

MFC-SCENARIO BIDDINGHUIZEN

Versie 01 augustus Initiatiefgroep MFC

Inhoud

blz

Inleiding

1. Concept van het MFC
2. Programma van eisen
3. Locatie
4. Organisatie en beheer
5. Financiën
6. Risicoanalyse
7. Conclusies

Tenslotte

Bijlage 1: Criteria voor locatiekeuze

Bijlage 2: Gedetailleerde berekening bouwkosten twee varianten

Bijlage 3: Risicomatrix

Bijlage 4: Beoordelingsmatrix

Inleiding

Dat er iets moet gebeuren in Biddinghuizen staat vast. Allereerst verkeert de huisvesting van de basisscholen in zorgwekkende toestand. De inrichting van het dorps huis voldoet niet aan de hedendaagse eisen en bezuinigingen nopen tot een andere exploitatie van de bibliotheek.

In plaats van voor ieder probleem een aparte oplossing te zoeken, geeft de initiatiefgroep er de voorkeur aan om onder meer deze zaken te combineren, met als doel niet alleen op efficiëntere wijze nieuwbouw te kunnen plegen, maar ook een situatie te verkrijgen waarin een efficiënter gebruik van de ruimtes kan plaatsvinden. Tot slot is dit ook een mooie gelegenheid om de dienstverlening uit te breiden, waardoor de leefbaarheid van Biddinghuizen een enorme impuls kan krijgen. Dit sluit aan bij het belang dat gemeente en initiatiefgroep onderschrijven bij het invulling geven aan het prestatieveld leefbaarheid in het kader van de WMO.

Met de "Startnotitie & Visie op de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum (MFC) te Biddinghuizen" gedateerd 2 oktober 2006 heeft de Initiatiefgroep MFC Biddinghuizen een eerste aanzet gegeven voor de ontwikkeling van een MFC. Vervolgens is in januari 2007 het bidboek "Investeren in kwaliteit" verschenen met uitgebreide analyses van de actuele situatie in Biddinghuizen en mogelijke investeringen voor de toekomst. In mei en juni van dit jaar hebben de werkgroepen Programma van Eisen, Organisatie en beheer, en Financiën gezorgd voor de noodzakelijke concretisering van een te realiseren MFC. Daarnaast zijn met behulp van BDG architecten en ingenieurs schetsen gemaakt ter visualisering van het project, waardoor het mogelijk werd om met grote precisie financiële berekeningen te maken.

Met de gemeente Dronten is de afspraak gemaakt om ten behoeve van de verdere ontwikkeling van Biddinghuizen de gemeenteraad drie scenario's voor te leggen, waarvan het MFC-scenario er één is. De overige twee scenario's worden door de gemeente voorbereid. Het is de bedoeling dat de gemeenteraad op deze manier in september 2007 een richting uit kan zetten voor een meer gedetailleerde uitwerking van één van de scenario's. Op basis van zo feitelijk mogelijke gegevens dient te worden bepaald wat het meest wenselijk en haalbaar is.

In deze notitie wordt het MFC-scenario beschreven. Het MFC - scenario kent twee varianten. Deze varianten gaan uit van (ten dele) maximale nieuwbouw en maximaal hergebruik van bestaande voorzieningen. In beide varianten wordt uitgegaan van twee bouwlagen voor de drie scholen. De voor meningsvorming en besluitvorming belangrijkste en door werkgroepen en deskundigen verzamelde en ontwikkelde informatie is in deze notitie bijeengebracht. Op basis van deze informatie heeft de Initiatiefgroep in haar vergadering van 25 juli 2007 aangegeven een voorkeur te hebben voor de variant waarin sprake is van sloop en vervangende nieuwbouw van het Koetshuis en een grotere sportzaal.

De woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten heeft zich als maatschappelijk sterk in de gemeenschap Dronten verankerde organisatie bereid verklaard onder voorwaarden de ontwikkeling van dit MFC-project op zich te nemen, waarmee het plan verzekerd is van voldoende deskundigheid. Bovendien is uit juridisch onderzoek gebleken dat Europese regelgeving een rol van OFW niet in de weg hoeft te staan mits samen met de gemeente aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

1. Concept van het MFC

Als gebruikers voor een multi functioneel centrum worden tot nu toe genoemd:

- PC Basisschool De Tamarisk
- RK Basisschool De Wingerd
- Openbare Basisschool De Akkerwinde
- Stichting FlevoMeer Bibliotheek vestiging Biddinghuizen
- De Meerpaal / Het Koetshuis
- Peuterspeelzaalwerk Biddinghuizen
- De Voorhof
- Coloriet
- Steunpunt Ouderen
- Senioren Computer Club Biddinghuizen
- Wijk- en politiepost Biddinghuizen
- Thuiszorg Icare
- Vereniging Dorpsbelangen
- Oost Flevoland Woondiensten
- Diverse verenigingen

Deze potentiële gebruikers zijn van mening dat integraal werken en samenwerken voorwaarden zijn geworden om resultaten te kunnen behalen in de steeds complexer wordende maatschappelijke omgeving. Zij zijn van mening dat er bij een dergelijke grote opgave en de niet onbeperkte middelen het verstandig is te zoeken naar verbindingen en synergie.

De **doelstelling** van de Initiatiefgroep MFC Biddinghuizen is op grond van het bovenstaande:

Realisatie van één voorzieningencluster voor bovengenoemde organisaties met meerwaarde voor:

- leefbaarheid dorp
- sociale cohesie
- “community care”
- organisaties
- inwoners
- organisatie, efficiënt beheer en kosten

Het beoogde resultaat dient te bestaan uit:

- het onder één dak brengen van de verschillende voorzieningen hetgeen leidt tot een zo optimaal mogelijke en inventieve exploitatie van de huisvesting, het beheer en vooral van de verdere ontwikkeling van de inhoud van de dienstverlening/activiteiten ten behoeve van de gebruikers.
- het behalen van synergie voordelen, die kunnen worden omgezet in het verbeteren van de dienstverlening aan de gebruikers, en die het mogelijk maken om een dergelijke voorziening te exploiteren. Het gaat om een gezamenlijke filosofie met betrekking tot diensten en activiteiten (horizontale programmering).

Het MFC moet worden gezien als een netwerk van voorzieningen met de scholen als één van de spilpunten. Het MFC Biddinghuizen verenigt het idee van de Brede School

met een zo ruim mogelijk aanbod van kwalitatieve voorzieningen voor alle inwoners van Biddinghuizen. Met het geheel van voorzieningen die in het MFC bijeen zijn gebracht wordt een samenhangend aanbod van onderwijs, opvang, zorg, sport en vrije tijd gecreëerd. De realisatie van een MFC past uitstekend binnen de verantwoordelijkheden van de gemeente Dronten in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Leefbaarheid geldt immers als eerste aandachtgebied. De activiteiten van de samenwerkingspartners in het MFC zijn afhankelijk van de behoeften in het dorp maar vallen goeddeels binnen het brede kader van de WMO. In die zin bestaat de inhoud uit een breed scala van activiteiten voor kinderen, jongeren, ouders, senioren, bewoners, of andere doelgroepen uit het dorp.

Uitgangspunten met betrekking tot de opzet en het gebruik van het MFC zijn:

1. De partners in het MFC behouden voor wat het bereik van de eigen doelgroepen betreft hun eigen identiteit.
2. 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.
3. Door een eenduidige beheersvorm te kiezen kan er 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 gerealiseerd worden.
4. Het kiezen voor een MFC moet mogelijkheden en kansen bieden voor het ontwikkelen van nieuwe concepten van dienstverlening als de Brede School, de Antwoordenwinkel en andere innovatieve voorzieningen.
5. Duidelijkheid met betrekking tot de toerekening van kosten aan de verschillende disciplines c.q. organisaties en gebruikers.

Meerwaarde

Om tot een beschrijving van de inhoudelijke en bedrijfsmatige meerwaarde te komen die een MFC in Biddinghuizen aan de deelnemende instellingen kan bieden, is gebruik gemaakt van een meerwaarde-matrix. Met behulp van deze matrix is een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (iedere instelling apart) en de toekomstige situatie (een samenwerking tussen de instellingen in het MFC). Verdeeld over 10 rubrieken kon op 61 aspecten worden gescoord (gemiddeld 6 aspecten per rubriek).

