

STARTNOTITIE & VISIE

**op de
ontwikkeling van een multifunctioneel centrum
te
Biddinghuizen**

Initiatiefgroep MFC Biddinghuizen

2 Oktober 2006

Inhoudsopgave

Samenvatting

1. Aanleiding
2. Doelstelling
3. Procesmatige ontwikkeling
4. Projectstructuur
 - 4.1. Werkgroepen
 - 4.2. Fasering inhoudelijk
 - 4.3. Fasering in de tijd
5. Visie

Bijlagen

Bijlage 1: Deelnemers initiatiefgroep MFC Biddinghuizen

Bijlage 2: Meerwaarde MFC

Bijlage 3: Groeiprognose en meerwaarde gebruik ruimten/apparatuur

Bijlage 4: Raming ruimtebehoefte MFC Biddinghuizen

Bijlage 5: Vergelijking huidige ruimten van gebouwen versus benodigde ruimte in MFC

Bijlage 6: Investerings en exploitatie op hoofdlijnen

Bijlage 7: Locatie-analyse

Bijlage 8: Voorwaarden voor het toekomstige beheer

Samenvatting

In deze notitie wordt het eerste resultaat gepresenteerd van een onderzoek naar het ontwikkelen van een nieuwe multifunctionele accommodatie in Biddinghuizen. De wens naar een Multi Functioneel Centrum (MFC) komt voort uit bezorgdheid onder de inwoners van Biddinghuizen over het in stand blijven van de voorzieningen in het dorp; daarnaast zijn er kwalitatieve verbeteringen gewenst. Inwoners hebben in discussie met de initiatiefnemers aangegeven wat voor hen belangrijk is als het gaat om voorzieningen in Biddinghuizen. De leefbaarheid van Biddinghuizen is in het geding. Ervaring uit andere vergelijkbare projecten leert dat het ontwikkelen van een MFC een positieve invloed heeft op de gemeenschapsvorming in het dorp.

Er is afgesproken dat zowel de gemeente als de initiatiefgroep startnotities opstellen die naast elkaar zullen worden gelegd om vast te stellen wat de overeenkomsten en wat de verschillen zijn. Deze startnotitie beschrijft in het kort zaken als visie, meerwaarde, programma van eisen en exploitatie op basis waarvan een MFC kan worden ontwikkeld. Uiteindelijk zal de behandeling van dit document materiaal moeten leveren op grond waarvan een concreet plan van aanpak kan worden opgesteld.

Met de realisatie van één MFC voor onder meer de scholen, bibliotheek, dorpshuis, zorginstellingen en sport kan er meerwaarde worden gerealiseerd op het gebied van de leefbaarheid van het dorp en op het gebied van een gezondere en inventievere exploitatie van de huisvesting, het beheer en vooral van de dienstverlening aan de gebruikers. De doelstelling van de huidige startfase is: visieontwikkeling door de initiatiefgroep in dialoog met inwoners, organisaties en gemeente. Vanaf het begin is een breed draagvlak van alle betrokkenen van groot belang.

De gewenste plannen zullen op basis van een procesmatige aanpak verder worden ontwikkeld. Daartoe zal een projectorganisatie worden ingericht, die in het stadium van de ontwikkeling van eerste notities, zal bestaan uit een Stuurgroep. Deze groep wordt gevormd door de partijen die een aanmerkelijk belang hebben bij de stichting van een MFC in Biddinghuizen. De projectcoördinatie wordt door Dorpsbelangen verzorgd c.q. wordt overgedragen aan een voor dit project aan te stellen projectleider die in opdracht van de Stuurgroep handelt. Daarnaast zullen vertegenwoordigers van de betrokken instellingen en organisaties ook zitting hebben in diverse werkgroepen. In een later stadium kan de projectorganisatie verder worden geformaliseerd.

Mede gezien de slechte staat van onderhoud van diverse scholen en de ontwikkeling van de Brede School, in combinatie met de exploitatieproblematiek van zowel de bibliotheek als het Koetshuis, dient de planning volgens de initiatiefgroep scherp te worden gesteld. Er wordt uitgegaan van een bouwfase in de periode oktober 2007/maart 2009.

De initiatiefgroep wil daarom zo snel mogelijk overgaan tot de opstelling van het definitief programma van eisen. Uitgangspunten zullen daarbij in ieder geval zijn: een centrale locatie, en een goede bereikbaarheid zowel voor kinderen als voor ouderen. In de uitwerking zal ook optimaal rekening moeten worden gehouden met het gecombineerde gebruik van ruimten. Het in deze startnotitie genoemde aantal van 6.020 m² dient te worden gezien als het maximaal te ontwerpen gebouw; daarmee wordt ook de gepresenteerde investeringsberekening maximaal. Op basis van kengetallen is doorgerekend wat de benodigde investeringen zijn volgens het globale programma van eisen. De deelnemende organisaties dienen zelf te investeren in hun inrichting en afwerking (inbouwpakket). Het uitgangspunt is dat de financiële meerwaarde van het project zodanig is dat een gezamenlijke exploitatie in een MFC mogelijk is met de huidige middelen waarover de deelnemers beschikken.

Als locatie voor het Multi Functioneel Centrum wordt gedacht aan het perceel aan de Baan tussen de Havenweg en de Akkerhof tegenover het winkelcentrum. Op deze locatie bevinden zich reeds Het Koetshuis, de bibliotheek en de openbare school.

