer zekerheid. Ook als je kan zeggen: “Ik kan ook naar beneden weer.” Dus een gedeelte van die exploitatiekosten, gas en noem alles maar op, kan weer wegschrappen op het moment dat ik geen bestemming voor het gebouw heb. Dan dek je daar ook je risico mee in. Nou, daar zijn ook wat voordelen in met onze mogelijkheden. En, ja, een stukje duurzaamheid. Materialen, we gebruiken uiteraard hier fantastische materialen dadelijk, die duurzamer zijn, maar dat gebeurt in elke tak van sport. Je selecteert de beste partners die de meest duurzame materialen hebben en jij kijkt daarvan hebt je het, kom het terug, heb je het niet meer nodig? Hoe gaat het weet terug naar de leverancier? Hoe gaan die er weer mee om? Maar uiteindelijk is het bouwproces hier redelijk optimaal afgestemd, efficiënt. Dus je hebt minder verlies van materialen. Je werkt in een geconditioneerde omgeving die werkt voor de materialen. En voor de mensen ook, heel belangrijk, maar dat noemen ze dan vaak niet duurzaam. Ik vind dat nog steeds ook duurzaam.

VSPB

-28.26- I: *Ja, dat komt wel bij het gedeelte people denk ik.*

G: Zeker. Hoe populair de term ook is, gelukkig is het wel waar. Maar ook met name je afvalstromen, afval wordt beperkter. Je kunt daar veel beter mee omgaan dan op een bouwplaats. Daarnaast is het zo dat wij veel minder bouw gerelateerd transport hebben, omdat je al heel, voor een groot gedeelte ben je klaar met je product. En je vervoert alleen je module, dus op bouwplaats zelf heb je weinig bouwafval meer. Wij brengen niet alles naar de bouwplaats om daar te bouwen. Dat is al hier gebeurd. En dat beperkt ook weer het aantal transportbewegingen en dat is ook weer minder CO² uitstoot, dus, en dus aan de ene kant het gebruik van materialen, en dat heeft, hoop ik, hebben zoveel mogelijk bedrijven dat, maar je manier van bouwen in een fabriek en je hebt transport en je hebt minder afval op locatie. Zorgt ook voor een borging van een stukje duurzaamheid. En dan ook nog eens een voordeel daarvan her inzet, wat we net zeiden. Het is bij ons gewoon bijna dagelijks werk om gebouwen terug te nemen, weer uit elkaar te halen, te upgraden en dan opnieuw in te zetten. Dus dat probeert, daar hebben we zelfs een concept voor, dat heet dan de Zilveren Selectie. En dat is gewoon niks anders dan gebouwen her inzetten, upgraden en weer te vermaken tot aan nieuwe gebouw. En te zorgen dat de klanten een betaalbaar product krijgt, want dat past bij nu. We kijken nu meer naar geld. En het geeft antwoord op de duurzame ambities van nu. En we hebben uiteraard, we hebben die gebouwen al staan. Dat is onze grondstoffenbank, hè.

DZU

-29.46- I: *Ja, vandaar ook gewoon ook zo'n grote oppervlakte, denk ik. Dat dat ook wel echt nodig is.*

G: Ja. Maar het liefst, we zouden met z'n allen liever zien dat het hier heel kort staat natuurlijk, hè. We zouden het kleiner kunnen maken, misschien meer rouleren, Nee, dat is natuurlijk onzin. Ja, uiteraard is natuurlijk afgestemd ook op de behoefte die je hebt. Maar goed, hopelijk gaat het niet zo ver en die zijn omhoog en dan gaat het gewoon goed. Maar ja, we hebben wel wat ruimte nodig. Ja.

-30.42- I: *Zijn er ook nog, want u heeft het dan over unit bouw, zijn er ook nog andere, bouwvormen die volgens u nog net zo efficiënt kunnen zijn?*

G: Nou, systeembouw. In principe is modulair bouwen ook iets als systeembouwen natuurlijk. Ik vind het zelf al lastig, ik zit in de wereld, om aan te geven wat nu precies het verschil is tussen systeembouw en modulair bouwen. Unit is ook een systeem wat je hanteert. Voor mezelf moet ik daar dan toch altijd een bepaald beeld bij scheppen, dus ik zie dat altijd dan voor me dat systeembouwen nog iets meer 2D zijn, echt elementen, complete wanden, complete plafonds, complete vloeren systeem al voorbereiden en daar. Dus wat meer 2D. Nou, wij zorgen al in de fabriek dat we het allemaal tot een module maken, een 3D module. Dus wij gaan al een stapje verder, maar uiteindelijk systeembouw, als je dan praat over die 2D-stukken, ja, die kun je ongetwijfeld ook prima semipermanente producten leveren. Ik denk dat het: hoe meer je uniek maakt hoe meer je op locatie uniek maakt elke keer met niet herbruikbare materialen, hoe duurder het wordt. En volgens mij zit hem die tijdelijkheid in twee dingen: één is dat het vermogen om gebouwen in een verpakking te verplaatsen en uit elkaar te halen. En te hergebruiken dus. En uiteraard de kosten die ermee gemoeid zijn. Als wij gigantisch grote projecten hebben, die hier ook zijn, die graag een gebouw 30 jaar willen laten staan, dan krijg je een heel ander gebouw. Die initiële kosten zijn dus hoger. Ja, dan zal het niet heel snel binnen 5 jaar gebruikt worden. Dus zijn er andere bouwvormen? Ja, hoor. Je hebt hier ook een bouwbedrijfje in de omgeving, wat voor studenten als het ware gewoon een woning in één keer klaar maakt en die woning, door de tijd zijn die weer herplaatsbaar. Nou, op zich een hartstikke leuk concept. Die gebruiken naar ik weet wel redelijk traditionele bouwmethoden. Dat kan dus wel. Maar je zult naar standaard product moeten, tenminste, dat denk ik. Dus er zijn andere bouwmethoden dan het modulair bouwen, die dat kunnen, maar hoe verder je dingen kunt standaardiseren en industrieel kunt oplossen, hoe haalbaarder het denk ik is.

-33.03- I: *Ja. In mijn ogen is dit ook wel een van de ideale oplossingen op, tijdelijke basis. Ik denk dat je anders al snel komt op een hogere kostenschaal, maar ook qua uiterlijk, dat je dan ook al iets meer moet doen. Dus daarom ben ik eigenlijk ook hier een beetje gekomen van: dit is toch hetgeen wat het meest aantrekkelijk is daarvoor.*

G: Ja, het is gewoon zo dat de modulaire bouw of unitbouw, ik blijf nog steeds modulaire bouw zeggen, maar die is wel heel erg geschikt om tijdelijk een gebied te exploiteren of tijdelijk een gebouw te exploiteren. Dat is absoluut waar. En daarom denken ook heel vaak mensen dat modulair alleen bouwen: wanneer kies je daarvoor? Als je het goedkoop wil of snel natuurlijk zijn dat voordelen, maar wij kunnen esthetisch gewoon perfecte gebouwen opleveren. Zeker als je in het begin rekening houdt met je bouwmethode.

-34.01- I: *Ja, want hoelang duurt het ongeveer dat een gebouw bijvoorbeeld staat en weer opgepakt kan worden en alles, denk aan een gebouw van 7 tot 10 jaar? Zoals de TU Delft.*

G: Ik heb geen, dat zou ik even moeten kijken, maar je hebt twee verschillende dingen. Je hebt hier het produceren van een nieuw gebouw, waarin we even de stoute schoenen hebben aangetrokken en geen elementen hergebruiken. Dat heeft een andere doorlooptijd, iets waarvan je al een gedeelte hebt staan, dan kun je al zeggen: "Goh, dat moet je echt een stuk upgraden." Of hier of op locatie. En dat is helemaal anders als dat je zegt: "Goh, het gebouw dat is eigenlijk qua configuratie best goed voor het de nieuwe gebruiker." Die gaat een op een door. Dat hebben we dus met TU Delft gedaan. Die is gewoon daarheen gegaan. Dat kan ik je laten zien, hoor. Kijk het maar op YouTube. De Meeuw kanaal zeg maar even. En dat duurt een stukje korter. Ik kan een referentie geven van wat we laatst gemaakt

hebben. Er zijn OK-complexen voor het MH-ziekenhuis in Alkmaar. En daarin zijn vier operatiekamers plus nevenruimte gerealiseerd. Nou, 915 m². En dat heeft een totale doorlooptijd gehad van 31 weken. Dus dat is inclusief uiteindelijk het ontwerp en alles in gang zetten. Inkoop, productie. Plaatsing, afwerking. Maar plaatsen duurde drie dagen, van de bouwmodules. Afwerking op locatie duurde 6 weken. Dus uiteindelijk voordat de eerste vrachtwagen, toen 'ie daar kwam, om het zo maar te zeggen, heb je daar nog 7 weken voor nodig, omdat je opeens een gigantisch complex van stalen palen erin. Kan dat sneller? Ongetwijfeld. Misschien dat er dan een ander gebouw wat minder complex is. Een OK bouwen is toch redelijk complex met alle apparatuur dat erin zit, maar hoe snel precies, ja, afhankelijk van het gebouw en of je al dingen hebt.

-36.38- I: *Ja, oké. En wat zal volgens u echt punten zijn die, want ik maak dan een programma van eisen, en wat zou daar per se in terug moeten komen volgens u? Gewoon ook in deze context.*

G: Pfoe. Nou, uiteindelijk de bestemming, van wat wordt de functie van je gebouw. Hoe lang moet het er staan? Dat is natuurlijk belangrijk, want anders kun je geen gebouw gaan tekenen en calculeren. Dat is één. De duur die het staat. We hebben op dit moment hier dat je tot 5 jaar, heb je een heel andere wetgeving, zeg maar even. Heb je in ieder geval een tijdelijke vergunning, zeg maar even, nodig. En daarboven, 10 jaar zou eigenlijk een permanente bestemming zijn. En die heb wel volgens mij zijn ze bezig met crisis en herstel met daarin je tijdelijk gebouw plaatsen en dat wordt dan opgerekt volgens mij tot 10 jaar, maar dat is volgens mij nog geen wetgeving. Dus je duur is belangrijk. Heel belangrijk is je ambitieniveau. Zowel binnen als buiten: hoeverre wil je duurzaam hebben? Nou, je kan bijvoorbeeld denken aan een heleboel installatie die je ontzettend veel helpen jouw in jouw exploitatieperiode je kosten te verlagen. Energiekosten, noem alles maar op, en dus ook duurzaam bezig te zijn. En het blijft een investering. Nou, dan kun je prima samen met De Meeuw en met elke bouwer trouwens prima opstellen van: hoe verhoudt dat zich, deze investering, wanneer verdien ik dat terug? Maar dat is wel een belangrijke. Vaak denk men dus aan een laag ambitieniveau bij modulair bouwen. Nee, wij kunnen elk ambitieniveau halen, ook die van traditionele bouwers. Dat doen we ook dus daar zit heel wat in, zeg maar even. Nou, dat is natuurlijk heel belangrijk. Er zijn, als ik zo de lijst zou vragen aan een binnendienst medewerker, dan kan ik zo waarschijnlijk de hele riedel opsommen, zeg maar. Nou, ik zou het zo even niet weten nee.

