



OPZ *Geel*

Openbaar Psychiatrisch Zorgcentrum



Bouwteam? Natuurlijk!

Jan Vanreusel
OPZ Geel

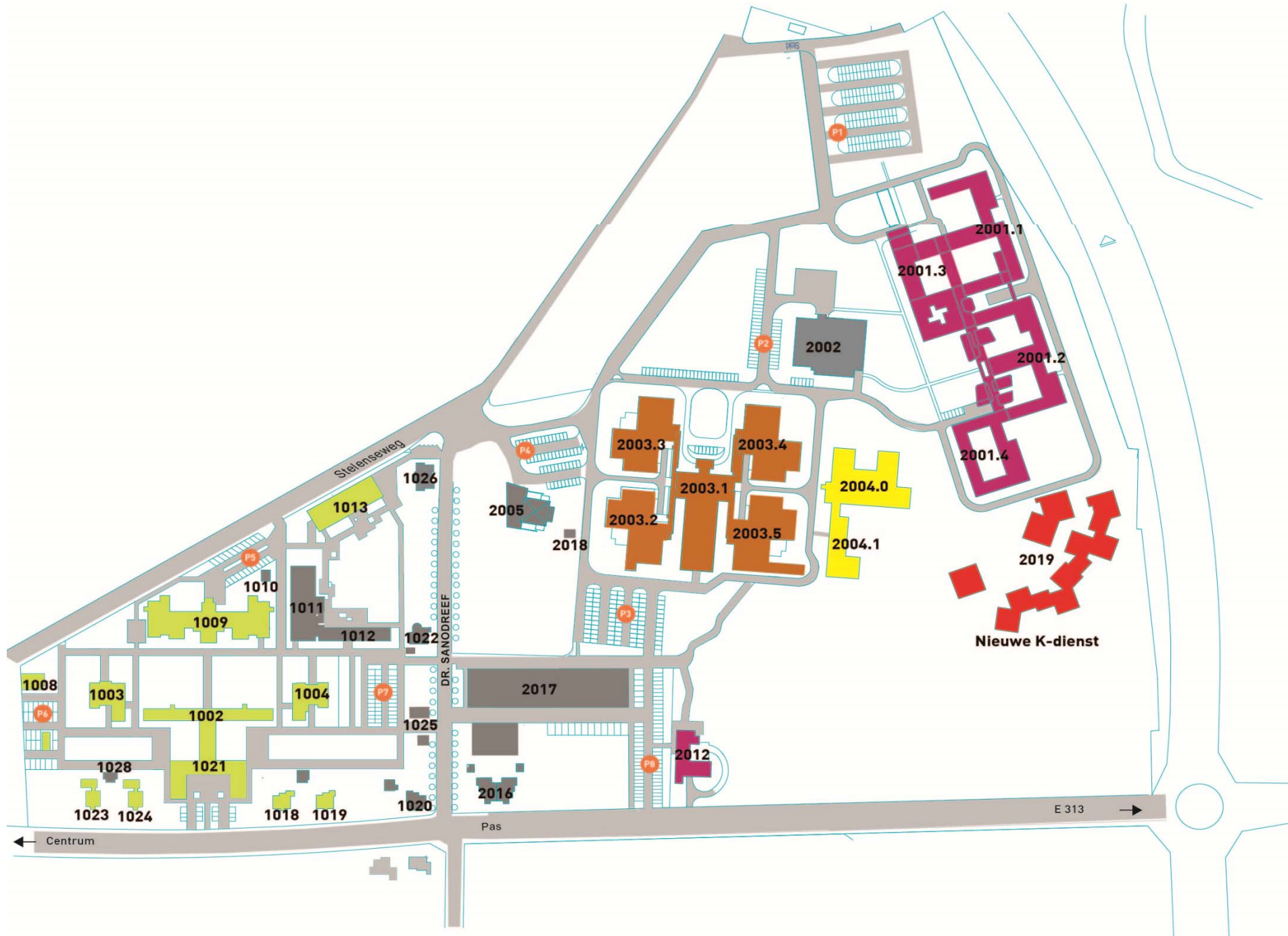
25 maart 2019



Korte inhoud

1. Voorstelling OPZ
2. Problemen bouwwerken
3. Verkenning bouwteam
4. Rol bouwheer
5. Zevensprong
6. Nieuwbouw jongeren
7. Circulair bouwen
8. Conclusie