1. Aanleiding

De aanleiding voor het doen van onderzoek naar het ontwikkelen van een (ver)nieuw(d)e multifunctionele accommodatie in Biddinghuizen komt voort uit bezorgdheid onder de inwoners van Biddinghuizen over het in stand blijven en de kwaliteit van de voorzieningen in het dorp. Meer concreet bleek de discussie over sluiting van de bibliotheek en mogelijk op termijn het zwembad plus de ontwikkeling van een Brede School de aanleiding voor Dorpsbelangen om in samenspraak met een aantal initiatiefnemers een bijeenkomst te beleggen voor inwoners van Biddinghuizen. Tijdens die bijeenkomst hebben organisaties als De Meerpaal (dorpshuis), bibliotheek, Icare, Coloriet, OFW, scholen en Dorpsbelangen zich gepresenteerd en aangegeven hoe zij tegen hun eigen toekomst in Biddinghuizen in een bij voorkeur gezamenlijk verband aankijken. Inwoners hebben vervolgens in discussie met de initiatiefnemers genoemd wat voor hen belangrijk is als het gaat om voorzieningen in Biddinghuizen. Aan het einde van deze bijeenkomst is de afspraak gemaakt, dat de initiatiefnemers onder aanvoering van Dorpsbelangen hun ideeën over de ontwikkeling van samenwerking en voorzieningen nader zullen omschrijven. Inmiddels zijn daartoe de eerste stappen gezet in de vorm van inventarisaties en de uitwisseling van gedachten. Met de gemeente is vervolgens op 25 juli over de initiatieven gesproken. De wethouders De Graaf en Engeltaart hebben in een kort resumé uiteengezet wat de bedoelingen van de gemeente met betrekking tot de ontwikkeling van in eerste instantie het Koetshuis als multifunctionele accommodatie zijn. Ter zake is tijdens die bijeenkomst onder meer opgemerkt, dat de bibliotheek voorlopig in de bestaande huisvesting gehuisvest blijft en er geen sprake zal zijn van een verhuizing naar het Koetshuis op korte termijn. Omdat zowel de gemeente als de initiatiefgroep eigen ideeën koesteren over de ontwikkeling van een MFC en beide partijen hechten aan samenwerking en duidelijkheid over standpunten is afgesproken dat de zowel door de gemeente als door de initiatiefgroep te vervaardigen startnotities eind september 2006 naast elkaar zullen worden gelegd om vast te stellen wat de overeenkomsten en wat de verschillen zijn. Vervolgens kan dan worden bekeken in hoeverre samenwerking verder vorm kan krijgen c.q. er vanuit te onderscheiden verantwoordelijkheden stappen zullen worden gezet.

Basis voor de bezigheden van de initiatiefgroep is de tijdens bijeenkomsten door verschillende aanwezigen en in verschillende bewoordingen uitgesproken conclusie dat, wil er in de toekomst sprake zijn van een kwalitatief voorzieningenniveau op sociaal -, maatschappelijk – en cultureel gebied het noodzakelijk is om de krachten in financiële en inhoudelijke zin te bundelen. De leefbaarheid van Biddinghuizen is in het geding. Als er geen initiatieven worden genomen, zal die drastisch verminderen. Het dorp zal minder aantrekkelijk worden. Ervaring uit andere vergelijkbare projecten leert dat het ontwikkelen van een MFC een positieve invloed heeft op de gemeenschapsvorming in het dorp. De positieve krachten van het huidige Biddinghuizen zullen door een ontwikkeling van een MFC verder worden gestimuleerd.

Vervolgens is bepaald dat de ontwikkeling van een MFC bij voorkeur van “onder op” en in samenspraak met zowel inwoners als instellingen dient te gebeuren. Daarom is een procesmatige ontwikkeling voorzien. In deze startnotitie wordt daarop verder ingegaan.

In deze startnotitie zullen op basis van verworven inzichten enkele scenario's worden ontwikkeld waarin verder wordt ingegaan op organisatie, huisvesting, exploitatie en synergie. In de bijlagen worden de uitgangssituatie en de scenario's voor de toekomst nader uitgewerkt op basis van de al beschikbare informatie.

Met deze notitie beschikken alle betrokkenen over:

- de visie en de meerwaarde op basis waarvan een MFC kan worden ontwikkeld
- een beschrijving van de gewenste functies (de “breedte” van het MFC), de belanghebbende partijen en het gebruik dat zij voornemens zijn te maken;

- een globale aanduiding van het programma van eisen
- een eerste investeringsindruk op basis van kengetallen
- de projectfasen om het MFC te realiseren

2. Doelstelling

Einddoelstelling: één multifunctioneel centrum met clustering – meerwaarde voor:

- *inwoners van Biddinghuizen*
- *organisaties en instellingen*
- *financiën*

met verbetering van de kwaliteit en uitbreiding van het aanbod van (gemeenschappelijke) activiteiten en kosten voor de opdrachtgever (gemeente)

Doelstelling startfase: visieontwikkeling door de initiatiefgroep in dialoog met inwoners, organisaties en gemeente

Het is de bedoeling om gezamenlijk een visie te ontwikkelen op de huisvesting (en daarmee ook impliciet het functioneren) van organisaties en instellingen op sociaal – maatschappelijke en cultureel vlak. Idealiter betekent (ver)nieuw(d)e huisvesting een versterking van de kwaliteit van het dienstenaanbod van de betrokken organisaties in combinatie met door betrokkenen te dragen en redelijke kosten.

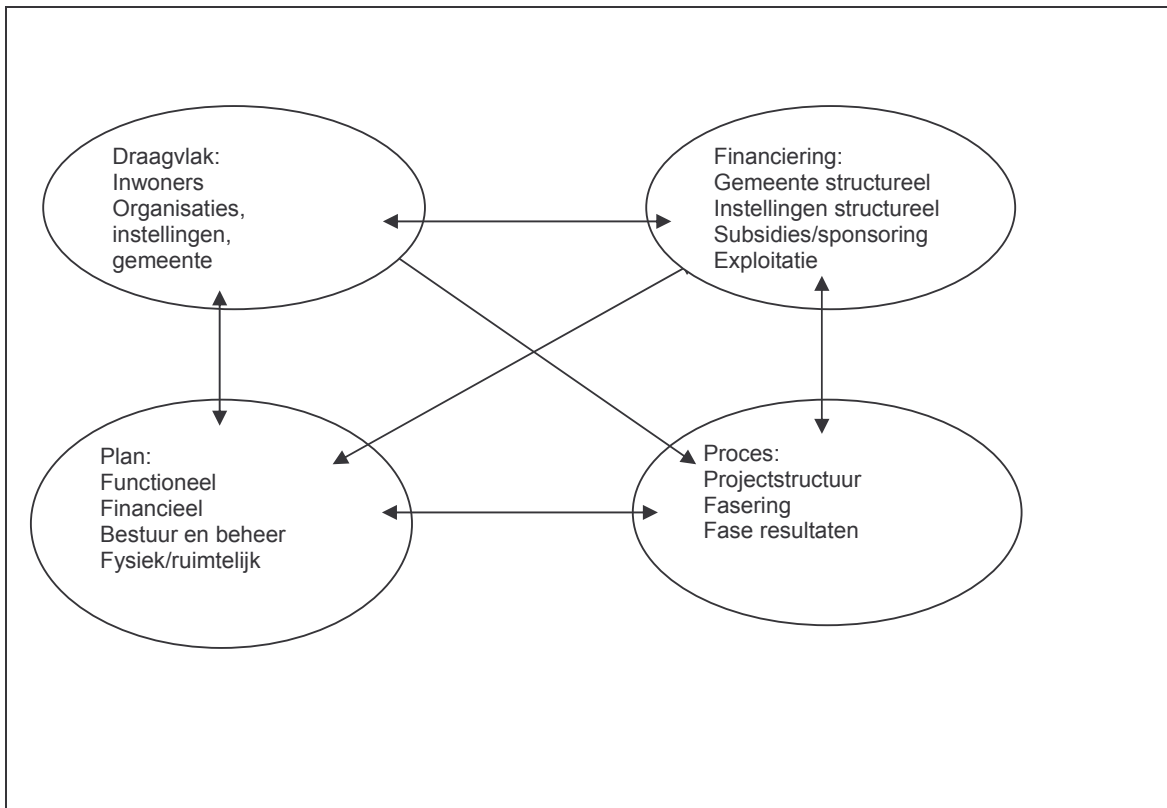
Bij het ontwikkelen van deze visie wordt ingegaan op de volgende functies:

- peuterspeelzaal
- onderwijs (openbaar en bijzonder)
- zorg
- sport
- bibliotheek
- sociaal – cultureel werk (jongeren)
- welzijn voor ouderen

In de visie zal sprake zijn van uitgangspunten met betrekking tot organisatie, accommodatie, kosten en synergie. Uit een inmiddels gehouden inventarisatie zijn, aangevuld met gegevens met betrekking tot de exploitatie, al de nodige uitgangspunten op te maken.

Op basis van de uitgangspunten zal een kader worden geformuleerd dat moet dienen om meer gedetailleerd naar een invulling van het MFC toe te kunnen werken.

3. Procesmatige ontwikkeling



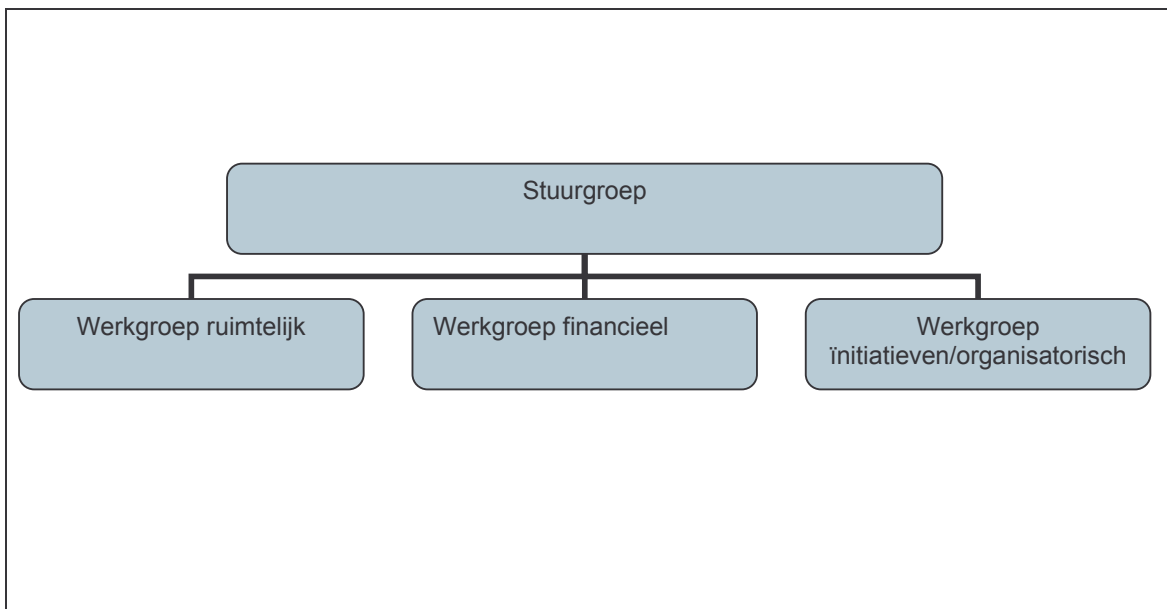
Uit het bovenstaande blijken de vier kritische factoren die een rol spelen bij het boeken van een gewenst resultaat. Idealiter ontstaan door een procesmatige aanpak gewenste plannen die naar inhoud (fysiek, organisatorisch/beheer, financieel, ruimtelijk) leiden tot een breed draagvlak. Procesmatig werken in een projectstructuur betekent bovendien dat er stapsgewijs per fase naar “onomkeerbare” besluiten wordt gewerkt die door deze manier van werken bij voorkeur ook van goede kwaliteit zijn.

Tussen de 4 kritische factoren zal coördinatie/afstemming plaatsvinden. Dat is een belangrijke opdracht voor de projectgroep.

Met betrekking tot het projectplan kunnen nog de volgende onderdelen worden genoemd:

- de scope van het project (doelstellingen, beperkingen, projectgrenzen, projectvooronderstellingen, initiële projectorganisatie, mijlpalen, kostenschattingsproject)
- het project tijdplan
- het kosten beheer plan
- het kwaliteit management plan
- het organisatieplan
- het communicatieplan
- het risicomangementplan

4. Projectstructuur



De projectorganisatie bestaat in het stadium van de ontwikkeling van eerste notities uit de Stuurgroep die wordt gevormd door de partijen die een aanmerkelijk belang hebben bij de stichting van een MFC en drie werkgroepen. De projectcoördinatie wordt door Dorpsbelangen verzorgd c.q. wordt overgedragen aan een voor dit project aan te stellen projectleider die in opdracht van de Stuurgroep handelt.. De Stuurgroep informeert het College van B & W. In diverse werkgroepen hebben vertegenwoordigers van de verschillende betrokken instellingen en organisaties zitting. De werkgroepen zijn via het linking pin principe verbonden met de Stuurgroep.