-39.23- I: *Want op het gebied van duurzaamheid, de gemiddelde terugverdientijd van een installatie, wat zou u dan schatten ongeveer? Ikzelf kom vaak uit op al snel 8/9 jaar.*

G: Ik heb geen idee. Ik denk dat het zeker onmogelijk is om voor die tijd 8-9 jaar een investering terug te verdienen. 10 jaar moet je sowieso zeker wel lukken, want ik alleen om mij heen, je kunt niet verwachten dat je van de goedkoopste optie tot en met de duurste, dat je denkt: nou, dan heb ik het binnen een jaar eruit. Dat ga je niet halen. Maar ik denk dat je na 5 jaar een behoorlijk eind, en 8 jaar zeker wel, dingen terugverdiend moet hebben. En dan ga ik op een stoel zitten die daar veel meer van weet intern, dus dat zou ik na kunnen vragen, maar dat is natuurlijk ook heel erg afhankelijk van: hoe groot is het gebouw? Welke functie heeft het en dat soort zaken. Ja, de ene ruimte zal makkelijker terugverdiend zijn dan de andere, denk ik. Ik durf het niet te beantwoorden.

-40.12- I: *Nee, oké. Gewoon even voor het beeld van: terugverdientijd, daar moet rekening mee gehouden worden.*

G: Ja, zeker. Daarom zei ik al: ambitieniveau is voor mij opgesplitst in buitenzijde, dus in afwerking, dus wat wil je in de afwerking hebben? Hoe wil je de binnenkant afgewerkt hebben? Om een voorbeeldje te noemen: je kan zeggen: "Nou, ik heb voor een hele korte periode een noodvoorziening nodig." Vaak zie je tussen wanden een biesje zitten om elementen te scheiden. Dat vind ik niet storend, want ik zit daar maar een jaar. Sommige mensen zeggen: "Het moet gewoon helemaal zijn als zijnde traditioneel opgebouwd." Nou, dan zou je in principe moeten afwerken. Dat duurt gewoon wat langer. Hoger ambitieniveau. De buitenzijde waar je een aantal gevelementen speciaal maakt, maar als je zegt: "Nee, ik wil iets aparts hebben", ik zal een voorbeeldje even laten zien. Dat is wel belangrijk in het totale kostenplaatje. Dat is deze. Ik hoop dat ik hem meteen goed heb. Ja. Nou, dan zie je dat die natuurlijk, die elementen springen eruit. Dit is een gebouw met gezeefdrukt glas. Ik vind het ontzettend mooi, maar dat is natuurlijk een heel ander kostenplaatje dan dat je zegt: "Nou, wat heb je nu standaard? Daar gaan we het mee doen." En ambitieniveau is ook duurzaamheid. Hoe snel wil je het terugverdienen, maar hoever wil ik bijdragen aan lage exploitatiekosten en beter milieu?

-41.09- I: *Ja, want standaard gebouw, zeg maar, als we daarvan uitgaan, hoe verhoudt zich dat financieel ten opzichte van een gebouw van dezelfde grootte, maar dan wel traditioneel opgebouwd?*

G: Durf ik echt niet te zeggen. Ik denk dat je over het algemeen wel kan zeggen: als je met tijdelijk hebt is het niet alleen de snelheid, maar ook je gebouwkosten zijn gewoon lager omdat je een ander gebouw maakt. Dus niet hetzelfde ambitieniveau hebt. Kun je andere oplossingen bedenken. Dan zal je best wel in het gebouw goedkoper uit zijn, maar als je exploitatieperiode of je huur gewoon langer is, Permanente bouw en je hebt een gelijk ambitieniveau, dan zit het voordeel niet zozeer in de gebouwkosten. Dat voorbeeldje: MCH Ziekenhuis heeft gewoon gezegd: "De installaties moeten gewoon topniveau zijn." Dat is gewoon, daar zit geen verschil tussen of je huurt of koopt. Laten we eerlijk zijn, hè. De installaties zijn een behoorlijk groot onderdeel van die accommodatie, van het gebouw. En zo'n groot onderdeel dat uiteindelijk het prijsniveau, denk ik, niet zo heel veel verschilt. Waarom zou ik het dan doen? Heel simpel. Wij kun wel na 30 weken of 31 weken dat gebouw plaatsen, wat je een half jaar scheelt in exploitatie. Wil je er eentje minder? Dan pakken we er eentje weg. Daar zitten met name voordelen. Dus hoe traditioneler de uitstraling moet zijn, hoe permanentier het gebouw wordt. Dan gaat het voordeel veel meer zitten in jouw aanpasbaarheid, het weghalen, het opschalen. Het modulaire stuk en niet zozeer in initiële kosten. Kortere periode of een ander ambitieniveau, ja, dan kun je veel sneller en goedkoper gebouw plaatsen. Dat moet je ook echt scheiden, hè. We zijn een volwaardig alternatief, maar dan liggen de voordelen op een heel ander gebied, dan alleen maar investering. Ja, korter dan heb je net een ander plaatje. Dat zie je niet zo vaak. Nee. Dus ik denk dat wij wel op een opschalen met modulair bouwen als voorwaardig alternatief straks voor dat traditionele bouw. Maar andersom is dat lastiger.

-43.35- I: *Zijn er nog, op basis van duurzaamheid, dingen die echt semipermanent geïnvesteerd kunnen worden of tijdelijk als in installatie of toepassingen?*

G: Dat durf ik niet te zeggen. Sowieso kunnen we alle duurzame installatie of technieken gebruiken die een traditionele bouwer ook gebruikt. Dus we kunnen alles doen. En dan is het weer afhankelijk van: ja, heeft het voor die tijd nut om te doen Krijg je in die periode terugverdiend? Dat weet ik niet. Hangt af van welk pand. En de functie. En daarbij zullen sommige mensen misschien zeggen: "Ja, ik ga toch dat beetje extra investeren", want ik vind die duurzaamheid buiten het feit dat het zich moet

terugverdienen, dat is uiteindelijk toch vaak het argument, iedereen is duurzaam tot het meer gaat kosten. Op het moment dat iemand zegt: "Toch, de duurzaamheid wil ik borgen", en dan mag het meer kosten. Ja, dan kun je die ook meenemen. Daarbuiten weet ik niet of er specifiek nog een heleboel, we hebben grote maximale oplossingen waarbij je ook zegt: "Goh, ietsjes duurzamer." Die kun je misschien wel toepassen en de maximaal duurzame is misschien te duur. Dus je hebt verschillende niveaus van installatie ook. Dus je kunt elke keer een stapje maken en die zijn iets meer duurzamer. En die zijn ook iets duurder, totdat je bovenaan zit. Maar dan kun je in ieder geval een keuze maken. Welke installatie past bij dit project. Nogmaals, ik denk dat duurzaamheid dan veel meer ergens anders zit. Bij inzetbaarheid van het gebouw.

DZU

-45.34- I: *Ja, dat klopt zeker ja. Ook de inrichting die zal ook vanuit duurzaamheidsperspectief ook heel erg veel rekening. Dat zijn vaak mensen die recreatief zijn en toch voor een dagprogramma zorg dragen en die zullen dan ook bijvoorbeeld de tafels zelf maken, dus dat dat duurzaamheid vanuit herbruikbare producten komen en niet vanuit de fabriek of IKEA, dus dat dat binnen ook wordt gewaarborgd, maar ja, de installatie is voor mij weer van: ja, dat wil ik wellicht meenemen, maar als u zegt van: ja, dat hangt gewoon af van het ambitieniveau dan kom ik daar later gewoon op terug.*

G: Ja, ik denk dat het lastig is om zo in te schatten. Vaak heb je inderdaad, en daarom schrijf je er ook bij wat moet je hebben? Ja, wat hebben je in je programma van eisen nodig? Ja, dan moet je duurzaamheid moet je daar echt in meenemen. Ik vind ook heel erg dat je moet samen zitten met zo'n partner en zeggen van: joh, wij hebben nog niet alle kennis in pacht. Ik wil een programma van eisen gaan schrijven, maar daar heb ik wat informatie voor nodig voordat we dat kunnen. Ideaal om dat dan van tevoren te bespreken. Maar voor mij als marketingpersoon, ik heb te weinig ervaring met de daadwerkelijke aanbesteding en het bouwen, ja, kan ik het niet beantwoorden.

IPE

-46.20- I: *Heeft u daar personen voor die wellicht kunnen mee ook heel veel kennis van hebben? Waar ik misschien contact mee op kan nemen?*

G: Pfff... Nee, wat ik net zei. Ik denk dat het kan als je iets duidelijk hebt, dan kun je echt met oplossingen komen. Maar het is in ieder geval generiek. Welke oplossingen zijn er die dan duurzamer zijn. Ik denk op dit moment weinig mensen dat snel kunnen beantwoorden.

DZU

-46.37- I: *En ook andere organisaties, die hetzelfde doen, zijn er ook die ook eigenlijk concurrenten van jullie zijn.*

G: Nou ja, je hebt Jan Snel dat is een concurrent van ons. Die ook modulair bouwmethode hanteert. Er zijn wel wat meer. Je hebt er een die geen verhuur heeft, maar wel gewoon het bouwen van gebouwen. Ja, zo zijn er een aantal spelers op de markt. Die doen, sommige zitten wat meer richting de verhuur ... en andere zitten wat meer op het bouwen. Een paar doen beide takken, zeg ik maar even. Dus ik denk, er zijn zeker wel een paar spelers. Ik denk dat je modulair bouwen toetst op Google, dan komen we een aantal partners naar voren. Dus dat zullen er zomaar een stuk of 10 zijn. Misschien wel meer.

CSB

-47.57- I: *Oké. Nou, dat was het wat betreft mijn vragen. Ik weet niet of u zelf nog zoiets heeft van: dit ben je volgens mij vergeten te vragen of dit is echt belangrijk om ook in het project mee te nemen?*

G: Nou, ik denk dat tegenwoordig, je zegt al één ding: je hebt een braakliggend terrein of een pauzelandchap wat nu exploitabel is, ik denk dat daar al een grote kracht zit van de toekomst en dat

er ontzettend veel gebieden gewoon niet gebruikt worden. Terwijl ze wel gebruikt kunnen worden. Zowel voor de vragende partij: we hebben een oplossing, maar we hebben ruimte nodig. Bijvoorbeeld. Partij die die grond heeft en er niks mee doet. En het allerbelangrijkste, dat het concept uiteindelijk, wat jij gaat bieden, het belangrijkste is. Je kunt wel een concept van huisvesting neerzetten, maar huisvesting is een deeloplossing van jouw groter plan. Dan moet gewoon huisvesting passen, dus ik zou altijd proberen straks, als je een concept hebt, zeggen van: "Welke deelgebieden zijn daaromheen belangrijk voor mij", en die moet je misschien wel met elkaar in contact brengen of met elkaar aan tafel gaan zitten van: goh, dit is het concept, hoe denken jullie erover? Wat kunnen jullie bieden? Dan kan ook de meneer, concurrent of collega kan beter zeggen, dus dat zoek je specifiek voor die toepassing. Dan kunnen wij gaan kijken naar een oplossing hoe dat past. Maar over het algemeen, nee. Ik denk dat je de juiste vragen gesteld hebt.