De volgende rubrieken werden onderscheiden:

1. Dienstverlening aan klanten/gebruikers
2. Relatie met gemeente
3. Ondernemerschap
4. Leefbaarheid Biddinghuizen
5. Organisatie, personeel en management.
6. Financiële bedrijfsvoering
7. Huisvesting
8. ICT
9. Horizontale samenwerking tussen de instellingen in Biddinghuizen
10. Overig

Conclusies:

- Uit een analyse van de antwoorden is gebleken dat de instellingen en organisaties allen bovengemiddeld scoren met betrekking tot de rubrieken die uitgaan van de meerwaarde van een MFC.
- Op alle rubrieken is in het geval van een MFC meerwaarde te bereiken.
- Er is m.b.t. het MFC geen enkele score gegeven die een verslechtering zou betekenen ten opzichte van de huidige situatie van instellingen en organisaties.

- De rubrieken met de hoogste meerwaarde-score zijn:
Ondernemerschap (gezamenlijk initiatieven ontwikkelen)
Leefbaarheid Biddinghuizen
Huisvesting (ruimten delen, kostenbeheersing)
Gezamenlijke ICT (innovatie, beheer)
- De overige rubrieken scoren iets lager.

2. Programma van eisen

De werkgroep PvE heeft een ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen opgesteld. In dit PvE wordt uitgegaan van ten dele enkel en ten dele meervoudig gebruik van ruimten. Daarnaast zijn in het PvE uitspraken gedaan over de functionaliteit van de diverse ruimten en de in die ruimten uit te voeren activiteiten. De met deze functionaliteiten samenhangende ruimtestaat heeft geleid tot de in dit hoofdstuk gebruikte vierkante meters netto en bruto vloeroppervlakte. Omwille van de bedoelingen en leesbaarheid van deze notitie is vooral gekozen in het verduidelijken van deze ruimtestaat en de kosten die samenhangen met het realiseren van een MFC zoals de Initiatiefgroep het MFC ziet.

Uitgangspunten:

- De bestaande accommodaties van de Voorhof worden na een modernisering hergebruikt.
- Voor de drie scholen komt nieuwbouw, waarbij bouwen in twee lagen de voorkeur verdient vanwege lagere kosten en grotere flexibiliteit met betrekking tot lokalentoewijzing.

Er zijn twee varianten ontwikkeld om de berekende vierkante meters te kunnen plaatsen.

Variant 1:

nieuwbouw van de scholen in 2 bouwlagen, sloop Koetshuis/Bibliotheek/Akkerwinde; nieuwbouw MFC , , hergebruik en modernisering Voorhof

Variant 2:

nieuwbouw van de scholen in 2 bouwlagen, hergebruik en modernisering Voorhof en Koetshuis, geen uitbreiding sportzalen

Varianten MFC Biddinghuizen

	Variant 1	Variant 2
	Nieuwbouw m2 bvo	Nieuwbouw m2 bvo
Onderwijs	4000	4000
Sport	1200	---
Kantoor/kinderdagverblijf	---	---
Bibliotheek	338	338
Dorpshuis	<u>694</u>	<u>---</u>
Totaal	6231	4338
Aansluitingsverliezen hergebruik (aannname)	<u>250</u>	<u>350</u>
Totaal bvo nieuwbouw MFC	6481	4688
Te moderniseren bvo Voorhof	910	910
Te moderniseren bvo Koetshuis	<u>---</u>	<u>1850</u>

Totaal bvo te moderniseren MFC	<u>910</u>	<u>2760</u>
Totaal te realiseren bvo MFC	7391	7448

Toelichting:

- Uitgangspunten bepaling bvo:
bvo/nvo sportzalen: 1,2
bvo/nvo overig: 1,35
- Voor de scholen wordt uitgegaan van bvo uit het Vitri-rapport.
- De Voorhof beschikt voor zalen, foyer, e.d. over een netto vloeroppervlak van 755 m2. In het kader van modernisering wordt uitgegaan van 910 m2 bvo (factor 1,2).
- **Aanname:** programmaonderdeel "kantoor/kinderdagverblijf" kan worden geplaatst in Voorhof. De Voorhof beschikt over 755 m2 netto vloeroppervlak. De resterende 355 m2 worden gereserveerd voor de huidige activiteiten van Voorhof; voor zover deze oppervlakte niet toereikend is, kan gebruik worden gemaakt van ruimte elders in het MFC.
- In variant 2 wordt aangenomen, dat alle functies/activiteiten van het geplande dorpshuis en de sport volledig worden gehuisvest in de bestaande (gemoderniseerde) gebouw van Het Koetshuis waarbij voor de huisvesting van de bibliotheek aanvullende bouw noodzakelijk is.
- PM: te realiseren appartementen, jeugdhonk, fietsenstallingen, vestiging van commerciële dienstverleners

3. Locatie

De locatie is een belangrijk kwaliteitsaspect, vanwege de ligging maar ook vanwege de mix met mogelijk (geheel) andere hoofdfuncties als de kerken en het winkelcentrum. Een goede ligging zorgt voor meer gebruikers maar betekent ook een spin off effect waarvan vooral de winkeliers kunnen profiteren.

Uitgangspunten voor de locatie zijn:

- centrale locatie (programma van eisen)
- goede bereikbaarheid zowel voor kinderen als voor ouderen
- parkeergelegenheid

Voorkeurlocatie: locatie entree/centrum dorp; het perceel aan de Baan tussen de Havenweg en de Akkerhof tegenover het winkelcentrum. Op deze locatie bevinden zich momenteel Het Koetshuis, de bibliotheek, de openbare school en de Voorhof.

Een belangrijk argument voor deze locatie is ook dat dan kan worden aangesloten op het kerkcentrum De Voorhof, dat thans ook al multifunctioneel wordt gebruikt door diverse instellingen en dus qua concept goed past bij het MFC-plan. Samenwerking is alleen mogelijk op deze locatie. Gezien de staat van onderhoud van het gebouw wordt bij de Voorhof alleen uitgegaan van modernisering.

Knelpunten van de locatie centrum dorp zijn:

- er is eventueel een noodvoorziening nodig voor Akkerwinde en Koetshuis, bij gefaseerde aanpak kan dit wellicht vermeden worden
- grotere druk op bereikbaarheid

Voordelen van de locatie centrum dorp zijn:

- in nabijheid van de overige voorzieningen
- in nabijheid van het centrum; spin off effect detailhandel en horeca
- centrale ligging
- via extra aansluiting op rotonde prima bereikbaar
- weinig noodvoorziening nodig voor participerende partijen bij gefaseerde aanpak

In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste criteria met betrekking tot de locatiekeuze.

4. Organisatie en beheer

Alle betrokken organisaties dienen tot een gezamenlijke filosofie met betrekking tot organisatie en beheer te komen. Voor het ontwerp van de organisatie zijn 7 uitgangspunten genoemd. In willekeurige volgorde weergegeven gaat het om:

1. **Het organisatiemodel voor het bestuur en beheer van het MFC moet aan alle partijen recht doen**

Er zijn veel partijen betrokken bij het MFC en de partijen hebben niet altijd gelijklopende belangen. In het organisatiemodel moet een weg worden gezocht om deze belangen goed te hanteren en naar oplossingen te zoeken die aanvaardbaar en werkbaar zijn voor iedere partij.

In de praktijk zullen echter mogelijk keuzen moeten worden gemaakt die dit uitgangspunt (ten dele) geweld aan doen. Denk bijvoorbeeld aan de specifieke eisen die met betrekking tot beheer en schoonmaak van de scholen worden gesteld. Idem naar de (gedeelde) ontmoetingsruimten van bijvoorbeeld bibliotheek en dorpshuis. Denk aan specifieke groepen gebruikers die elk een eigen benadering vergen.

2. **Het MFC kent hoofdgebruikers, kleinere gebruikers, clubs en verenigingen en (incidentele) huurders.**

De betrokkenen bij het MFC hebben een verschillende status en inbreng, dit zal in het organisatiemodel tot uitdrukking moeten komen.