Pyschiatrisch zorgcentrum

OPZ *Geel*

Openbaar Psychiatrisch Zorgcentrum

- Rand centrum Geel – open campus
- 24 ha campus
- 296 bedden
- 8 For-K bedden
- 75 PVT-plaatsen (wonen)
- 550 VTE (650 koppen)
- +40.000 m² zorgcentrum
- Enkele bijhuizen
- Investeringsen 2010-2018: +40 miljoen euro



The old way...

- Klassieke aanbestedingen:
 - Goedkoopste aannemer werd gekozen
 - Lacunes in dossier
 - Verrekeningen
 - Extra werken
 - Boetes wegens vertraging
 - Juridisch gevecht met aannemer

- ⇒ Dadingen
- ⇒ Nefast voor het rendement
- ⇒ Nefast voor de gezondheid...



Voor wie bouwen we?

- Dadingen = wrang gevoel
- Analyse doelstellingen project
- Intrinsiek dezelfde uitgangspunten
- Realiteit is anders
- Stuurgroepvergaderingen zonder aannemer
- Wat als we een vrijer kader creëren en iedereen WEL expertise kan inbrengen?



Verkenning bouwteam (1/2)

- Zevensprong:
 - Oude gebouwen op campus
 - Nood aan grondige renovatie
 - Subsidiekader zou wijzigen en minder interessant worden
 - Zeer kort tijdsbestek voor uitvoering
 - Klassieke methode was geen optie
 - Verkenning bouwteamformule



Verkenning bouwteam (2/2)

- Nieuwe methode
- Onderhandelingsprocedure met bekendmaking
- Kandidatuurstelling
- Selectie
- Definitieve keuze na onderhandeling