-49.22- I: *Gelukkig. Dan wil ik u bedanken en zet ik bij deze de opname stop*

Bijlage V, Codeboek

Open Code	Axiaal Code	Code in Interview	In interview met..
Duurzaamheid	Duurzaamheidsmaatregelen	DHM	Jos Drop, Dennis Bol, Michiel de Wit
	Subsidies duurzaam bouwen	SDB	Jos Drop, Michiel de Wit, Dennis Bol
	Duurzaamheid unitbouw	DZU	Jos Drop, Dennis Bol
Semipermanent Bouwen	Semipermanent bouwen	SPB	Jos Drop, Dennis Bol, Michiel de Wit
	Snelheid semipermanent bouwen	SSPB	Jos Drop, Dennis Bol
	Voordelen semipermanent bouwen	VSPB	Jos Drop, Dennis Bol
	Verschil semipermanente- en traditionele bouw	VST	Jos Drop, Dennis Bol
	Mogelijkheden semipermanente bouw	MSB	Jos Drop, Dennis Bol
	Denkbeeld semipermanent bouwen	DSB	Jos Drop, Dennis Bol
	Bouwtijd semipermanent bouwen	BSB	Jos Drop, Dennis Bol, Michiel de Wit
	Leverancier voordeel unit bouw	LVU	Jos Drop, Dennis Bol
	Innovatiebehoefte bouwwereld	IBW	Jos Drop, Dennis Bol
	Inhoud Programma van Eisen	IPE	Jos Drop, Dennis Bol
	Stakeholders semipermanent bouwen	SSB	Jos Drop, Dennis Bol
	Concurrentie semipermanent bouwen	CSB	Jos Drop, Dennis Bol
	Referentieprojecten	RFP	Jos Drop, Dennis Bol
Alternatieven unit bouw	AUB	Jos Drop, Dennis Bol	
Overige Codes	Kosten	KST	Jos Drop, Michiel de Wit
	Kansen <i>Verstaurant</i>	KVR	Jos Drop, Michiel de Wit
	Mogelijke samenwerkingsverbanden	MSV	Michiel de Wit

Figuur I, Codeboek

Bijlage VI, Programma Van Eisen

In het Programma van Eisen, zullen de volgende aspecten naar voren komen:

Randvoorwaarden

- Technische aspecten
- Financiële aspecten

Deze criteria zijn van buiten de organisatie en zijn simpelweg verplichte eisen aan het **Verstaurant**.

Daarnaast zijn de criteria van de opdrachtgever als volgt te omschrijven:

Eisen aan het gebouw

- Locatie
- Gebouw als geheel
- Ruimtedelen
- Gebouwdelen
- Voorzieningen op het terrein

Allereerst de randvoorwaarden:

Technische Aspecten

Het **Verstaurant** dient een zeer duurzaam en energie-efficiënt gebouw te zijn. Zo dienen er maatregelen genomen te worden, waardoor de energieverstopping beperkt blijft en er zo min mogelijk gas, licht en water ingekocht hoeft te worden. Dit zorgt enerzijds voor minder belasting op het milieu en anderzijds voor een besparing op de kosten. (MVO Nederland, 2010)

Financiële aspecten

Voor het **Verstaurant** is de randvoorwaarde, dat het gebouw binnen een budget van circa €150.000,- moet passen. Per optie zijn er verschillende financieringsmogelijkheden te bedenken, welke meer geld dan de andere op kunnen leveren. Hierdoor is er een mogelijkheid dat een bepaald concept, haalbaarder is terwijl deze meer geld kosten. De mogelijkheden zullen uiteindelijk binnen dat budget gevormd worden, hoewel dit niet in alle gevallen betekent dat het volledig betaalbaar is. Dit kan liggen aan subsidies en goodwill van de leveranciers. In het advies en de uitwerking van de concepten zijn enkele gebouwsoorten uitgewerkt, waarbij ook verschillende budgettering horen. Hierdoor is dit Programma van Eisen slechts een globaal hulpmiddel, om de wensen en eisen in kaart te brengen.

Naast de door diverse partijen verplichte randvoorwaarden, zijn er ook nog de eisen van de diverse stakeholders. Deze zijn op de volgende pagina's samengevat.

Locatie

- Ruimte voor een pand van $\pm 500 \text{ m}^2$.
- Ruimte voor een kwekerij van minimaal 400 m^2 .
- Bij voorkeur binnen zicht van station Enschede Drienerlo.
- Binnen 500 meter van station Enschede Drienerlo.
- Aansluitingen binnen 100 meter van het restaurant.
- Volledige zon inval op de kweekgronden.
- Bereikbaar voor alle vervoerstypes

Gebouw als geheel

- Minimaal 2 m² per zitplaats restaurant oppervlak. (200 m² tot 300 m²)
- Minimaal 0.8 m² keukenoppervlak per zitplaats. (80 m² tot 120 m²)
- Minimaal 50 m² vloeroppervlak voor sanitaire ruimtes. (Gasten én personeel)
(Vereniging Nederlandse Catering, 2012)
- Ruimte voor 100 tot 150 zitplaatsen. (Totaal pand ± 500 m²)
(Melissa Zegers, 2014)
- Er dient in het gehele pand een luchtzuiveringsinstallatiesysteem aanwezig te zijn, welke minimaal een luchtverversingsfrequentie heeft van 6,0 keer per uur.
(Koninklijke Horeca Nederland, 2011)
- Alle leidingen dienen geïsoleerd te zijn, om warmteverlies te beperken.
- Alle muren dienen goed geïsoleerd te zijn, om warmteverlies te beperken.
(Klimaatplein, 2013)
- Alle lampen, dienen LED-lampen te zijn.
- Het gebouw op zichzelf, maar ook de gebouw installaties moeten energiezuinig zijn. Het opnemen van actieve koeling in het gebouw moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Goed gebruik van zonwerende maatregelen en eventueel het gebruik van passieve koeling (nachtventilatie, bodemkoeling, etc.) kunnen zorgen dat het gebouw een zeer goed binnenklimaat heeft. Energiezuinige en energie besparende technologie, zoals ventilatiesystemen met warmteterugwinning, kunnen niet alleen de energievraag reduceren, maar kunnen ook de nodige energie efficiënt inzetten.
- Het gehele gebouw dient een draadloos intern netwerk aan te bieden.
- Alle ramen dienen Hoogrendementsglas te zijn.
- Toepassen van 100% FSC hout en houtproducten met een FSC-keurmerk.
- In het gebouw zelf moet de actuele energieprestatie zichtbaar zijn weergegeven;
- Veilige, materialen die niet allergeen zijn.
- Beperking van het gebruik van grondstoffen.
- Gebruik duurzame grondstoffen.
- Verstandig gebruik van niet duurzame grondstoffen.
- De regengoten dienen richting de kwekerij te stromen. Op deze manier kan daar het hemelwater op worden gevangen en worden gebruikt voor de toiletten en de kwekerij.
- Door het hele gebouw dient efficiënte vloerverwarming te lopen. (Michiel de Wit, 2014)

Ruimtedelen

- Het restaurantgedeelte dient ± 2.70 meter hoog te zijn en waar het eten bereid en geserveerd wordt, dient het gebouw minimaal ± 2.60 meter hoog te zijn.
- De wc's dienen allen voorzien te zijn van bewegingssensoren.
- De toiletten dienen allen waterbesparende toiletten te zijn.
- Er dienen maatregelen getroffen te worden om de kans op tocht in verblijfsruimten tot een minimum te beperken.

-
- Ten aanzien van het thermische comfort, geluidniveaus, luchtgeluidsisolatie, contactgeluidisolatie en ruimteakoestiek wordt de meest recente "Bouwfysische Kwaliteit Rijkshuisvesting" ofwel RGD norm gehanteerd.
 - Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van daglicht in verblijfsruimten.

Gebouwdelen

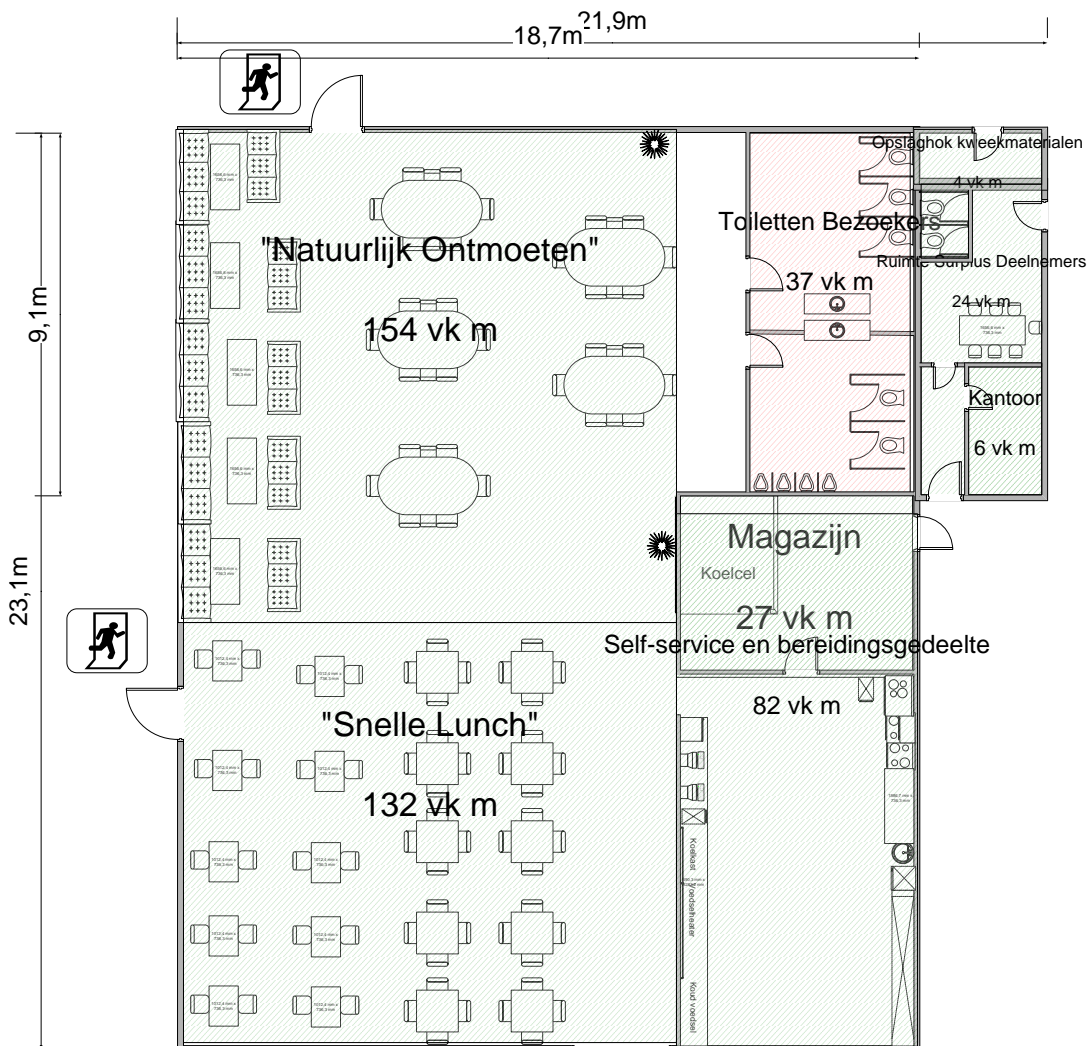
- Er dient een aparte, afgesloten ruimte aanwezig te zijn voor deelnemers en medewerkers van Surplus ter grootte van ± 20 m². Deze ruimte dient van binnen- en buiten te betreden zijn en zal dienen als kantine.
- Er dient een aparte, afgesloten ruimte aanwezig te zijn voor deelnemers en medewerkers van Surplus ter grootte van ± 10 m². Deze ruimte dient vanuit de kantine te betreden zijn en dient als spreekruimte/kantoor.
- Er dienen minimaal twee dames toiletten en twee heren toiletten (waarvan één toilet vervangen mag worden door een urinoir) aanwezig te zijn achter in het pand. Deze ruimtes moeten apart van het restaurant te betreden zijn.
- Er dienen minimaal twee toiletten aanwezig te zijn voor deelnemers en medewerkers van Surplus.
- Er dient een zelfservice balie met een lengte van ± 5 meter voor bij de ingang aanwezig te zijn, waar gerechten bereid kunnen worden.
- De deuren van binnen dienen allen voorzien te zijn van deurdrangers.
- Er dient een tijdelijke keuken in het in het restaurant aanwezig te zijn, welke ook te verplaatsen is naar een eventuele nieuwe locatie.