In een later stadium kan de projectorganisatie verder worden geformaliseerd.. De projectorganisatie wordt idealiter begeleid door een projectleider c.q. procesbegeleider.

4.1. Werkgroepen

De werkgroepen besteden in beide situaties aandacht aan:

- het opstellen van een programma van eisen
- bestuur en beheer

- ruimtelijke inpassing/masterplan
- financiën
- ontwerp gebouw (extern/intern)
- communicatie

4.2. Fasering inhoudelijk

<i>Fase</i>	<i>Resultaat</i>	<i>Besluitvorming</i>
1. Verkenningsfase	Startdocument	Stuurgroep (Dorpsbelangen)
2. Definitiefase	Visiedocument	idem
3. Scenariofase	Inhoudelijke voorstellen	idem (B&W, raad)
4. Realisatiefase	Programma van Eisen Ontwerp gebouw	Stuurgroep (B&W, raad) Stuurgroep (B&W, raad)
5. Bouwfase	Bouw en oplevering	Stuurgroep (B&W, raad)

1. **Verkenningsfase:** de startnotitie is het resultaat van de verkenningsfase.
2. **Definitiefase:** als resultaat van deze fase geldt het projectdocument waarin de grenzen van het project staan beschreven. Welke organisaties doen mee, welke ideeën hebben zij, over welke functies gaat het in dit verband, hoe kijken betrokkenen tegen de ideeën van de organisaties aan.
3. **Scenariofase:** in deze fase gaat het om het vertalen van de visie in inhoudelijke voorstellen. Daarbij wordt ingegaan op de functies, organisatie, beheer, investeringen en exploitatie. Dit in eerste instantie globale zin. De scenario's worden voorgelegd aan degenen die besluiten voorbereiden en nemen.
4. **Realisatiefase:** deze fase behelst twee belangrijke stappen namelijk die van de uitwerking in detail van een gekozen scenario inclusief een Programma van Eisen en verdere juridische en organisatorische voorstellen.
5. **Bouwfase:** deze afrondende fase betreft de feitelijke (vernieuw)bouw waarbij verschillende opties aan de orde kunnen zijn variërend van traditionele aanbesteding, opdracht tot maatschappelijke bouwen aan de woningcorporatie of projectontwikkeling in handen van derden.

4.3. Fasering in de tijd

<i>Fase</i>	<i>Duur in maanden</i>	<i>Periode</i>
1. Verkenningfase	4 maanden	mei – augustus 2006
2. Definitiefase	1,5 maand	augustus/september 2006
3. Scenariofase	4 maanden	oktober 2006/januari 2007
4. Realisatiefase	4 maanden	februari/mei 2007
5. Bouwfase	16 maanden	oktober 2007/maart 2009

- de planning is scherp gesteld in verband met de slechte staat van onderhoud van diverse scholen en de ontwikkeling van de Brede School in combinatie met de exploitatieproblematiek van zowel de bibliotheek als het Koetshuis.
- de belangrijkste momenten qua besluitvorming zijn de afronding van de definitiefase, de scenario – fase en de realisatiefase
- de meest feestelijke momenten zijn de “eerste paal” en de feitelijke openstelling van het MFC
- de planning kan onder druk komen te staan als gevolg van vooral invloeden van buitenaf als de politieke besluitvorming en het doorlopen van procedures

5. Visie op MFC

Visie betreft:

- functies en ontwikkeling van de betrokken organisaties
- visie gemeente op voorzieningenniveau in Biddinghuizen
- uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot het gewenste MFC
 - organisatie en beheer
 - financiële kaders
 - fysieke vertaling
 - inpassing en locatie
- plan van aanpak met verdere detaillering stappen en planning

Het visiehoofdstuk vormt in feite het startpunt als het gaat om het vinden van een gemeenschappelijk kader voor te zetten stappen. Het vormt de basis voor de te ontwikkelen scenario's en moet in gaan op de vraag of er een gemeenschappelijke opvatting over een MFC bestaat en zo ja, op welke wijze die opvatting kan worden geconcretiseerd.

Het visiehoofdstuk behoort van commentaar te worden voorzien door de inwoners van Biddinghuizen gezien de gedachte om vanonder op te werken. Ter besluitvorming hoort het voor te liggen aan zowel Dorpsbelangen als uiteindelijk de Raad.

De punten die als tegenstrijdig of als scheidend worden ervaren zullen moeten worden onderzocht en worden besproken.

Uiteindelijk zal de behandeling van het gehele document materiaal moeten leveren op grond waarvan een concreet plan van aanpak kan worden opgesteld.

Samenvatting 1:

Doelstelling MFC:

- realisatie van één MFC voor onder meer de scholen, bibliotheek, dorpshuis met meerwaarde voor:
 - leefbaarheid dorp
 - sociale cohesie
 - "community care"
 - organisaties
 - inwoners
 - organisatie, beheer en kosten

Dit hoofdstuk over visie is nodig om helder te krijgen wat er met een MFC in de ogen van betrokkenen op de langere termijn wordt beoogd. Dit inzicht is nodig om de besluitvorming door zowel de Stuurgroep als de Raad te kunnen onderbouwen. Gezien het enthousiasme van zowel Dorpsbelangen als de leden van de initiatiefgroep is dit het moment om het voorzieningenniveau in de vorm van een breed te gebruiken accommodatie te verbeteren.

