

## Brainstorm Betaalbaarheidspuzzel Nijestee-Trebbe

	Waar zitten de kansen?
	Reduceren directe kosten door slimme engineering en betrekking van co-makers
	Kortere bouwtijd ABK reductie
	Reductie van staart door continuïteit en ontbreken tenderkosten
	Alleen coördinatie staart over installaties etc.
	Faalkosten korting bij werken in BIM
	Reductie (risico) opslagen in de keten. Afspraken over risico en continuïteit/omvang en garantiewerk
	Subsidies
	Directere levering van onderdelen
	Garantiewerk 1e opname door Nijestee geeft reductie in Staart
	Continue termijnenstaat
	Concerngarantie ipv bankgarantie
	Geen Onderhoudstermijnen
	Het Selwerd detail - Casco
	Het Selwerd detail - Metselwerk
	Het Selwerd detail - Kozijnen
	Het Selwerd detail - Staalwerk
	Het Selwerd detail - Installaties
	Het Selwerd detail - Balkonhekken
	Faalkostenreductie
	Ziekteverzuim voorkomen
	Wet Kwaliteitsborging WKB
	Regionale inzet partijen
	Materiaalhergebruik
	Architecten
	Taakstellend budget bouwkosten
	Taakstellend uren
	Taakstellend bijkomende kosten
	Team in flow
	Installatieloos
	Procedurekosten
	<b>Alles bekijken, niet alleen maar bouwkosten:</b>
	Nogmaals goed over de Bühne krijgen dat het niet alleen maar gaat om bouwkosten, staart etc. maar vooral Stiko (hele bouwkolom) / TCO.
	Makkelijke voorbeelden zijn kunststof kozijnen
	Minder installaties = minder kosten & minder onderhoud

Maar ook mogelijkheden tot optimalisaties in het plan (makkelijkste voorbeeld is meer woningen / minder parkeren etc. bij dezelfde grondwaarde) – Is voor Selwerd een gepasseerd station maar voor volgende plannen? Daar denken we graag in mee.
Bouwstroom Noord - Normkostenkader en bouwkostenkader... Hoe krijg je die op elkaar. Openheid en helderheid.
<b>Ben je bereid een aantal risico's te delen ter voorkoming van onnodige opslagen?</b>
Wie doet wat? Geen dubbeling van taken.
Kosten Trebbe:
Ook interne kosten Trebbe goed bekijken.
Voorbeeld 0,5% minder staart omdat we niet tenderen. Continuïteit is wat waard. Hetzelfde <b>team (met vernieuwing waar nodig – is wat waard.</b>
Wat minder nazorg omdat Nijestee dat deels afvangt
<b>Installaties in nevenaanneming – hoe gaan we dan om met risico's?</b>
Kunnen we slimme dingen verzinnen? Bijvoorbeeld uitvoerder pas laten komen nadat de palen in de grond zitten (heier laten opleveren). De uitvoerder kan uiteraard wel een paar keer komen kijken (omdat zijn bouw toch vlakbij is).
Voorbeelden uit de presentatie (vb. concerngarantie i.p.v. bankgarantie). Kost niemand iets en levert toch wat op.
Worden veel zaken onnodig aangebracht (bijvoorbeeld worden er wel eens keukens uit gehaald na oplevering? Zo ja, kunnen we dat onderzoeken en die weglaten / met schuifkeukens werken?
<b>Kosten Nijestee:</b>
Zijn we ook bereid om naar de interne kosten van Nijestee te kijken? Uren / AK / PvE etc. (andere voorbeelden)
<b>Kosten bouwkolom:</b>
Hoe kijken we naar de kosten / opbrengsten / opslagen / risicoverdeling van de hele kolom? Zijn we bereid om daarin te investeren en te kijken of we meer kunnen standaardiseren (en daar architecten mee aan te sturen) zodat risico opslagen en engineeringkosten omlaag kunnen?
Voordeel van weinig types kozijnen is dat de fabriek op rustige uurtjes door kan draaien. Dat moet wat waard zijn. Zijn wij (Nijestee / Trebbe) dan bereid om toch een opdracht te verstrekken (in goed overleg)? Dan moet je het wel met bijvoorbeeld welstand eens zijn.
<b>Vroeg makers aan tafel – slimme dingen verzinnen.</b>
Lukt het ons om (nog) meer over de eigen belangen heen te stappen.
Uiteindelijk is kostprijsverlaging, continuïteit etc. in ieders (eigen)belang.
Verminderen uren is ook in ieders (eigen)belang.
Wel oog voor het volgende; Nijestee, Trebbe en de rest van de bouwkolom hebben een bepaalde AK dekking nodig om het bedrijf te kunnen voeren. Hoe gaan we daarmee om.
<b>Belangrijkste zaken die niemand pijn doen (is altijd een goed vertrekpunt – als je daar stappen kan zetten, kan je door):</b>
Ontwerp; dure ontwerpen zijn nou eenmaal duurder.
Van buiten naar binnen ontwerpen;
<b>Concepten kunnen hierin helpen; maar blijf er dan echt dicht bij (en kopieer! – Nijestee / Trebbe concept)! Met een aantal dezelfde gebouwen kan je in de gevel toch nog wel variëren (binnen kaders).</b>
Kijk naar PvE, is alles echt nodig of een stapeling door de tijd heen.
Architecten heldere kaders meegeven zodat zij snel en efficiënt hun werk kunnen doen. Dat vraagt iets hoe en wie (gezamenlijk) je een architect aan stuurt.