Voorzieningen op het terrein

- Er dient minimaal 200 m² ingericht te worden, voor het kweken van groentes en fruit.
- Er dient een stromende watervoorziening naast het gebouw te zijn, waar mensen water kunnen drinken.
- Er dienen minimaal 8 parkeerplaatsen aanwezig te zijn, voor klanten in het weekend.
- Er dient een opslagruimte voor de kweekmaterialen aanwezig te zijn.

Bijlage VII, Vlekkenplan

Op de onderstaande plattegrond is een globaal overzicht te zien, over hoe het **Ver**staurant er uit zou kunnen komen te zien. Deze plattegrond is geheel onder voorbehoud en is nog volledig open voor veranderingen en toevoegingen.



Afbeelding II, Vlekkenplan

Het gehele pand zoals hierboven weergegeven zal het volgende vloeroppervlak beslaan; $23,1 \times 18,7 + 9,1 \times 3,2 = \underline{461.1 \text{ m}^2}$.

Bijlage VIII, Notulen Gesprek Markus Götz (gemeente Enschede)

Datum: Maandag 31 maart 2014

Tijd: 10.00 uur – 11.15 uur

Locatie: Gebouw Noordmolen, Molenstraat 50, Enschede

Aanwezigen: Dhr. Götz, Dhr. Visscher, Kevin Becker, Melissa Zegers

Dhr. Götz heeft aangegeven dat het belangrijk is dat er rekening wordt gehouden met belangen van de andere ondernemingen in het gebied. Hierbij wijst hij specifiek op de eetgelegenheden 'De puntmuts' gelegen bij station Enschede Drienerlo. Deze ondernemer is al eerder in de problemen gekomen door plannen van de gemeente. De gemeente wil dit keer voorkomen dat deze ondernemer nogmaals de dupe wordt. Mocht hij weer problemen krijgen door toezeggingen van de gemeente Enschede, dan zou dit kunnen leiden tot politieke problemen. Het is dus van groot belang dit te voorkomen.

De groene verbindingsroute heeft twee doelen:

- Een aantrekkelijke verbinding maken tussen station Enschede Drienerlo, het Business & Science Park en de Universiteit Twente. Het moet er toe leiden dat het park één geheel wordt, waar het nu voornamelijk nog op zichzelf staande gebouwen en ondernemingen zijn. Ook willen ze hiermee inspelen op het nieuwe werken en flexibiliteit.
- Een verbeelding geven van de mogelijkheden van het gebied, van hetgeen dat er in het gebied gedaan wordt. Dit houdt in dat ze langs de route gebouwen en andere initiatieven willen die nieuwe technieken laten zien en mogelijkheid geven om meer informatie hierover te verkrijgen. De nadruk ligt voornamelijk op science, op hoogwaardige technieken binnen bijvoorbeeld de nanotechnologie. Langs de route zijn er nog een aantal lege plekken, waarvoor de gemeente op zoek is naar invullingen.

Dhr. Götz wijst ons erop dat er binnen de gemeente problemen zijn met betrekking tot onderhoud van openbare ruimten. Er is al meerdere malen geprobeerd hier een project voor op te zetten, parkmanagement genaamd. Momenteel zijn ze weer bezig met een poging om dit op te zetten. Gevolg hiervan kan zijn dat de kavels straks niet alleen van de gemeente zijn, maar ook van ondernemingen aan wie de kavels uitbesteed worden. Parkmanagement heeft hierdoor dus nog veel dingen die concreter gemaakt moeten worden, maar het is wel iets waar in de toekomst iets mee gedaan zal worden.

Met betrekking tot het project waar studenten van de Universiteit Twente mee bezig waren werd als contactpersoon Elma Durmisevic doorgegeven. De gemeente Enschede heeft de Universiteit Twente gevraagd om met ideeën te komen voor een gebouw bij station Enschede Drienerlo, naast het stationsplein. Drie groepen studenten zijn bezig gegaan met ontwerpen voor een living lab, waar bedrijven en ondernemingen nieuwe technologieën en dergelijke kunnen presenteren. Er zijn drie concepten ontwikkelen, één met betrekking tot containerbouw, één met betrekking tot een steigerconstructie en één met betrekking tot hout. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar het bekleden van gevels met textiel. Ook is er contact geweest met verschillende ondernemingen om te experimenteren en om ondersteuning voor financiering te zoeken. De gebouwen zouden een besloten en open gedeelte krijgen, de buitenkant zou mensen aantrekken en technologie weergeven, binnen zou er meer informatie verkrijgbaar zijn.

Met betrekking tot de legokerk geeft dhr. Visscher de tip om contact op te nemen met Philip Jonker. Dhr. Visscher verteld dat de legokerk niet meer compleet schijnt te zijn, legoblokken ontbreken. Daarnaast geven zij aan dat het opbouwen van de legokerk erg duur is en eisen stelt aan de ondergrond vanwege het gewicht van het gebouw.

Met betrekking tot openingstijden geven zij aan dat er misschien mogelijkheden zijn om in het weekend open te zijn. Het zou leuk zijn als het een onderneming wordt die veel mensen aantrekt, dat mensen er zelfs in het weekend heen komen. De vraag is wel of de regio Enschede daar behoefte aan heeft, wellicht zijn zij niet bereid om in het weekend naar deze locatie te reizen. De groep studenten zou wellicht wel interessant kunnen zijn voor het weekend.

Dhr. Götz geeft aan dat beleidsnota's van de gemeente Enschede het moeilijker maken om iets te kunnen opstarten. Zo zijn er bijvoorbeeld beperkingen doordat er weerstand is van de horeca uit te binnenstad op het ontwikkelen van horeca bij Enschede Drienerlo. Horeca in de binnenstad is bang dat studenten hierdoor niet meer naar het centrum zullen komen en zien dus een bedreiging in deze ontwikkeling. Het is van belang dat er een heel precies, concreet plan komt dat aan de gemeente voorgelegd wordt, waarin precies aangegeven wordt wie de doelgroepen zijn, wat voor onderneming het precies wordt, hoe groot het wordt en of er ook parkeerplekken voor nodig zijn, etcetera.

Dhr. Visscher wijst ons op een project van Firma Raadhuis. Zij zijn bezig om een gebouw, Berflo Mooi, te kopen en op een locatie langs de Hengelosestraat, links van de kruising, te plaatsen. Ze willen hier een heel duurzaam gebouw van maken. Wellicht liggen hier interessante samenwerkingsmogelijkheden. Marianne Kok van Raadhuis wordt als contactpersoon doorgegeven. De gemeente Enschede heeft geopperd om Berflo Mooi bij het station te plaatsen, maar Firma Raadhuis wil het graag langs de Hengelosestraat plaatsen. Wellicht zijn er toch nog mogelijkheden om te onderhandelen met Firma Raadhuis, voor samenwerking en de locatie naast het station.

Bij het station gaat er dit jaar, rond mei, begonnen worden aan de realisatie van een gebouw voor een fietsenstalling die demontabel is. Een architect gaat kijken hoe de buitenkant aantrekkelijk gemaakt kan worden, met betrekking tot nieuwe technologieën.

Voorlopig staat er geen nieuwbouw op de planning voor het gebied. Er zijn geen kavels verkocht. Soms zijn er ondernemingen met plannen voor nieuwbouw, maar die plannen zijn meestal te duur en gaan dan niet door. Er vinden voornamelijk interne verhuizingen plaats, bedrijven die naar andere kantoorgebouwen verhuizen. Wel wordt er hierbij vaak gewerkt aan verduurzaming van het gebouw.

De twee belangrijkste eetgelegenheden die zich in het gebied bevinden zijn De Broeierd en de puntmuts op station Enschede Drienerlo. De Broeierd is eigenlijk te duur om zomaar even te gaan lunchen, de puntmuts is geen geschikte locatie om een half uurtje te kunnen zitten en lunchen. Bij mooi weer wordt er vaak geluncht op het stationsplein. In de middagpauze gaan veel kantoormedewerkers wandelen in het gebied. Een gelegenheid dat zich tussen het concept van de puntmuts en van de Broeierd bevindt mist nog. Hier zouden mooie kansen liggen. De mensen missen nog wat in het gebied en zijn toe aan een verandering hierin.

Er zijn veel zakelijke dienstverleningskantoren, zoals advocaten en accountancy bureaus. Echter wordt dit steeds minder en komen er steeds meer science en technologie bedrijven. Onlangs heeft een groot bedrijf, Demcon zich nog gevestigd. Verwacht wordt dat dit in de toekomst zal doorzetten en dat er steeds meer science en technologie bedrijven zullen komen.