Samenvatting 2:

Waar een en ander toe moet leiden:

- het onder één dak brengen van de verschillende voorzieningen moet idealiter leiden tot een gezondere en inventievere exploitatie van de huisvesting, het beheer en vooral de dienstverlening aan de gebruikers
- door samen te werken moet het mogelijk zijn synergie voordelen te behalen die kunnen worden omgezet in het verbeteren van de dienstverlening aan de gebruikers c.q. het mogelijk maken, een dergelijke voorziening (MFC) te exploiteren

Samenvatting 3:

Over organisatie en aansturing:

- de partners in het MFC behouden voor wat het bereik van de eigen doelgroepen betreft hun eigen identiteit
- met betrekking tot de organisatie van het MFC en de aansturing van de dagelijkse gang van zaken moet gekeken worden naar de opzet van een éénduidige beheersvorm
- door hiervoor te kiezen kan er sprake zijn van een meer optimaal gebruik van het MFC (meervoudig gebruik van ruimten), de inzet van middelen (financiën, personeel, hulpmiddelen) en een éénduidiger afstemming met de gemeente voor wat betreft het gebruik van accommodaties
- bovendien kan het kiezen voor een MFC door de mogelijkheden die het zo organiseren van ruimten en personeel biedt, kansen bieden voor het ontwikkelen van nieuwe concepten van dienstverlening als de Brede School, de Antwoordenwinkel en andere

Samenvatting 4:

Over de financiën:

- de financiële kaders ten aanzien van de stichting van het MFC en ten aanzien van de gebruikers (meerjaren afspraken over subsidies) zijn nog niet opgesteld
- ook is nog niet bepaald welke ambities wel en welke niet kunnen worden verwezenlijkt
- uit het overzicht in bijlage 6 is op te maken om welke exploitatiesubsidies en om welke huisvestingslasten het nu gaat met betrekking tot de initiatiefnemers en hoe zich die verhouden tot de huurlasten in het MFC

Het is van belang om een evenwicht te vinden tussen gebouwgebonden kosten en operationele kosten; dit alles op basis van een sluitende begroting.

Samenvatting 5:

Het Koetshuis

- ten aanzien van de toekomst van het Koetshuis moet worden nagegaan (scenario's) of ver(nieuw)bouw in combinatie met uitbreiding een optie is met betrekking tot een nieuw MFC
- vooraleerst echter lijkt de voorkeur, gezien de eigenheid en de daaruit voortvloeiende wensen met betrekking tot gebruik van de betrokken instellingen en organisaties, uit te gaan naar nieuwbouw (scenario's)

Met betrekking tot het Koetshuis moet worden nagegaan wat de functionele geschiktheid is in combinatie met de kosten die moeten worden gemaakt met betrekking tot de functionaliteit.

In principe betekent dit, dat er in ieder geval een scenario moet worden ontwikkeld met als basis het Koetshuis. Een tweede en mogelijk derde scenario gaat dan uit van een geheel nieuw te stichten MFC, bijvoorkeur op of dichtbij de locatie van het huidige Koetshuis en bibliotheek. Uitgangspunten voor alle scenario's zijn:

- centrale locatie (programma van eisen)
- goede bereikbaarheid zowel voor kinderen als voor ouderen
- parkeergelegenheid
- gezamenlijke filosofie met betrekking tot diensten en activiteiten (horizontale programmering)
- gezamenlijke filosofie met betrekking tot organisatie en beheer
- duidelijkheid met betrekking tot de exploitatiekosten (ondernemingsplan)
- duidelijkheid met betrekking tot de toerekening van kosten aan de verschillende disciplines c.q. organisaties en gebruikers

Bijlage 1

Deelnemers initiatiefgroep MFC Biddinghuizen

	Deelnemende partijen	Onderdeel	Doelgroep	Rol
1	De Tamarisk (pc basisschool)	Onderwijssector	4 – 12 jarigen	Eerste partner: Huurder/gebruiker
2	De Wingerd (rk basisschool)	Onderwijssector	4 – 12 jarigen	Eerste partner: Huurder/gebruiker
3	De Akkerwinde (openbare basisschool)	Onderwijssector	4 – 12 jarigen	Eerste partner: Huurder/gebruiker
4	Stichting Openbare Bibliotheek Dronten	Welzijn/culturele sector	Bevolking	Eerste partner: Huurder/gebruiker
5	De Meerpaal/ Het Koetshuis	Culturele sector	Bevolking	Eerste partner: Huurder/gebruiker
6	Peuterspeelzaalwerk Biddinghuizen	Welzijnssector/ peuterspeelzaalwerk	2 – 4 jarigen	Eerste partner: Huurder/gebruiker
7	Coloriet	Dienstverlener m.b.t. welzijn, wonen en zorg	Bevolking	Eerste partner: Huurder/gebruiker
8	Steunpunt ouderen	Welzijnssector	Senioren	Tweede partner: Huurder/gebruiker
9	Senioren Computer Club Biddinghuizen	Welzijnssector	Senioren	Tweede partner: Huurder/gebruiker
10	Wijk- en politiepost Biddinghuizen	Overheid	Bevolking	Tweede partner: Huurder/gebruiker
11	Thuiszorg Icare	Zorginstelling	Bevolking	Tweede partner: Huurder/gebruiker
12	Vereniging Dorpsbelangen	Burgerinitiatief	Bevolking	Initiator Ontwikkeling visie en inhoudelijke samenwerking
13	Oost Flevoland Woondiensten	Maatschappelijke instelling	Bevolking	Beleid Locatie-inbreng Financier/eigenaar/ verhuurder/beheerder/huurder/ gebruiker

Toelichting:

De rollen geven de specifieke posities van de deelnemers aan. Eerste partner zijn de instellingen die naast het gezamenlijk gebruik van bepaalde ruimten een eigen zelfstandige ruimte willen exploiteren binnen het gezamenlijke complex. Tweede partner zijn de instellingen die binnen het complex op huurbasis mede-gebruik willen maken van de voor gezamenlijk gebruik bestemde ruimten. Bij de ontwikkeling van visie en samenwerking wordt van alle deelnemers een bijdrage verwacht. Tweede partner betreft een groep instellingen, waarbij zich mogelijk in de loop van de tijd nog diverse andere instellingen kunnen aansluiten, zoals sportverenigingen en buitenschoolse opvang.