- Geen tijd te verliezen!
- Duidelijk doel



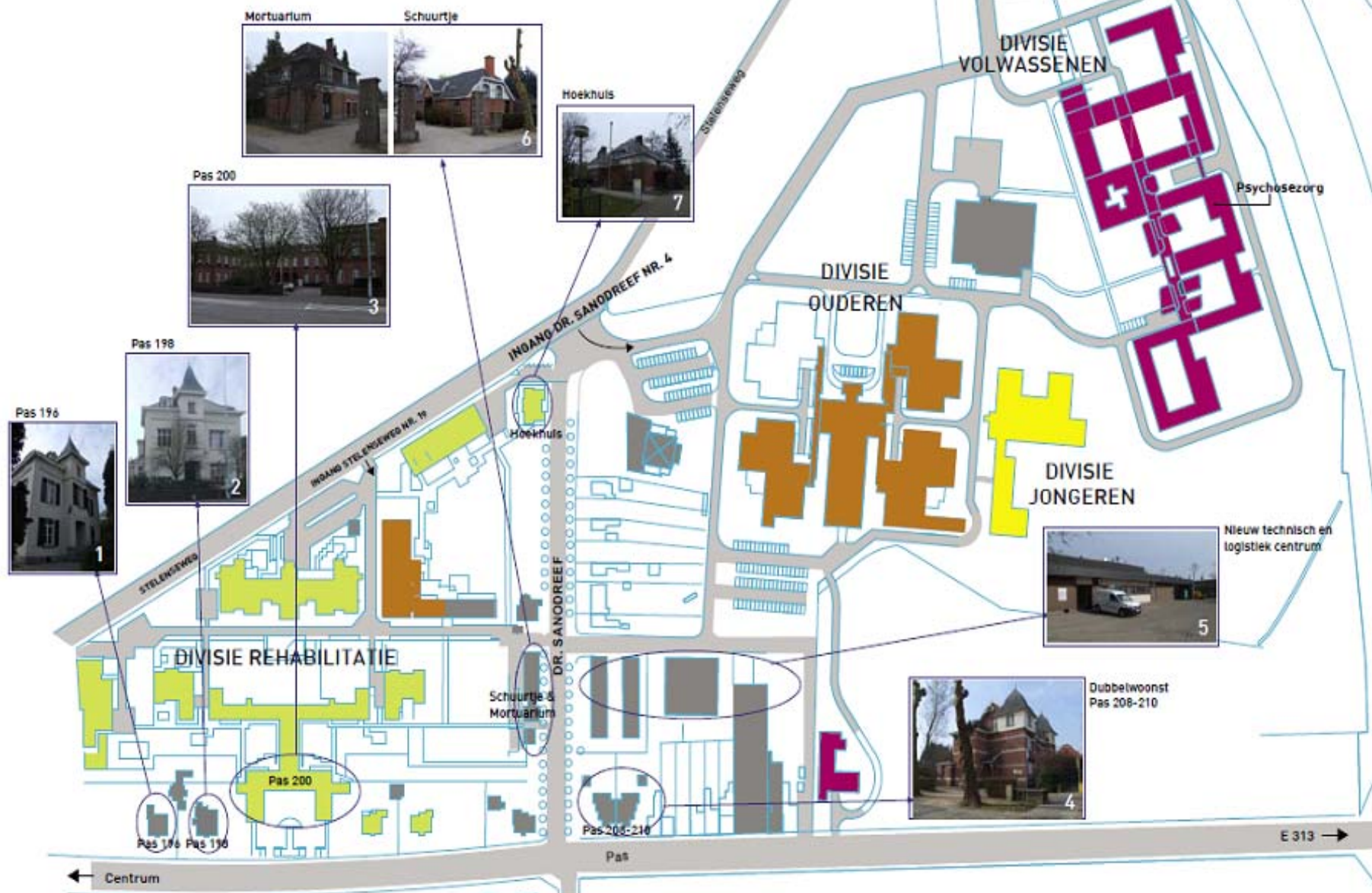
Rol bouwheer

- Goeie verstandhouding met aannemer
- Geest van de tafel bepalen en bewaken
- Beslissen
- Kritisch zijn
- Expertise boven laten komen
- Evenwaardigheid tussen partijen bewaken
- No-claim cultuur
- Oplossingsgericht



De 7 bouwerven

Locatie	Toekomstige bestemming
1 - Pas 196	Beschut wonen Kempen
2 - Pas 198	Netwerk O&Z Kempen
3 - Pas 200	DAO's en polyvalente ruimtes
4 - Pas 208-210	Observatiehuis, Zorghotel?
5 - Pas 226-228	Nieuw technisch en logistiek centrum
6 - Dr. Sandreef	Archief
7 - Dr. Sandreef	Kunsthuis Yellow Art



Nieuwbouw jongeren (1/3)

- Andere doelgroep
- Zorg
- Specifieke doelgroep
- Leeftijdscategoriën
- Energie en onderhoud
- Agressie
- Toekomstgericht

⇒ Andere uitgangspunten

⇒ Meer tijdsruimte

⇒ Toch BOUWTEAM



Nieuwbouw jongeren (2/3)

- Lessen geleerd uit Zevensprong
 - Voorontwerpfase binnen bouwteam is belangrijk
 - Vertrouwen is de sleutel tot succes
 - Nog meer expertise rond tafel zetten
 - Dingen in vraag stellen
 - Doelgericht blijven werken
 - Als bouwheer rond de tafel zitten en op de werf gaan



Nieuwbouw jongeren (3/3)

- “Bosklassen in het bos”
- Groen
- Hout
- Buitenruimte
- Daglicht
- Geluidsisolatie
- Total cost of ownership
- Lifecycle cost