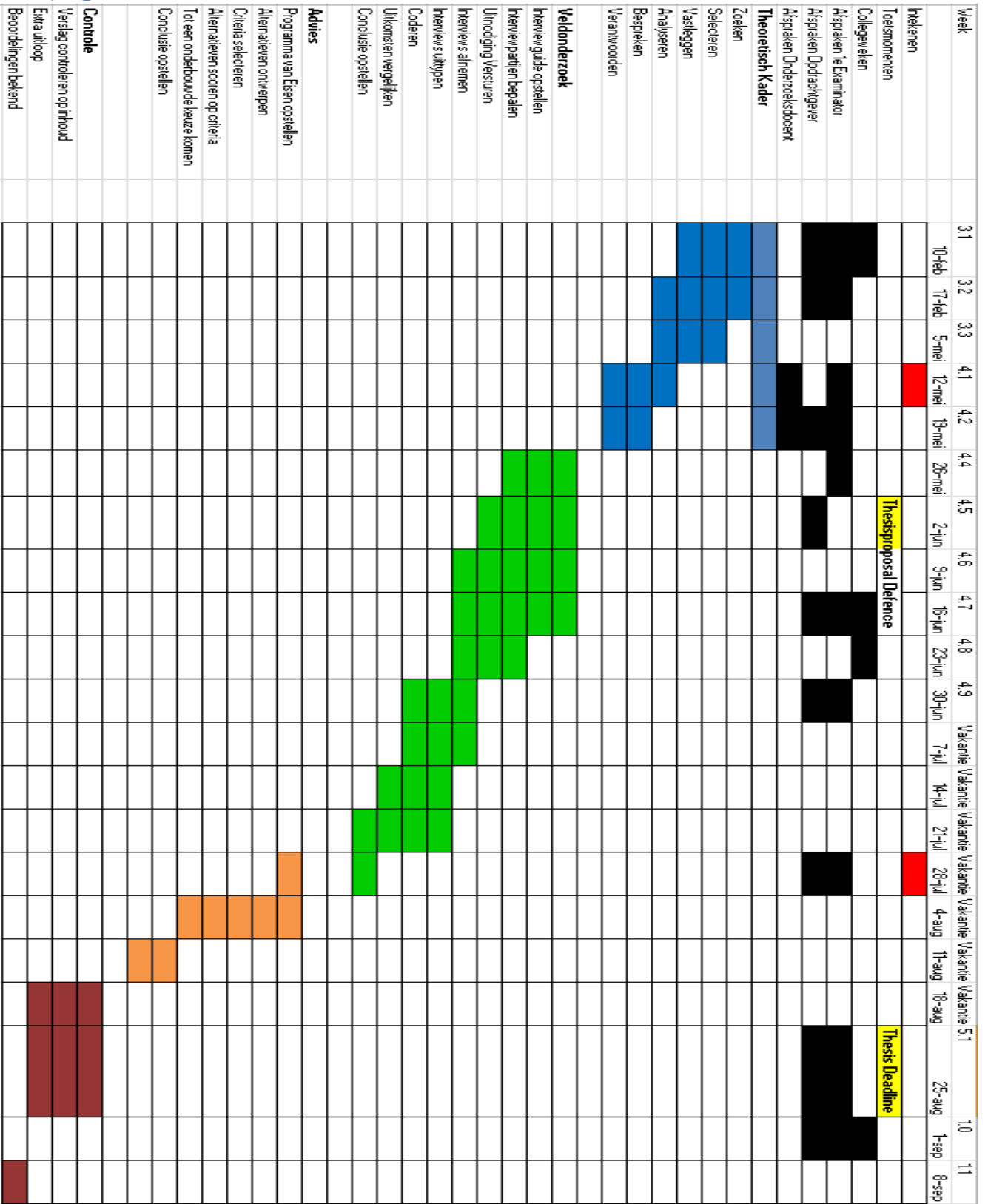
De doelgroepen in het gebied zijn hoog opgeleid en hebben veel kennis. Hiermee onderscheiden zij zich van de gemiddelde Twentenaar. Ze zullen dan ook open staan voor hippe, innovatieve dingen en willen graag wat beleven tijdens hun pauze. De onderneming mag dan ook best hip en innovatief zijn en inspelen op beleving.

Niet heel veel bedrijven beschikken over een eigen kantine. En bij welke toch een kantine hebben schijnen deze kantines niet altijd veel gebruikt te gaan worden en gaan medewerkers vaak in de pauze naar buiten. Samenwerking tussen de bedrijven voor een soort grote kantine waar medewerkers van verschillende bedrijven kunnen lunchen is iets waar de gemeente kansen ziet, gebaseerd op onder andere informatie hierover uit bedrijven.

Dhr. Götz en dhr. Visscher wijzen erop dat het ook belangrijk is rekening te houden met de technische infrastructuur. De vrijstaande kavels beschikken niet over aangelegde elektriciteit, water, etcetera. De gemeente Enschede kan vanwege financiële kwesties ook weinig betekenen voor de aanleg van deze infrastructuur. Wel wordt aangegeven dat er gewerkt wordt aan een wifi-zone voor het gebied.

Dhr. Götz en dhr. Visscher willen graag op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen, graag horen ze ongeveer maandelijks wat de ontwikkelingen zijn. Andersom zullen zij ons ook op de hoogte houden van ontwikkelingen in het gebied. Ook staan zij altijd open voor vragen, ondersteuning of aanlevering van benodigde documenten. Ze staan open voor het project, willen heel graag invulling aan de kavels zien en hopen dat er daadwerkelijk wat gaat gebeuren. Hiervoor zijn zij bereid voor ondersteuning.

Bijlage VIV, Gantt chart



Afbeelding III, Gantt Chart

Bijlage X, Interviewguides

Bijlage X.I, Uitwerking te benaderen partijen

- Brood met spelen (Pop-up restaurant)
Brood Met Spelen is een cateringbedrijf, welke zich manifesteert door tijdelijke restaurants op te zetten. Dit doen zij bij voorkeur in een leegstaand pand of op aangeboden locaties. In de visie van Brood Met Spelen staat duurzaamheid centraal en dit proberen zij ook zoveel mogelijk te verwerken in hun gerechten. Dit willen zij doen, door middel van lokaal aanbod in te kopen en seizoensgebonden producten aan te bieden.
(Boord Met Spelen, 2013)
- BAUT Amsterdam
BAUT Restaurant Amsterdam is een tijdelijk restaurant, welke twee jaar lang op de huidige locatie zal blijven staan. In deze periode bieden zij een divers en seizoensgebonden menu aan, waarmee ze zichzelf willen profileren.
(BAUT Restaurant, 2013)
- BAK Restaurant Amsterdam
BAK Restaurant Amsterdam was een tijdelijk project, welke is uitgegroeid tot een permanent restaurant. BAK profileert zich middels hun locatie in een leegstaand pand en hun duurzame manier van werken. Dit verwerken zij in hun business model en dagelijks in hun menu, welke varieert naar wat er beschikbaar is in de regio.
(BAK Restaurant, 2014)
- De Kas Amsterdam
De Kas Amsterdam combineert haar kwekerij met een restaurant, waar zij veelal huis gekweekte producten aanbieden. Deze kwekerij bestaat al sinds 1926 en is volledig gemoderniseerd, om de producten zo duurzaam mogelijk te kweken. Ze profileren zich door hun verse aanbod en de unieke locatie.
(De Kas, s.a.)
- Fermento Alkmaar
Fermento is onderdeel van de Raphaël Stichting, welke een dagprogramma verzorgt voor mensen met een verstandelijke handicap. Dit doen zij door de deelnemers in de bakkerij, het restaurant en in de kwekerij te begeleiden en zoveel mogelijk proberen te stimuleren. Zij werken vanuit vier verschillende locaties, welke allen een andere dienst aanbieden.
(Raphaël Stichting, 2013)
- De Veldkeuken Bunnik
De Veldkeuken in Bunnik is een kwekerij/restaurant, welke haar eigen producten opdiend in het restaurant. Daarnaast kweken ze de producten op een zo duurzaam mogelijke manier, waardoor de producten ook zeer vers zijn.
(De Veldkeuken, 2011)

Bijlage X.II, Interviewgide Semipermanente- en duurzame gebouwen

Ter beantwoording van deelvragen:

- 3) Welke soortgelijke projecten zijn er en wat kan er met deze kennis gedaan worden voor het **Verstaurant**?
- 4) Welke eigenschappen zijn belangrijk bij semipermanent bouwen?
- 5) Welke eigenschappen zijn belangrijk binnen duurzaam bouwen?
- 6) Welke functionele eisen en maatregelen zijn er op het gebied van duurzaamheid voor een restauratieve voorziening?

Start met een introductie over mijzelf, het **Verstaurant** en de context.

- Wat is uw functie binnen de organisatie?
- Welke ervaring(en) heeft u met duurzaam- en/of semipermanent bouwen?
- Welke eigenschappen zijn in uw ogen kenmerkend voor duurzame- / semipermanente gebouwen?
- Welke aspecten zijn in uw ogen cruciaal bij duurzaam- / semipermanent bouwen?
- Wat zijn volgens u voordelen van duurzaam- / semipermanent bouwen volgens u?
- Waar dient in het Programma van Eisen rekening gehouden mee te worden, ten aanzien van duurzaam- en/of semipermanent bouwen?
- Welke duurzaamheidstoepassing(en) kan/ kunnen semipermanent gerealiseerd worden?
- Hoe verhoudt een duurzaam- / semipermanent gebouw zich tot een duurzaam- / permanent gebouw in financieel opzicht?
- Welke referentieprojecten zijn er volgens u?
- Zijn er projecten die financieel en commercieel succesvol zijn momenteel of in het recente verleden?
- Wie zijn volgens u verder toonaangevende personen/bedrijven in duurzaam- / semipermanent bouwen in uw ogen?
- Heeft u verder nog aanvullingen?

Te benaderen partijen:

- De Boer BV (Duurzaam en Semipermanent)
- Neptunes BV (Duurzaam en Semipermanent)
- Jan Snel BV (Duurzaam en Semipermanent)
- De Meeuw BV (Duurzaam en Semipermanent)
- Barli BV (Duurzaam en Semipermanent)
- AG NOVA Architecten (Duurzaam en Semipermanent)
- Kenniscentrum Duurzaam Ondernemen (Duurzaam)

Bijlage X.II, Interviewgide Restaurant

Ter beantwoording van deelvragen:

- 3) Welke functionele eisen en maatregelen zijn er op het gebied van duurzaamheid voor een restauratieve voorziening?
- 6) Welke soortgelijke projecten zijn er en wat kan er met deze kennis gedaan worden voor het **Verstaurant**?

Start met een introductie over mijzelf, het **Verstaurant** en de context.

- Wat is uw functie binnen de organisatie?
- Vanuit welke visie werkt u binnen uw bedrijf?
- Waarin onderscheidt uw bedrijf zich ten opzichte van andere restaurants qua restaurant / Wat is kenmerkend voor uw bedrijf in uw ogen? Zo is bij mij bekend dat; uw bedrijf zeer duurzaam is/ werkt met mensen die extra aandacht nodig hebben/ tijdelijk op deze locatie gesitueerd is..
- Hoe positioneert uw bedrijf zich op het gebied van duurzaamheid qua gebouw, inkoop etc. ?
- Schenkt uw bedrijf ook aandacht aan cradle-to-cradle?
- Wat is het verschil tussen uw bedrijfsvoering en die van de doorsnee restaurants welke minder aandacht schenken aan duurzaamheid?
- Welke concrete duurzaamheidstoepassingen zijn toegepast binnen uw pand?
- Waarin verschilt uw pand van een kantoorpand o.i.d. ?
- Welke aspecten zijn volgens u cruciaal voor een succesvol duurzaam restaurant?
- Zijn er nog negatieve financiële consequenties aan uw bedrijfsvoering t.o.v. doorsnee restaurants?
- Welke functionele eisen dienen zeker meegenomen te worden in het Programma van Eisen voor het **Verstaurant**??
- Is er een bepaald project, waar uw bedrijf een voorbeeld aan genomen heeft?
- Zijn er volgens u vergelijkbare projecten/restaurants en welke is/zijn dit?
- Is dit/Zijn deze project(en) ook een commercieel succes geweest?
- Heeft u verder nog aanvullingen?

Te benaderen partijen:

- Brood met spelen (Pop-up restaurant)
- Baut Amsterdam
- BAK Restaurant Amsterdam
- De Kas Amsterdam
- Fermento Alkmaar
- De Veldkeuken Bunnik
- Het Volkshuis Deventer

Bij alle interviews zal de “LSD-methode” van mevrouw Platenkamp (2014) toegepast worden. Deze staat voor “Luisteren”, “Samenvatten” en “Doorvragen”, waarmee er meer informatie uit een interview gehaald kan worden. Daarnaast zorgt deze methode ook voor andere invalshoeken, daar waar de interviewgide de lijn weer in het interview kan brengen/houden.