Bijlage 2

Meerwaarde MFC

Inwoners Biddinghuizen algemeen:

- Het MFC betreft een totaaloplossing voor Biddinghuizen op onderwijskundige en sociaal-cultureel gebied.
- Het voorzieningenniveau van Biddinghuizen kan worden opgewaardeerd.
- De sociale cohesie wordt versterkt. Door extra voorzieningen zoals de functionaliteit van de bibliotheek te integreren in het MFC neemt het aantal doelgroepen in het gebruik van de voorzieningen toe. Hierdoor ontstaan meer kansen voor ontmoeting en het respectvol omgaan met de medemens in de omgeving van het MFC.
- Gevoel van veiligheid bij de dorpsbewoners kan worden vergroot door een toenemende sociale controle.
- Er ontstaan meer mogelijkheden om activiteiten te organiseren voor de leeftijdsgroep 13- tot 18-jarigen.
- De bedrijvigheid/drukke in het centrum van Biddinghuizen zal toenemen, hetgeen zal bijdragen aan een betere sociale, recreatieve en economische functie van dat centrum.
- Parallel aan het bouwen van het MFC zal de gemeente een integraal verkeersplan voor het centrum van Biddinghuizen ontwikkelen.
- Integrale aanpak wordt gemakkelijker door fysieke nabijheid organisaties. In die zin zijn combinaties van dienstverlening mogelijk als bijvoorbeeld de gemeentelijke loketfunctie, het WMO – loket, de loketfunctie van andere voorzieningen als banken en ziekenverzekeraars.
- Het MFC biedt mogelijkheden voor de zorgcomponent ten behoeve van ouderen: dat is van belang omdat in de directe nabijheid van het mogelijke MFC voor ouderen wordt gebouwd
- Een MFC in de nabijheid van winkels impliceert een sterk spin – off effect ten behoeve van de winkels. Dat is mede van belang voor de continuïteit van de winkels
- Uit een oogpunt van duurzaamheid lijkt de stichting van een MFC een grote stap voorwaarts doordat de nu nog afzonderlijke energie – behoefte van de partners kan worden gebundeld en verminderd
- Het zelfvertrouwen van het dorp zal door het ontwikkelen van een MFC toenemen waardoor het gevoel van sociale achteruitgang een halt wordt toegeroepen. Het dorp wordt aantrekkelijker voor nieuwe inwoners en groei van het dorp maakt het makkelijker het voorzieningenniveau in stand te houden.

Inwoners Biddinghuizen kinderen:

- Er worden doorgaande ontwikkelingslijnen gecreëerd m.n. op gebied van taalontwikkeling en sociaal-emotionele vorming. Het is immers van groot belang dat er door de verschillende opvoeders in hun kindbenadering zoveel mogelijk vanuit één gedachte wordt gehandeld. Er kan een gemeenschappelijk Pedagogisch Raamplan worden ontwikkeld.
- De naschoolse opvang wordt een verplichte taak voor de scholen: in de gekozen opzet kan een MFC mogelijkheden bieden om beter aan deze opvang te kunnen voldoen. Er is alle kans voor een stimulerend naschools aanbod met de nadruk op verrijking; dat wat in school wordt aangeboden wordt verdiept en verrijkt in het naschoolse aanbod.
- De behoefte van het kind staat centraal in een multidisciplinaire aanpak waarbij alle partners op basis van gelijkwaardigheid hun inbreng realiseren.

Inwoners Biddinghuizen ouders:

- Meer opvoedhulp en extra zorg is beschikbaar, doordat de medewerkers van de diverse instellingen hun deskundigheid met elkaar delen.

- Meer opvangmogelijkheden voor tweeverdieners worden gecreëerd door een gedifferentieerd aanbod van dagarrangementen van schoolse/voorschoolse/tussenschoolse/naschoolse voorzieningen.

Organisaties en instellingen:

- Algemeen: synergievoordelen zijn te behalen met betrekking tot het verbeteren van de dienstverlening en het ontwikkelen van nieuwe inhoudelijke concepten.
- Brede School wordt gerealiseerd, waardoor problemen van leerlingen vanuit achterstandssituatie kunnen verminderen.
- De onderdelen van het MFC bestemd voor de scholen zijn meer afgestemd op de moderne zienswijze voor individueel onderwijs in combinatie met groepsactiviteiten
- Voor scholen en haar partners kan extra aandacht worden besteed aan vroegtijdige onderkenning van problemen en voor een goede overgang van voorschoolse educatie naar het basisonderwijs.
- Een gezamenlijke onderwijsvoorziening biedt mogelijkheden voor het opvangen van groei en krimp binnen de drie scholen.
- De medewerkers van de diverse instellingen hebben meer mogelijkheden om van elkaars deskundigheden en inzichten gebruik te maken; er is sprake van korte communicatielijnen.

Bedrijfsvoering/financiën:

- Problemen met bestaande gebouwen, en voldoen aan wet- en regelgeving worden structureel ter hand genomen.
- Er is een meer efficiënte en inventieve exploitatie mogelijk door het onder één dak brengen van de verschillende voorzieningen.
- Het personeel maakt gebruik van de gemeenschappelijke ruimten.

Bijlage 3

Groeioprognose en meerwaarde gebruik ruimten/apparatuur

	Deelnemers	Groeioprognose	Anderen die ook gebruik kunnen maken van (deel van) eigen ruimten/apparatuur	Opmerkingen
1	De Tamarisk (pc basisschool)	Gelijkblijvend	Allerlei verenigingen, buitenschoolse opvang, maatschappelijk werk, enz.	Bij uitbreiding woningaanbod is groei te verwachten
2	De Wingerd (rk basisschool)	Gelijkblijvend	Delen van spreekruimten en toneel-, speel- en gymzaal staan ter beschikking	Idem
3	De Akkerwinde (openbare basisschool)	Gelijkblijvend	Overige bewoners van MFC + buitenschoolse opvang, schoolmaatschappelijk werk	Idem
4	Stichting Openbare Bibliotheek Dronten	Groei	Gezamenlijke mediatheek en informatiecentrum	Idem
5	De Meerpaal/ Het Koetshuis	Gelijkblijvend	Niet	Idem
6	Peuterspeelzaalwerk Biddinghuizen	Gelijkblijvend	Allerlei verenigingen, buitenschoolse opvang, maatschappelijk werk, enz.	Idem
7	Coloriet	Groei	Overige bewoners van MFC	
8	Steunpunt ouderen	Groei	Gezamenlijk gebruik van spreek- en vergaderruimten	
9	Senioren Computer Club Biddinghuizen	Gelijkblijvend	Huidige desktop pc's niet geschikt voor combinatiegebruik. Mogelijk wel bij toekomstige laptops	
10	Wijk- en politiepost Biddinghuizen	Gelijkblijvend	Gezamenlijk gebruik van spreek- en vergaderruimten	
11	Thuiszorg Icare	Groei	Gezamenlijk gebruik van spreek- en vergaderruimten	
12	Vereniging Dorpsbelangen	Gelijkblijvend	Gezamenlijk gebruik van spreek- en vergaderruimten	
13	Oostelijk Flevoland Woondiensten	Gelijkblijvend	Gemeenschappelijk gebruik van wijkpost, spreekkamers, vergader- en sportzaal	