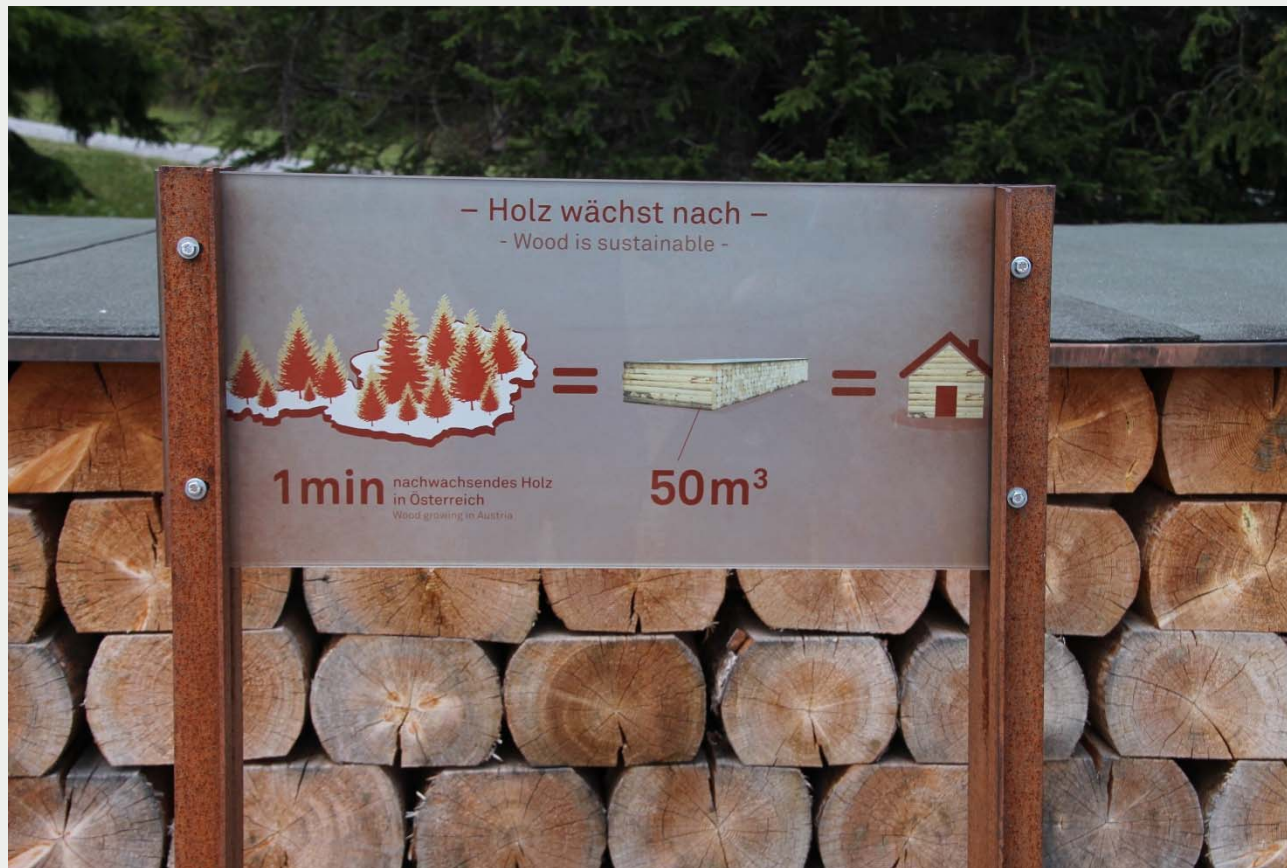








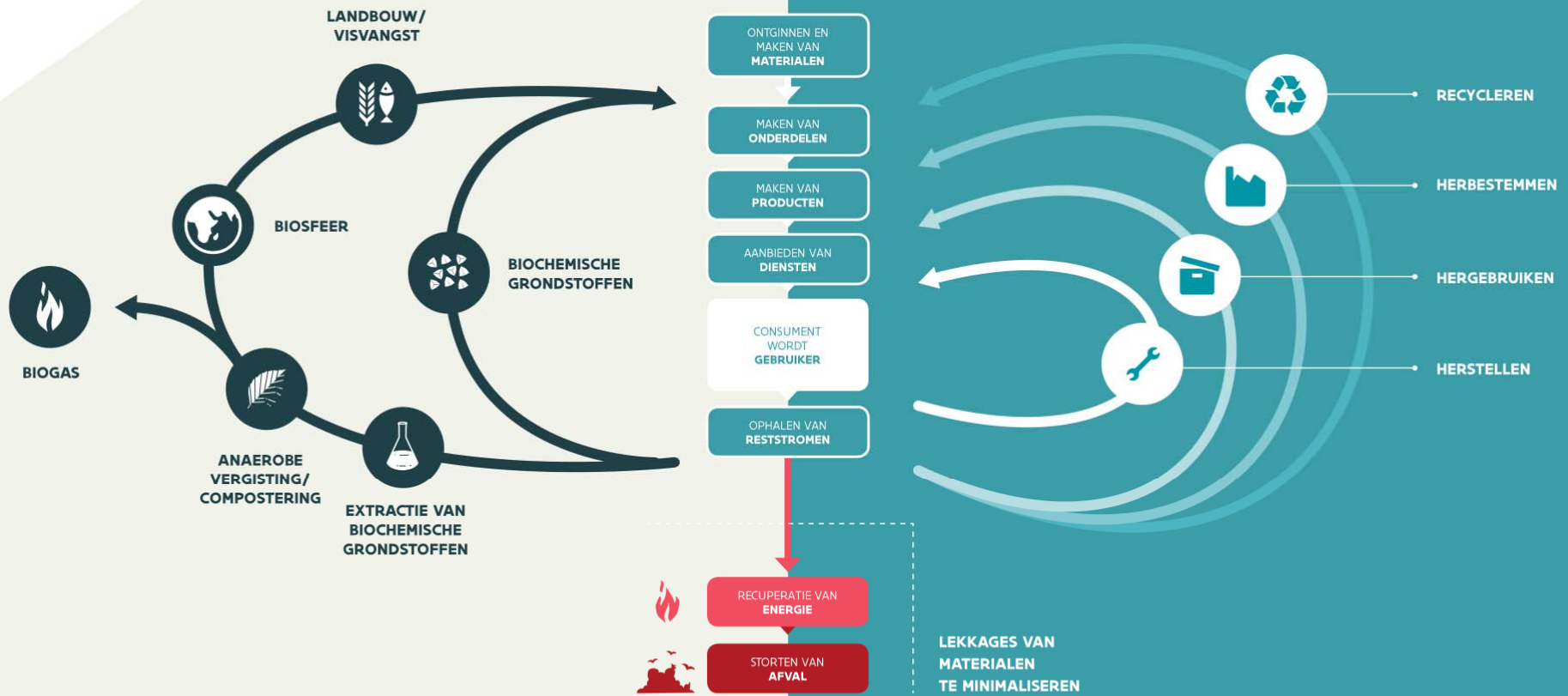
Circulair bouwen



DE CIRCULAIRE ECONOMIE

BIOLOGISCHE CYCLUS

TECHNISCHE CYCLUS



Conclusie

- Bouwteam = zeer goeie formule
- Inbreng en engagement bouwheer
- Vertrouwen = sleutel tot succes
- Overheidsopdrachten = OK
- No-claim cultuur
- Expertise rond de tafel
- Gezamenlijk doel
- Zonder geloof = niet aan beginnen