Ter beantwoording van deelvragen:

- 2) Welke stakeholders dragen bij aan het Programma van Eisen van Surplus en welke wensen en eisen hebben deze partijen?
- 7) Welke locatie is het meest geschikt, om het **Verstaurant** te realiseren?

Start met een introductie over mijzelf, het **Verstaurant** en de context.

- Wat is uw functie bij de Gemeente Enschede?
- In hoeverre heeft u kennis genomen van het **Verstaurant**?
- Welke verwachting(en) heeft u van het **Verstaurant** in functionele zin?
- Zijn er nog speciale wettelijke eisen, waar het **Verstaurant** van Surplus aan moet voldoen? Ook ten aanzien van de deelnemers?
- Welke specifieke wensen en eisen heeft de gemeente Enschede aan het **Verstaurant**?
- Zitten hier nog verschillen in met een permanente restauratieve voorziening?
- Welke bestemmingsplannen zijn er voor de beschikbare gronden?
- Hoe lang zal het **Verstaurant** op de kavel mogen blijven staan?
- Welke vergunningen dienen er allemaal toegekend te worden, voordat het **Verstaurant** gebouwd mag worden?
- Voor welke subsidies komt het project in aanmerking en in hoeverre is de gemeente Enschede bereid te investeren?
- Welke ontwikkelings-/ontwikkelde plannen zijn er al voor Enschede Drienerlo?
- Welke samenwerkingsverbanden zijn er mogelijk bij de ontwikkeling van het **Verstaurant**?
- Kunt u nog personen/bedrijven aanraden om mee in gesprek te gaan?
- Heeft u verder nog aanvullingen?

Te benaderen:

- Markus Götz
- Rolf Oldejans

Bijlage XI, Interview Uitnodiging

Geachte Dame/Heer,

Allereerst zal ik mij even voorstellen. Ik ben een laatstejaars Facility Management student, aan de Saxion Hogeschool te Deventer. Momenteel ben ik bezig met een scriptie naar de haalbaarheid van een semipermanent- en duurzaam restaurant in Enschede.

Via diverse websites en uw eigen website, heb ik vernomen dat u ervaring heeft met semipermanent- en/of duurzaam bouwen. Naar aanleiding van deze kennis, zou ik graag u, of een van uw medewerkers, interviewen. Zo kan ik meer kennis vergaren over de diverse aspecten van deze gebouwsoorten en waar allemaal rekening mee gehouden moet worden. Daarnaast wil ik hierdoor ook meer te weten komen over de specifieke toepassingen die een restaurant vereist, ook vanuit duurzaam oogpunt.

Graag hoor ik van u of hier mogelijkheden tot zijn en wil ik u alvast bedanken voor uw tijd.

Met vriendelijke groet,

Kevin Becker

Student Facility Management

kevin_becker3@hotmail.com

06-25517389

Bijlage XII, Selectie Onderzoekseenheden

Om tot een gedegen advies te komen en de juiste mogelijkheden af te wegen, is het van groot belang dat de interviews bij representatieve personen wordt afgenomen. Hierbij dienen zij aan minstens één van de onderstaande criteria te voldoen (Deze criteria gelden uiteraard niet voor de Gemeente Enschede) :

- Ervaring met semipermanent bouwen
- Kennis van semipermanent bouwen
- Kennis van semipermanente duurzaamheidsmaatregelen
- Kennis van duurzaamheidsmaatregelen

Op basis van deze criteria zullen er mensen al dan niet benaderd worden en zal er een interview afgenomen worden.

Het doel is om interviews af te nemen, bij personen die kennis van semipermanent- én duurzaam bouwen hebben. Hierbij gaat het om personen die bij een bedrijf werken die hiermee bezig zijn of die deze onderwerpen onderzoeken/hebben onderzocht. Op deze manier kan er uit deze persoon veel dekkende informatie gehaald worden en kunnen de uitkomsten van de interviews ook makkelijker tegenover elkaar worden gelegd.

Om de resultaten betrouwbaar te kunnen meten, worden er minstens drie interviews afgenomen binnen duurzaam bouwen en drie interviews binnen semipermanent bouwen. Wanneer het interview beide onderwerpen dekt, dan dekt dit één interview over semipermanent bouwen en één interview over duurzaam bouwen. Hierbij gaat het om personen die het van een verschillende kant bekijken, dus van een technische-, functionele- en financiële kant. Deze invalshoeken mogen wel overlap hebben, om zo meer kennis van andere punten op te doen.

Deze punten gaan echter niet op voor het interview bij de gemeente, waar er minimaal één afgenomen wordt bij een medewerker die inhoudelijk met Enschede Drienerlo bezig is. Hiervoor hebben ze bij de gemeente de heer Markus Götz, die inhoudelijk ondervraagt zal worden.

Bijlage XIII, Zoekmethoden

Bijlage XIII.I, Zoekmethoden Theoretisch Kader

Op de onderstaande pagina is te zien bij welke begrippen, welke zoekwoorden en -machines zijn gebruikt.

Semipermanent bouwen;

Zoekwoord:	“Semipermanent Bouwen”, “Semipermanente Bouw”, “Semipermanent”, “Semipermanente gebouwen”, “Temporary Buildings”, “Building Temporary
Zoekmachine:	Scholar.google.nl, saxionbibliotheek.nl, EBSCO Database, Springerlink Database, MVO Nederland.nl, google.nl, Koninklijke Horeca Nederland website, Nederlandse Norm (NEN) website, wikipedia.org

Duurzaamheid;

Zoekwoord:	“Duurzaamheid”, “Duurzaam”, “Duurzaam Cateren”, “Durability”, “Sustainability”, “Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen”, “MVO”, “Environmental Friendly”, “Environment”, “Sustainable catering”, “Catering”, “Duurzaam Gebouw”, “Duurzaam Bouwen”
Zoekmachine:	Scholar.google.nl, saxionbibliotheek.nl, EBSCO Database, Springerlink Database, MVO Nederland.nl, google.nl, Koninklijke Horeca Nederland website, Nederlandse Norm (NEN) website, wikipedia.org

Programma van Eisen;

Zoekwoord:	“Programma van Eisen”, “PvE”, “P,V.E.”, “Programma Eisen”, “Book of Demands”, “BoD”, “List of Demands”, “Performance Requirements”, “Statements of Requirements”
Zoekmachine:	Saxionbibliotheek.nl, scholar.google.nl, Saxion Blackboard “Integraal Facility Management module”, google.nl → programmavaneisen.com, programmavaneisen.nl, Nederlandse Norm website (NEN), EBSCO, Wikipedia

De gevonden criteria zijn beoordeeld aan de hand van bruikbaarheid, relevantie en de AAOCC-criteria, zie bijlage II voor meer informatie.

Bijlage XIII.II, Zoekmethoden Deskresearch

Op de onderstaande pagina's is te zien welke zoekwoorden en -machines er zijn gebruikt, voor het beantwoorden van de deelvragen.

Waaruit bestaat een Programma van Eisen en welke componenten dienen meegenomen te worden in het Programma van Eisen?

Zoekwoord:	“Programma van Eisen”, “PvE”, “P,V.E.”, “Programma Eisen”, “Book of Demands”, “BoD”, “List of Demands”, “Performance Requirements”, “Statements of Requirements”
Zoekmachine:	Saxionbibliotheek.nl, scholar.google.nl, Saxion Blackboard “Integraal Facility Management module”, google.nl →programmavaneisen.com, programmavaneisen.nl, Nederlandse Norm website (NEN), EBSCO, Wikipedia

Welke stakeholders dragen bij aan het Programma van Eisen van Surplus en welke wensen en eisen hebben deze partijen?

Zoekwoord:	“Duurzaamheid”, “Duurzaam”, “Duurzaam Cateren”, “Durability”, “Sustainability”, “Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen”, “MVO”, “Environmental Friendly”, “Environment”, “Sustainable catering”, “Catering”, “Duurzaam Gebouw”, “Duurzaam Bouwen”
Zoekmachine:	Scholar.google.nl, saxionbibliotheek.nl, EBSCO Database, Springerlink Database, MVO Nederland.nl, google.nl, Koninklijke Horeca Nederland website, Nederlandse Norm (NEN) website, wikipedia.org

Welke soortgelijke projecten zijn er en wat kan er met deze kennis gedaan worden voor het Verstaaurant?

Zoekwoord:	“Duurzaamheid”, “Duurzaam”, “Duurzaam Cateren”, “Durability”, “Sustainability”, “Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen”, “MVO”, “Environmental Friendly”, “Environment”, “Sustainable catering”, “Catering”, “Duurzaam Gebouw”, “Duurzaam Bouwen”
Zoekmachine:	Scholar.google.nl, saxionbibliotheek.nl, EBSCO Database, Springerlink Database, MVO Nederland.nl, google.nl, Koninklijke Horeca Nederland website, Nederlandse Norm (NEN) website, wikipedia.org

Welke eigenschappen zijn belangrijk bij semipermanent bouwen?

Zoekwoord:	“Semipermanent Bouwen”, “Semipermanente Bouw”, “Semipermanent”, “Semipermanente gebouwen”, “Temporary Buildings”, “Building Temporary
Zoekmachine:	Scholar.google.nl, saxionbibliotheek.nl, EBSCO Database, Springerlink Database, MVO Nederland.nl, google.nl, Koninklijke Horeca Nederland website, Nederlandse Norm (NEN) website, wikipedia.org

Welke eigenschappen zijn belangrijk binnen duurzaam bouwen?

Zoekwoord:	“Duurzaamheid”, “Duurzaam”, “Duurzaam Cateren”, “Durability”, “Sustainability”, “Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen”, “MVO”, “Environmental Friendly”, “Environment”, “Sustainable catering”, “Catering”, “Duurzaam Gebouw”, “Duurzaam Bouwen”, “Terugverdientijd”, “Duurzaamheidsmaatregelen”, “Terugverdientijd Duurzaamheid”, “Cruciaal bij duurzaamheid”, “Succesfactoren Duurzaamheid”,
Zoekmachine:	Scholar.google.nl, saxonbibliotheek.nl, EBSCO Database, Springerlink Database, MVO Nederland.nl, google.nl, Koninklijke Horeca Nederland website, Nederlandse Norm (NEN) website, wikipedia.org