Bijlage 4

Raming ruimtebehoefte MFC Biddinghuizen

In hun eisen gaan de organisaties vaak uit van gewenste oppervlakten, die zij baseren op bestaande herbare situaties. Voor de basisscholen is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de gegevens en normen uit het rapport "Huisvestingsanalyse Tamarisk Biddinghuizen" opgesteld door Vitri bv (februari 2006). Uit dit rapport kan niet worden afgeleid, in welke mate de scholen gemeenschappelijk bepaalde ruimten kunnen gaan exploiteren. Daarom zijn onderstaand de gemeenschappelijke ruimten apart genoemd, terwijl de vierkante meters uit het Vitri-rapport voor de betreffende scholen zijn overgenomen.

Het is nodig om bij de opstelling van het definitief programma van eisen een verfijning aan te brengen in de eisen en wensen, waarbij optimaal rekening moet worden gehouden met het gecombineerde gebruik van ruimten. De opgenomen vierkante meters houden rekening met algemene bijkomende vierkante meters zoals gangruimten, bergruimten en toiletruimten. Het aantal m2 geldt daarom als het maximaal te ontwerpen gebouw; daarmee wordt ook de investeringsberekening maximaal. Afgestemd op de leerlingenprognoses, moet het gebouw ontworpen worden op een flexibel gebruik.

	Deelnemende partijen	Benodigde ruimte gebouw m2 bruto vloer oppervlak	Benodigde ruimte ruimte perceel	Opmerkingen
1	De Tamarisk (pc basisschool)	1.705	1.705 1.368	Per kind 3 m2 verhard en 1,5 m2 onverhard
2	De Wingerd (rk basisschool)	1.245	1.245 914	Per kind 3 m2 verhard en 1,5 m2 onverhard
3	De Akkerwinde (openbare basisschool)	900	900 657	Per kind 3 m2 verhard en 1,5 m2 onverhard
4	Stichting Openbare Bibliotheek Dronten	250	250	Gebaseerd op de notitie "van filiaal naar dorps huis" januari 2004
5	De Meerpaal/ Dorps huis Het Koetshuis	500	500	Steunpunt ouderen, senioren computerclub, judozaal, e.d., zijn ondergebracht bij het dorps huis
6	Peuterspeelzaalwerk Biddinghuizen	100	100 96	1 groep ochtend en 1 groep middag 8 m2 per kind
7	Coloriet	50	50	Aparte ruimte nodig voor eigen activiteiten

8	Algemene ruimten in gezamenlijk gebruik: - aula - sportzaal - ICT-lokaal - 2 vergader- ruimten - 2 spreek- kamers - keuken - personeels- ruimte - administratie	250 800 50 50 30 20 40 30	250 800 50 50 30 20 40 30	Sportzaal qua oppervlakte geschikt maken voor tribunes en wedstrijdbasketbal Inclusief gezamenlijke repro
9	Parkeren en halen/brengen algemeen		2.500	Inclusief 70 permanente parkeerplaatsen. Vitri- rapport gaat uit van 2.000 m2 + 30 parkeerplaatsen
10	Wijk- en politiepost Biddinghuizen	-	-	Gemeente en politie ieder 2 x per week spreekuur.OFW 1 x per week spreekuur. 1x per maand vergadering. Incidenteel bewoners- bijeenkomsten en jeugdsportactiviteiten. Voor de activiteiten kan gebruik worden gemaakt van reeds geplande spreekkamers en sportzaal
11	Thuiszorg Icare	-	-	Ruimte voor eigen activiteiten binnen de voor gezamenlijk gebruik bestemde ruimten
12	Vereniging Dorpsbelangen	-	-	Kan gebruik maken van reeds geplande vergader ruimte
13	Oost Flevoland Woondiensten	-	-	Voor incidenteel een (grote) bewonersbijeenkomst kan gebruik worden gemaakt van algemene ruimten
	Totaal	6.020 m2	11.555 m2	

Bijlage 5

Vergelijking huidige ruimten van gebouwen versus benodigde ruimte in MFC

	Deelnemende partijen	Benodigde ruimte gebouw m2 bruto vloer oppervlak	Huidige ruimte gebouwen	Opmerkingen
1	De Tamarisk (pc basisschool)	1.705	2.036	Zie Vitri-rapport
2	De Wingerd (rk basisschool)	1.245	1.145	Zie Vitri-rapport
3	De Akkerwinde (openbare basisschool)	900	1.353	Zie Vitri-rapport
4	Stichting Openbare Bibliotheek Dronten	250	450	
5	De Meerpaal/ Dorpshuis Het Koetshuis	500	500	
6	Peuterspeelzaalwerk Biddinghuizen	100	60	
7	Coloriet	50	50	
8	Algemene ruimten in gezamenlijk gebruik:			
	- aula	250	-	
	- sportzaal	800	600	
	- ICT-lokaal	50	-	
	- 2 vergader-ruimten	50	-	
	- 2 spreek-kamers	30	-	
	- keuken	20	-	
	- personeels-ruimte	40	-	
	- administratie	30	-	
9	Parkeren en halen/brengen algemeen	nvt	nvt	
	Totaal	6.020 m2	6.194 m2	

Investerings en exploitatie op hoofdlijnen

Op basis van kengetallen hebben wij doorgerekend wat de benodigde investeringen zijn bij de te realiseren 6.020 m² (bruto vloer oppervlak) volgens het globale programma van eisen. Als scenario's hebben wij in beeld gebracht wat de exploitatiekosten zijn bij volledige nieuwbouw en bij verbouw/uitbreiding Koetshuis. Geen van de deelnemers heeft momenteel een pand in eigen bezit; de gemeente heeft het economisch eigendom. Door een bundeling in het MFC zullen andere percelen vrijkomen, waar vervolgens weer nieuwe economische vruchten van te plukken zijn door de gemeente en/of de woningbouwcorporatie.