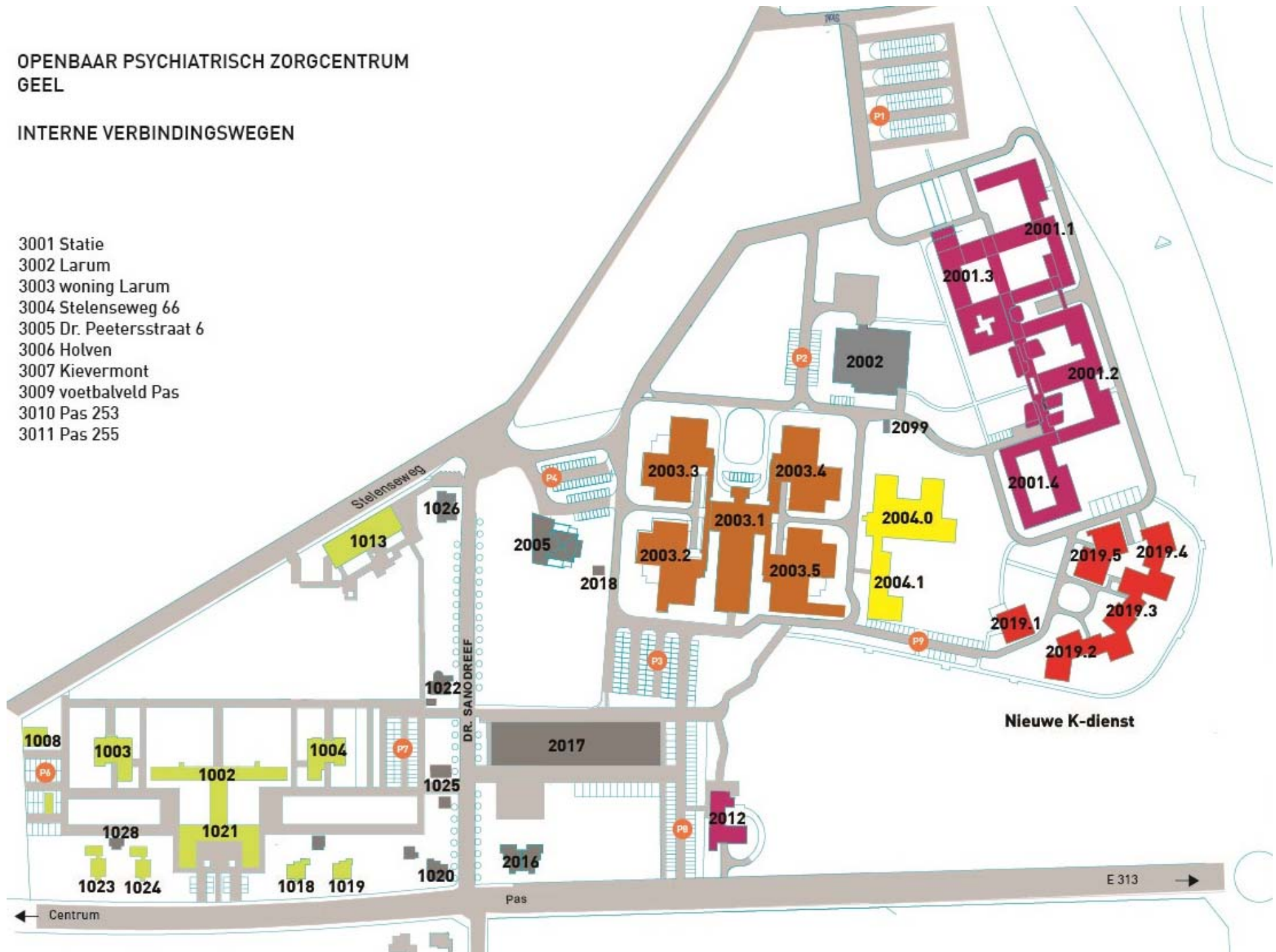




OPENBAAR PSYCHIATRISCH ZORGCENTRUM GEEL

INTERNE VERBINDINGSWEGEN

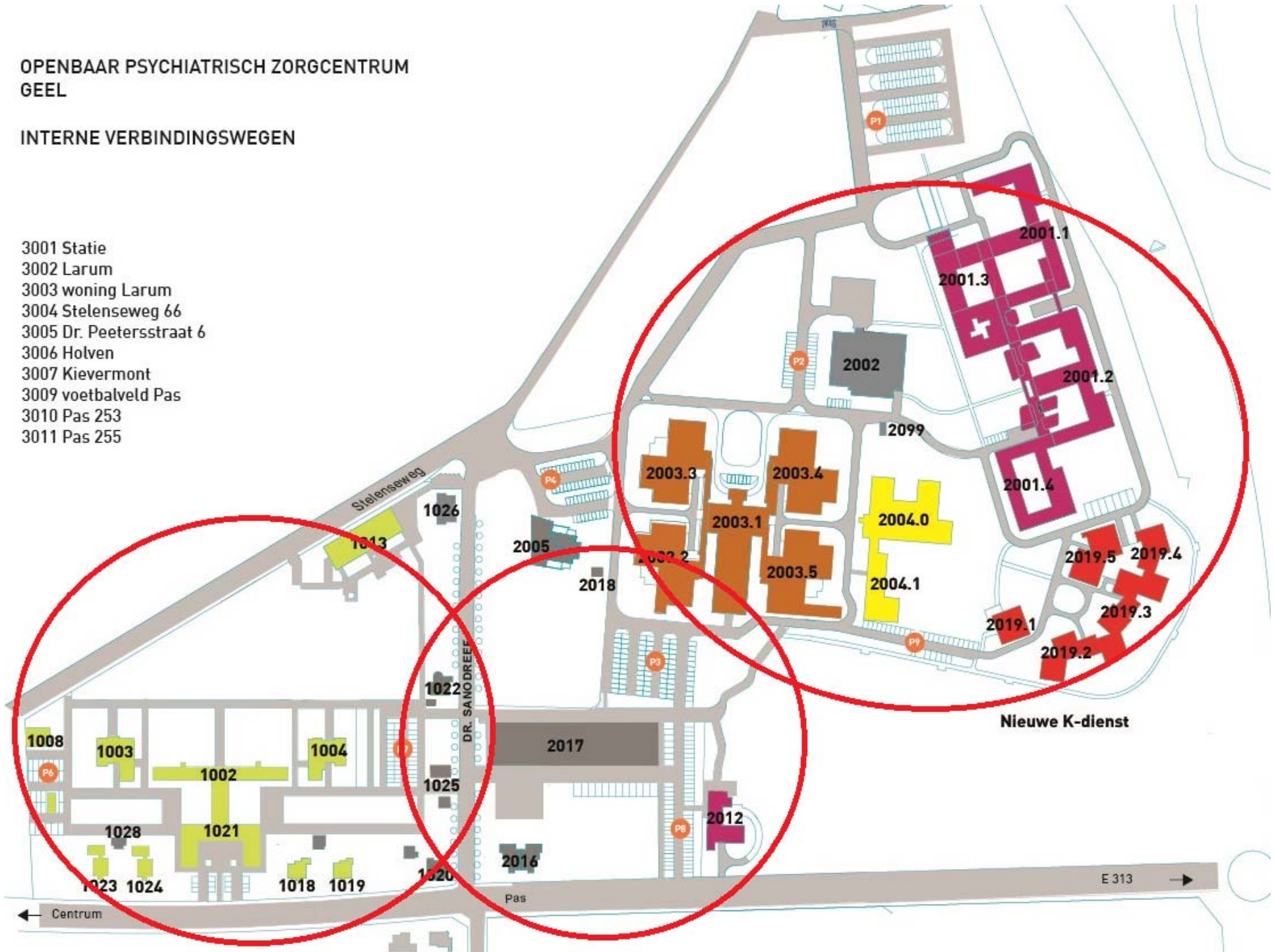
- 3001 Statie
- 3002 Larum
- 3003 woning Larum
- 3004 Stelenseweg 66
- 3005 Dr. Peetersstraat 6
- 3006 Holven
- 3007 Kievermont
- 3009 voetbalveld Pas
- 3010 Pas 253
- 3011 Pas 255