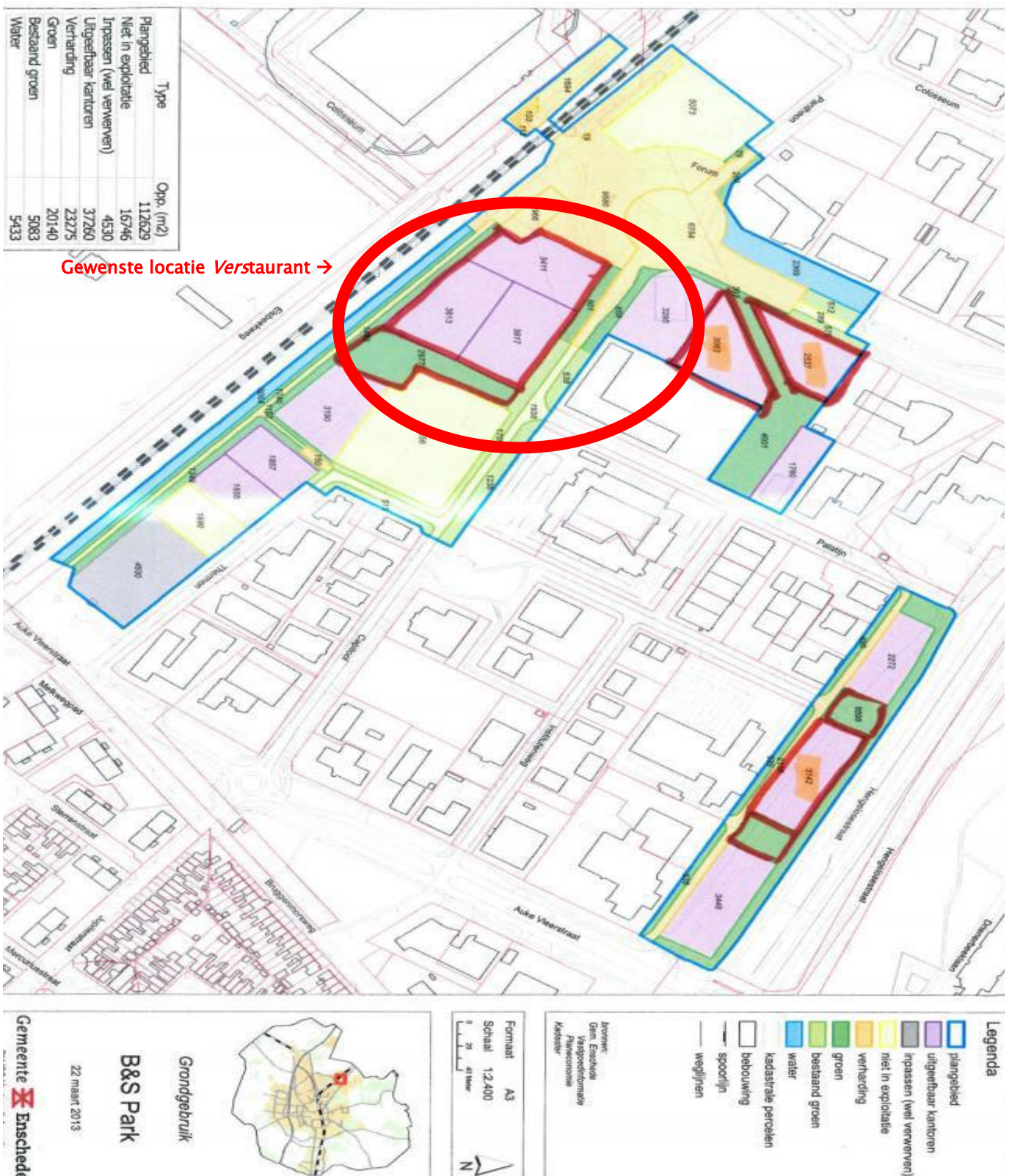
Welke functionele eisen en maatregelen zijn er op het gebied van duurzaamheid voor een restauratieve voorziening?

Zoekwoord:	“Duurzaamheid”, “Duurzaam”, “Duurzaam Cateren”, “Durability”, “Sustainability”, “Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen”, “MVO”, “Environmental Friendly”, “Environment”, “Sustainable catering”, “Catering”, “Duurzaam Gebouw”, “Duurzaam Bouwen”, “Duurzaamheidsmaatregelen”,
Zoekmachine:	Scholar.google.nl, saxonbibliotheek.nl, EBSCO Database, Springerlink Database, MVO Nederland.nl, google.nl, Koninklijke Horeca Nederland website, Nederlandse Norm (NEN) website, wikipedia.org

De gevonden criteria zijn beoordeeld aan de hand van bruikbaarheid, relevantie en de AAOCC-criteria, zie bijlage II voor meer informatie.

Daarnaast is gebruik gemaakt van de “sneeuwbalmethode” (Platenkamp, 2014), waarbij er via de gevonden bronnen andere bronnen gevonden worden. Op deze manier wordt er een breed en relevant

Bijlage XIV, Locatie *Verstaurant*



Afbeelding IV, Locatie *Verstaurant*

(T.C. Schloffer, persoonlijke communicatie, 14 maart 2014)

Bijlage XV, Concepten

Na deskresearch, de gesprekken bij de verschillende partijen en de input van de heer ten Haaf, zijn er enkele concepten opgesteld. Deze zijn zeer globaal omschreven en kunnen met input van bijvoorbeeld een architect of technicus, naar wens gemodificeerd worden.

Legio bouw (Concept A)

Dit concept bestaat uit het stapel van betonblokken, in de vorm van legostenen. Deze kunnen in verschillende vormen en maten opgebouwd worden, waardoor het zeer flexibel te gebruiken materiaal is. Zo kan er een kerk, tempel en zo nog vele opties meer van de blokken gemaakt worden. Deze blokken zullen grotendeels uit hergebruikte materialen bestaan, welke nog geschilderd kunnen worden door de deelnemers van Surplus. Daarnaast kunnen de deelnemers in de opbouw ook helpen met het plaatsen. Verder is het pand volledig te kopen of leasen, waardoor er ook in de financiering verschillende mogelijkheden liggen. Ook kaartten Götz en de Wit (2014) in een interview aan, dat het draagvlak voor deze optie zeer groot zal zijn. Inwoners en ondernemers zien namelijk graag deze legio blokken terug, dan wel op een andere locatie.



Unit bouw (Concept B)

Dit concept kenmerkt zich, door de aaneenschakeling van verschillende losse delen (units). Deze units worden in de fabriek gemaakt of aangepast naar de wens van de opdrachtgever, waarna ze op locatie aan elkaar worden gekoppeld. (Jos Drop, 2014) Daar voegt Dennis Pol (2014) aan toe, dat de gebouw ook in zijn geheel overgenomen kunnen worden. Wanneer men een gebouw aan wil schaffen, dan wordt er in eerste instantie gekeken naar welke units nog onbenut zijn, waarna de units op maat worden gemaakt voor het **Verstaurant**. Daarnaast is het hierbij ook mogelijk om, wanneer hier behoefte naar is, extra units te huren of te kopen. Ook is het mogelijk om één of meerdere units terug te sturen naar de leverancier, wanneer deze overbodig zijn. Zo biedt dit concept ten allen tijden voldoende ruimte om het **Verstaurant** goed te laten draaien.



Houtbouw (Concept C)

Dit concept kenmerkt zich door het gebruik van hout in het gebouw en in de afwerking. Het exterieur zal bij deze optie volledig uit hout bestaan net zoals op een andere Surplus Locatie, namelijk de Forrelderij. Hierbij gaat het er ook om dat dit gebouw een “boerderij-achtig” uiterlijk zal krijgen, waardoor dit zeer goed aansluit bij de stadslandbouw. Daarnaast geeft dit het gebouw een natuurlijke uitstraling en zal het als een authentiek gebouw in de omgeving heel erg opvallen. Dit concept sluit, volgens Jos Drop (2014) en Markus Götz (2014), ook goed aan bij wat er op de locatie zal gebeuren en plaats vinden.



Bijlage XVI, Keuze Criteria

Om de drie diverse concepten te toetsen is het van wezenlijk belang, dat er enkele criteria worden opgesteld waarnaar de concepten worden gescoord. De keuze is gevallen op de volgende vijf criteria:

Kosten

Dit criterium is gekozen, omdat Surplus, als stichting, met beperkte middelen werkt. Het is niet haalbaar voor Surplus om een miljoenen pand op de locatie neer te zetten, waardoor dit een zeer belangrijk criterium is. Daarnaast dient het gebouw niet te duur te zijn, omdat het een tijdelijk pand betreft. Hierdoor wordt het risico van de investering zo veel mogelijk beperkt.

Duurzaamheid

Dit criterium is gekozen, omdat dit in de huidige tijd zeer belangrijk is bij bouwprojecten. Daarnaast hechten de Gemeente Enschede en de opdrachtgever zeer veel waarde aan dit aspect, waardoor hier ook specifiek onderzoek naar is gedaan. Daarnaast is het zeer belangrijk, omdat overheidsinstellingen en bedrijven tegenwoordig maatschappelijk verantwoord dienen te ondernemen en duurzaamheid hoor in het vaandel hebben staan. Deze redenen maken dit een zeer belangrijk criterium.

Flexibiliteit

Dit criterium is gekozen, omdat dit vooral in het begin van groot belang is volgens de heren Drop en Pol. Hierbij gaat het om de flexibiliteit in het toevoegen of afstoten van bepaalde gebouwdelen. In het begin zal er vooral gekeken moeten worden of het concept aanslaat, waardoor de ruimtebehoefte toe- of af kan nemen op termijn. Daarom is het van wezenlijk belang, dat het nieuwe gebouw aan deze eis voldoet.

Verplaatsbaarheid

Dit criterium is gekozen, omdat verwacht wordt dat het **Verstaurant** maximaal 10 jaar op de locatie zal blijven staan. Hierna dient hij op een andere locatie opgebouwd te kunnen worden of als losse delen retour naar de leverancier. Ook dient het makkelijk te demonteren zijn, wat onder de verplaatsbaarheid valt, waardoor het niet te lang zal duren voordat het gebouw van de locatie is afgebouwd.

Meewerken Surplus deelnemers

Dit criterium is gekozen, omdat dit van wezenlijk belang is voor het uiteindelijke slagen van het project voor Surplus. De missie van Surplus draait volledig om het verschaffen van een dagprogramma voor de deelnemers, waardoor dit wellicht het meest belangrijke criterium is. Het project zal ook een uithangbord worden voor de gehele stichting, waardoor de invloed van de deelnemers kenmerkend zal zijn.

Bijlage XVII, Scoring Concepten

In de onderstaande tabel zijn de concepten gewogen, aan de hand van de in Bijlage XVI genoemde criteria. De concepten zijn tegenover elkaar afgezet. Dit is in de tabel weergegeven als de beste keuze (1), een goede keus (2) en de minst goede keus (3).

	Concept A	Concept B	Concept C
Kosten	2	3	1
Duurzaamheid	2	1	3
Flexibiliteit	2	1	3
Verplaatsbaarheid	1	2	3
Meewerken Surplus deelnemers	1	2	3

Kosten

Voor een uitgebreide financiële toelichting, zie Bijlage XVIII.

Duurzaamheid

Concept A;

Dit concept bestaat met name uit gerecyclede materialen, welke aangevuld kunnen worden met vlas. Dit is een zeer duurzame grondstof volgens de heer ten Haaf (2014) en kan deze ook duurzaam gewonnen worden in Usselo, een gebied vlakbij de locatie van het **Verstaurant**. Daarnaast zijn er waterbesparende toiletten in te bouwen, kunnen de materialen achteraf hergebruikt worden en is gebouw duurzaam te produceren. Verder zorgt het gebruik van beton ervoor, dat de temperatuur goed wordt vastgehouden binnen in het gebouw.

Concept B;

Dit concept maakt gebruik van gebruikte units, welke naar wens aangepast kunnen worden. Dat maakt het gebruik van de units al duurzaam volgens Jos Drop (2014), waar de units ook duurzaamheidstoepassingen zoals; waterbesparende toiletten, energiezuinige airco en LED-verlichting. Daarnaast is deze unit, met name ten opzichte van legio bouw en houtbouw, zeer eenvoudig te produceren, waardoor de afvalstoffen en uitstootgassen beperkt worden.