Scenario nieuwbouw MFC

Als investeerder in maatschappelijk vastgoed is de woningbouwcorporatie Oost Flevoland Woondiensten beschikbaar. Bij nieuwbouw voor een MFC gaat zij uit van een totaalprijs van € 1.375,- tot € 1.500,- per m² exclusief BTW. Voor scholen geldt een prijs van €900-€1.350 per m² excl BTW. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er op te slopen gebouwen geen boekwaarde meer rust en er geen tijdelijke huisvestingsvoorzieningen nodig zijn.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de grondkosten, infrastructurele voorzieningen, lozingskosten en precario zijn niet meegenomen, omdat deze afhankelijk zijn van de locatie
- kosten voor de eerste inrichting zijn niet meegenomen, omdat het grotendeels vervangende nieuwbouw betreft en geen uitbreiding

De huurprijs wordt gebaseerd op het Bruto Aanvangs Rendement (BAR), wat momenteel neerkomt op een jaarlijkse huur van 6½ à 7% over de investeringskosten (inclusief BTW). Voor de m²-prijs van het bouwen van het MFC in Biddinghuizen wordt dus maximaal uitgegaan van € 1.500,- + € 285,- = € 1.785,-. Uitgaande van 6½% betekent dat een jaarlijkse huurprijs van € 116,- per m². Deze huurprijs kan alleen worden gerealiseerd bij langdurige huurcontracten (minimaal 20 jaar) plus garanties over de te ontvangen subsidiegelden.

De deelnemende organisaties dienen zelf te investeren in hun inrichting en afwerking (inbouwpakket). Op dit onderdeel zal sprake zijn van kostendifferentiatie per deelnemer. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met sloop van de huidige huisvesting.

Bouwkosten: 6.020 x € 1.785,- = € 10.745.700,- (t.l.v. OFW)
Jaarlijkse huurlasten: 6.020 x € 116,- = € 698.320,- (t.l.v. de gehuisveste instellingen)

Scenario verbouw/uitbreiding Koetshuis

Het Koetshuis beschikt nu naar inschatting over 1.100 m² (inclusief de sportzaal). Om het bestaande gebouw aan te laten sluiten op de uitbreiding zal sprake zijn van inpassings- en aansluitingsverlies.

Verbouw van het Koetshuis (inclusief uitbreiding van de sportzaal tot 800 m²) kost gemiddeld € per m² (inclusief BTW).

De overige 4.720 m² kosten de nieuwbouwprijs (zie scenario nieuwbouw MFC).

De gemiddelde prijs per m² wordt in dit scenario:

€ : 6.020 m² = €

Haalbaarheid exploitatie

Het uitgangspunt is dat de financiële meerwaarde van het project zodanig is dat een gezamenlijke exploitatie in een mfc nogelijk is met de huidige middelen waarover de deelnemers beschikken.

Bijlage 7

Locatie-analyse

OFW stelt als locatie voor het perceel aan de Baan tussen de Havenweg en de Akkerhof tegenover het winkelcentrum. Op deze locatie bevinden zich reeds Het Koetshuis, de bibliotheek en de openbare school. Aan de hand van onderstaande criteria kan deze keuze nader worden gewogen, inclusief een eventuele vergelijking met een ander perceel.

Criteria	Locatie A	Waardering	Locatie B	Waardering
Perceelgrootte				
Vrije ruimte				
Aanwezige lokalen				
Te realiseren uitbreiding				
Omringende bebouwing				
Bebouwingsvrijheid gezien de omringende functies				
Stedenbouwkundige inpassing nieuwbouw				
Ontsluiting				
Bouwmogelijkheden volgens bestemmingsplan				
Mogelijkheden voor een economische drager				
Ligging in de kern				
Bereikbaarheid				
Toegankelijkheid terrein				
Glooiing/ hoogteverschillen				
Veiligheid/sociale controle				
Hinder uit omgeving				
Bodemsanering				
Kabels en leidingen				
Draagkracht bodem				
Afwatering				
Voorkeursvolgorde locatie o.b.v. waardering				
+++ = zeer positief + = positief 0 = neutraal - = negatief -- = zeer negatief				

Locatie A:

Perceel aan de Baan tussen de Havenweg en de Akkerhof tegenover het winkelcentrum

Locatie B: Nader te bepalen (indien nodig)

Bijlage 8

Voorwaarden voor het toekomstige beheer

Alle werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het complex in stand te houden (vastgoedonderhoud) en bruikbaar te laten zijn (huishoudelijke diensten) vormen het beheer.

Afspraken te maken over	Eigenaar/ gebruikers	Gebruikers onderling
Ruimtegebruik: - vaststellen volgorde van prioritering - wijze van gebruik: alleen, met meerderen, incidenteel	X	X
Gebouw- en terreinonderhoud: - eigenaarsonderhoud - dagelijks onderhoud	1	2
Huishoudelijke diensten: - openen/sluiten gebouw (compartimentering, veiligheid en toezicht) - schoonmaak, post, repro, horeca, afval - ruimtebeheer door meerdere gebruikers gebruikte ruimten - energiebeheer	1 1 1 1	2 2 2 2
Informatie & communicatie Technolodijediensten: - telefoon - netwerk - pc's, e.d.		X
Organisatievorm (verantwoording en uitvoering): - administratieve diensten - belasting, heffingen, verzekeringen	1	2
Huur- en gebruiksprijzen op basis van vastgoedexploitatie en afspraken	X	
Inkoop: - energie - boeken - ICT - Inventaris e.d.		X

Toelichting:

1. nemen het voortouw
2. zijn volgend

Voor een eenduidig beheer voor het gehele complex vormt het oprichten van een beheersstichting een goede mogelijkheid.

Voorbeeldmodel Eigendom en beheer:

- De eigenaar sluit een huur- of gebruikersovereenkomst met de in het MFC te huisvesten instellingen.
- De deelnemende instellingen sluiten op hun beurt weer een beheerovereenkomst met de Samenwerkingsvorm (b.v. vereniging of stichting) ten behoeve van gebruikersbeheer (intern en/of extern).

De wijze van beheer dient in een volgende fase verder te worden uitgewerkt.