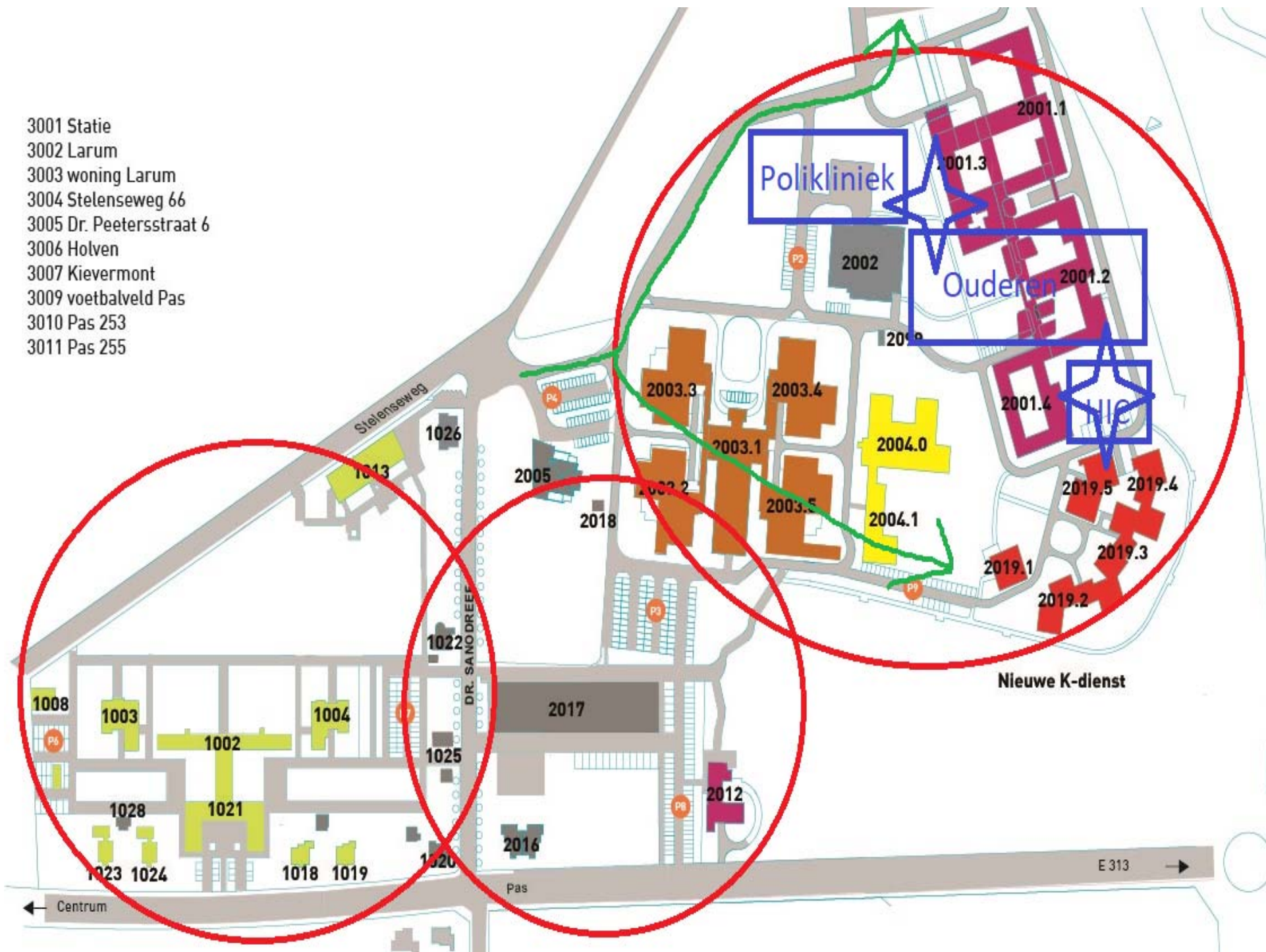
OPENBAAR PSYCHIATRISCH ZORGCENTRUM
GEEL

INTERNE VERBINDINGSWEGEN

- 3001 Statie
- 3002 Larum
- 3003 woning Larum
- 3004 Stelenseweg 66
- 3005 Dr. Peetersstraat 6
- 3006 Holven
- 3007 Kievermont
- 3009 voetbalveld Pas
- 3010 Pas 253
- 3011 Pas 255



- 3001 Statie
- 3002 Larum
- 3003 woning Larum
- 3004 Stelenseweg 66
- 3005 Dr. Peetersstraat 6
- 3006 Holven
- 3007 Kievermont
- 3009 voetbalveld Pas
- 3010 Pas 253
- 3011 Pas 255



Polikliniek

Ouderen

NIC

Nieuwe K-dienst

Centrum

E 313