Concept C;

Dit concept bestaat veelal uit gebruikte en natuurlijke materialen, waardoor dit op zich een duurzame keuze is. Echter is het bij deze materialen lastiger om het gebouw voldoende te isoleren en om energiebesparende maatregelen in te passen, aldus Jos Drop(2014). Daarnaast is het verkrijgen van de grondstoffen niet zeer duurzaam, wanneer dit allemaal gekapt en klaar gemaakt dient te worden voor het bouwen van het gebouw. Daardoor is deze optie minder duurzaam, dan de overige concepten.

Flexibiliteit

Concept A;

Dit concept is op zich zeer flexibel op te bouwen, in allerlei vormen en maten. Zo kan er een kerk, tempel en zo nog veel meer van gemaakt worden, waardoor dit een zeer flexibele vorm van bouwen is. Ook kunnen de blokken zo weer van elkaar worden gehaald, waardoor de grootte zich aan kan passen aan de behoefte van Surplus. Wel is het bij dit concept minder makkelijk om extra ruimte te creëren, ten opzichte van concept B, doordat de blokken nieuw aangeschaft dienen te worden dan.

Concept B;

Dit concept bestaat uit allemaal losse units, welke samen worden gevoegd tot één gebouw. Hieraan kunnen ook steeds losse units worden bijgeschakeld of van worden afgehaald, waardoor de benodigde ruimte altijd voldoende is. Hierdoor is dit een zeer flexibele keuze voor Surplus en kan men dit gebouw ook op allerlei manieren schakelen. Concept B is dus een zeer flexibel concept, vooral ten opzichte van de overige concepten.

Concept C;

Dit concept kenmerkt zich door de enigszins beperkte flexibiliteit, waardoor dit een niet zo flexibel gebouw is. De houten planken zijn lastig om in ronde vormen te gebruiken en is het ook haast niet mogelijk om het gebouw (binnen een korte termijn) kleiner te maken of uit te bereiden. Hierdoor is dit de minst flexibele oplossing, met name ten opzichte van de unit- en legio bouw.

Verplaatsbaarheid

Concept A;

Dit concept is uitstekend te verplaatsen en niet gebonden aan een specifieke indeling of een bepaald ontwerp. Hierdoor kunnen de stenen zo per vrachtwagen naar een andere locatie worden gebracht en daar opnieuw worden opgebouwd. Dit maakt dit concept zeer verplaatsbaar en ook ten opzichte van de overige concepten een goede keus op dit gebied.

Concept B;

Dit concept is als geheel te verplaatsen hoewel het aangepast dient te worden, wanneer er een ander ontwerp of een andere maatvoering wordt gebruikt. Wel is het mogelijk om op een andere locatie het gebouw uit te bereiden of te verkleinen, daar de units hierdoor wel aangepast dienen te worden. Hierdoor is de verplaatsbaarheid van dit concept iets minder dan die van Concept A met de legio blokken.

Concept C;

Dit concept is lastig om als geheel te verplaatsen. Door de houten constructie zal het hele gebouw uit elkaar gehaald moeten worden en op een andere locatie weer helemaal in elkaar worden gezet. Dit zal echter ten koste gaan van de stevigheid van het gebouw en de materialen kunnen tussendoor gemakkelijk breken. Verder is het ook lastig om de planken van elkaar af te halen, waardoor het verplaatsen een grote uitdaging zal worden. Hierdoor is dit de minst verplaatsbare optie, vooral ten opzichte van Concept A en B.

Meewerken Surplus Deelnemers

Concept A;

Dit concept biedt zeer veel kansen voor de deelnemers. Zo kunnen zij de blokken verven, helpen met plaatsen en helpen in de afwerking. Hierdoor wordt er zeer veel werk gecreëerd en biedt het een goed dagprogramma op meerdere gebieden. Dit is dus bij uitstek een zeer geschikt concept op basis van dit criterium.

Concept B;

Dit concept zal volledig door de leverancier worden geproduceerd en geplaatst, waardoor dit geen goed concept is voor de deelnemers van Surplus op dit gebied. Zij kunnen alleen in de inrichting pas hun steentje bijdragen, daar hier wel veel kansen liggen. Deze kansen zijn echt van toepassing op alle drie de concepten, waardoor dit geen onderscheidende factor is.

Concept C;

Dit concept zal door vaklieden in elkaar worden gezet, wellicht met enige ondersteuning van de deelnemers. Wel zouden de deelnemers de planken kunnen zagen, verkrijgen uit de bomen en kunnen helpen met het schilderen, waardoor hier ook enkele deelnemers een dagprogramma in kunnen vinden. Echter gaat in Concept A meer tijd steken dan in dit concept, waardoor dit deze als tweede uit de bus komt op dit criterium.

XVIII, Financiële Consequenties

In dit hoofdstuk zijn de uitgebreide financiële consequenties van de drie verschillende concepten te vinden. Deze berekeningen zijn gebaseerd op de interviews, navragen en internet onderzoek bij de verschillende bedrijven. De berekeningen zijn niet volledig, aangezien het gebouw naar wens aangepast kan en waarschijnlijk zal worden. Daarnaast geeft de berekening een globaal beeld over de verwachte kosten en staan deze bedragen geenszins vast. In de berekening voor lease, wordt er een termijn van 5 jaar berekend. Verder gaat het bij alle gebouwwormen om een oppervlak van circa 450 m² en 1200 m³.

Concept A;

Voor dit concept is de berekening gemaakt op basis van **koop**. Wellicht is er ook een optie om het gebouw te leasen, maar dat dient in een later stadium verder onderzocht te worden.

Allereerst dienen de blokken aangeschaft te worden, waarvan er zo'n 500 nodig zijn. Deze zijn deels beschikbaar bij Loos.fm en deels dienen ze opnieuw aangeschaft en geschilderd te worden. Volgens de Wit (2014) gaat de aanschaf van de blokken voor Surplus om een investering van circa **€70.000,-**.

Wanneer de blokken aangeschaft zijn, dienen deze ook nog geschilderd te worden. Verder komt er ook nog zo'n **€500,-** bij voor isolatie waarover TonZon zegt; "Laat u de muurisolatie aanbrengen door een vakman, dan kunt u subsidie krijgen". Deze investering kan dus meteen terugverdiend worden.

Afhankelijk van de grootte en aantal personen, gaat dit zo'n 25 uur duren met 20 personen. Wanneer dit wordt gedaan door professionele- en betaalde schilders, zal dit oplopen tot circa **€20.000,-**

(Schilder Weetjes, 2013). Dit bedrag kan echter bespaard worden, wanneer de deelnemers de blokken verven.

Het vervoeren, plaatsen en coördineren van de plaatsing gaat enkele dagen in beslag nemen en zal ongeveer **€60.000,-** gaan kosten (Loos.fm, 2014). Hierbij is de hulp van de deelnemers meegerekend. Dit betreft het vervoer per vrachtwagens, huur van de hijskraan en de aannemer/projectleider die het project zal coördineren, inclusief de medewerkers.

Tot slot dient het gebouw nog afgewerkt te worden. Dit zal gedaan worden door de vloerverwarming tussen de betonplaten heen te laten lopen, elektriciteitsaansluitingen aansluiten, toiletten inbouwen enzovoorts. Dit proces zal ook nog enkele dagen in beslag nemen en zal zo'n **€25.000,-** gaan kosten.

Bij mekaar opgeteld komt dit gebouw dus uit op; $70.000 + 500 + (20.000) + 60.000 + 25.000 =$
€155.500,- of **€175.500,-** wanneer de Surplus deelnemers niet helpen bij het schilderen.

Concept B;

Bij dit concept worden de optie **lease** uitgewerkt. Hierbij is het makkelijker om het gebouw flexibel af te nemen bij de leverancier en kan men ook de units terugsturen, dan wel bijvoegen. De koopoptie biedt in dit geval minder flexibiliteit

Bij dit concept komt alle coördinatie in handen van de leverancier en zal deze de verantwoordelijkheid dragen over het plaatsen, funderen, modificeren en (bij lease) het onderhoud van de units. Uit een interview met Jos Drop (2014) is gebleken dat de kosten van een 3m² bij 3m² unit €30,- per week bedragen, daar dit bij andere organisaties op €15,- per week per 10m² uit kan komen. Voor deze berekening worden daarom de prijzen van de concurrenten aangehouden. Zoals in het vlekkenplan te zien is, zal het gebouw ongeveer 460 m² beslaan. Dit zal dus neerkomen op 46m² x €15,- = €690,- per week. Dit komt dus neer op een kostenpost van €690,- x 52 weken x 5 jaar = **€179.400,-** Hierbij zit onderhoud, plaatsen, installatie van de installaties en de afwerking inbegrepen. Dit bedrag zal nog

lager uit kunnen komen, door de grote afname van het aantal units.

Concept C;

Voor dit concept is de berekening gemaakt op basis van **koop**. Leasen is geen relevante optie voor dit concept, aangezien de materialen lastig her te gebruiken zijn in gebouwworm.

Bij dit concept wordt er vanuit gegaan, dat de houten balken zelf gemaakt worden. Daarnaast zullen de medewerkers van Surplus helpen bij het timmeren en plaatsen van de balken, alsmede in de afwerking. Hierdoor is er geen duidelijk beeld te verkrijgen hoeveel dit exact zal gaan kosten, hoewel er wel enkele referenties zijn. Volgens ScanaBouw (s.a) bedragen de kosten per m³ zo'n €200,-, bij een gebouw vanaf 600 m³. Zo kost een huis, waarbij alle materialen door een bedrijf worden verzorgd, ongeveer **€240.000,-** voor 1200 m³ (ScanaBouw, s.a.). Bij de plaatsing en het bouw van een pand door professionals, moet rekening gehouden worden van een investering van ongeveer **€200.000,-** (Finnlogs, s.a.). Wanneer alles uitbesteedt zal worden komen de kosten uit op **€440.000,-**, wat ver boven het begrootte budget ligt. Hierbij worden de deelnemers echter niet betrokken, waar juist zeer veel kansen liggen. Om deze reden zouden er op dat gebied al ongeveer **€150.000,-** bespaard kunnen worden (ScanaBouw, s.a.), wanneer een deel van de bouw op rekening van de deelnemers komt.

Wanneer men de balken apart inkoopt, hierbij worden vurenhouten balken gebruikt, zullen de kosten in ieder geval veel lager uitvallen voor het buitenwerk. Zo zullen de kosten ongeveer **€25.000,-** bedragen, voor de buitenkant van het gebouw (Online-Bouwmaterialen, 2014). Hierbij gaat het om 120 planken van 5,4 meter bij 25 centimeter en 100 planken van 5,1 meter bij 25 centimeter. Hierbij komt er ook nog een dak, welke ongeveer **€10.000,-** zal kosten (ScanaBouw, s.a.). Verder komt er ook nog zo'n **€500,-** bij voor isolatie waarover TonZon zegt: "Laat u de muurisolatie aanbrengen door een vakman, dan kunt u subsidie krijgen". Deze investering kan dus meteen terugverdiend worden. Wanneer de binnen afwerking mee wordt gerekend, zal de gehele investering in materialen op ongeveer **€60.000,-** uitkomen.