	Gemeente medeplchtig (Stedenbouw, welstand, parkeren vergunning etc.) maken – lukt dat? Probeer ze aan boord te krijgen.
	<b>Uren;</b>
	Druk op de planning – Niet om mensen over de kling te jagen maar de meeste tijd gaat verloren met wachten, zoeken (hoe zat het ook alweer), vragen om antwoorden, elkaar enorm lange mails sturen (verbod hierop?!) etc. (voorbeeld versneld in verkoop gaan – snelle planning, groot mandaat en wat daarboven gaat was altijd in no time besloten)
	In 1X goed. Zorg dat je voldoende tijd hebt voor je taak en maak hem in 1X goed af (i.p.v. zaken op 80%/90% doorsturen – er wordt toch nog naar gekeken – kost zeeen van tijd en dus geld).
	Werken in projectteams.
	<b>1 kamer – wat mij betreft full time,</b>
	De juiste mensen in 1 team (Nijestee, Trebbe (diverse disciplines), architect, constructeur, installateur, e.d.);
	<b>Met minder mensen meer doen – het kan echt als we maar echt willen.</b>
	Vertrouwen / transparantie / oog voor elkaars belangen & elkaar begrijpen.
	Complementair team (ook / juist qua persoonlijkheden).
	Plezier & zoek types die plezier hebben in verbeteren.
	Daily stand van een paar minuten zodat iedereen weet waar we staan, waar we naartoe gaan en wat we van elkaar nodig hebben.
	Mensen die committed zijn en mandaat hebben in 1 kamer.
	Indien er besluiten genomen moeten worden die het mandaat van het team te boven gaan (liefst zo min mogelijk)
	Werkzaamheden van elkaar overpakken. à Voorbeeld experiment ritme (zorgen dat iedereen elk moment wat te doen heeft).
	De huidige marktsituatie (althans die aanhet ontstaan is), helpt. Je maakt dit soort slagen in mindere tijden.
	Standaard details / bijvoorbeeld standaard kozijnen à Niet / nauwelijks engineering meer nodig. Zie voordeel configurator. Betere prijs als je 'm zo bestelt.
	Maar ook, het zit 'm niet in de kostprijs van een kuub beton (€1,- meer / minder) maar (naast ontwerp) <u>altijd</u> in de uren.
	Over je eigen belang heen stappen (veel uren maken is hogere dekking) – maar juist, ik kan met minder werk (maar wat ik in 1X goed doe), misschien wel meer verdienen. Hoe verdeel je de winst van slimme zaken in de keten zodat iedereen er belang bij heeft dat we slimme dingen verzinnen.
	Herhaalprojecten (zijn we bereid om dat te doen en zijn we bereid om dat het aantal uren ter controle etc. echt te minimaliseren)?
	Doorlopend evalueren, wat kan er beter, efficiënter, goedkoper etc. – vraagt iets van het type mens / houding v.h. team.
	Minder handelingen (continue factuurstroom)
	Hoe meten we het? Willen we de BDB verslaan? Overige KPI's (aantal uren engineering?)
	<b>Betaalbaarheid voor de bewoners:</b>
	Raamdecoratie (uiteraard, misschien wel dé metafoor).
	Woonklaar (vloeren, wandafwerking (gordijnen etc.); wat kost het en wat levert het op (en wil Nijestee dat i.v.m. het onderhoud). Het is heel kostbaar om een vloer te leggen en die een paar jaren later er weer uit te halen omdat je vertrekt...
	Energiezuinig(er) – wat kost dat en wat levert het op voor de bewoner.
	Overig...
	In gesprek over; wat zijn de grootste bewonerslasten.

	Opbrengsten verhogen:
	Huurmaanden vergroten:
	Zo laat mogelijk slopen (geldt niet voor Selwerd)
	Kortere bouwtijd – wat is een huurmaand extra waard
	Werken (en opleveren) in batches – levert extra maanden op voor delen vh plan.
	Subsidies;
	Alternatieve tijdelijke invullingen; (zie placemaking ideeën).
	Andere creatieve ideeën?
	Altijd: kostprijsverlaging / opbrengstverhoging door samenwerking!
	Openheid over alles(?) (iig veel) nodig.
	Ook belangrijk; durf te "springen", vertrouw elkaar en ga ervoor; de enige manier om het anders te doen.
	Aan de hand van LEAN methodieken verbeteren.