Hoofdgebruikers zijn: de scholen, de bibliotheek, de Meerpaal en de kinderopvang

Kleinere gebruikers zijn: Icare , Coloriet, gemeente (wijkpost),

Clubs en verenigingen: sportverenigingen, senioren computerclub, klaverjasclub, muziekverenigingen, etc

Incidentele huurders: vereniging Dorpsbelangen, OFW, gemeente, etc

3. **Er is een scheiding tussen een professioneel beheer van het MFC en het programmabeheer**

Het beheer van het MFC vraagt een professionele aanpak, het gaat vooral om facilitair beheer dat efficiënt en effectief moet zijn, geen fratsen.

Het programma beheer vraagt vooral veel overleg en afstemming, volgen van nieuwe ontwikkelingen in het dorp, samenbrengen van vraag en aanbod in het MFC.

De beide processen zijn verschillend in opzet en uitvoering, een strakke scheiding is noodzakelijk. Een verbinding in de vorm van heldere communicatie tussen de onderdelen is noodzakelijk, vooral de besluitvormingsregels vragen veel aandacht.

(zie verdere uitwerking in paragraaf functionele strategie)

Programmabeheer is op twee manieren in te vullen. Enerzijds de partners die vanuit hun verantwoordelijkheid voor kloppende dienstverlening c.q. activiteiten invloed moeten kunnen uitoefenen op het professioneel beheer als voorwaarde voor goed programmabeheer. Anderzijds de partners die zich op basis van een samenwerkingsmodel verplichten om vormen van horizontale programmering toe te passen. Elders in het land worden met programmabeheer en programmering goede ervaringen opgedaan.

4. Het beheerdeel van de MFC organisatie moet uitsluitend zijn gericht op kostenbeheersing, kosteneffectiviteit is het leidende principe.

Het beheer is een zelfstandig en autonoom bedrijfsproces, kostenbeheersing en kwaliteit van de voorzieningen gaan hier hand in hand.
(zie verdere uitwerking in paragraaf functionele strategie)

5. De basisvorm van de MFC organisatie kent twee delen, het deel beheer (de verhuurder) en het deel programma (de huurders).

Het beheerdeel van de MFC organisatie zal zich gedragen als de verhuurder van de voorzieningen. Het programmadeel heeft de rol van de huurder. De verhouding van de beide organisatieonderdelen is een klant-leverancier verhouding. De stichting MFC (het formele bestuur) bewaakt en reguleert deze verhouding

6. Het organisatiemodel moet leiden tot synergie en meerwaarde, de grondslag voor het oprichten van het MFC

De leidende gedachte bij de oprichting van het MFC is dat door een gezamenlijke inspanning synergie en meerwaarde gerealiseerd kan worden. Hiervoor is nodig een doelmatig beheer, de exploitatie zal vanaf het begin in een omgeving met grote financiële beperkingen moeten plaatsvinden. Het dorp Biddinghuizen met alle belanghebbende partijen moeten grote invloed hebben op het programma van de activiteiten in het MFC, de programma onderdelen moeten waar mogelijk elkaar versterken. Elke partij vraagt in de praktijk vaak om maatwerk ten behoeve van de eigen belangen. Maatwerk betekent inleveren op kostenreductie. Deze spagaat moet goed onderzocht en duidelijk worden.

7. In het organisatiemodel moet een constructie zijn om “onafhankelijk” knopen door te hakken en “vastlopers” in de samenwerking op te lossen.

De grote verscheidenheid aan partijen en belangen in het MFC en de beperkte financiële armslag kunnen leiden tot belemmeringen, vertraging en misschien zelfs stilstand in de besluitvorming en samenwerking. In het organisatiemodel moet al bij voorbaat een constructie worden opgenomen waar onafhankelijke partij de samenwerking op gang kan houden (of weer brengen). Dit vraagt om heldere besluitvormingsafspraken en een aantal onafhankelijke leden in het bestuur.

Keuze voor de functionele strategie

De organisatie van het MFC kent twee processen die de kern vormen van de organisatie. Het gaat om het beheer proces en het programmeer proces.

Het **beheer proces** richt zich op het integrale beheer van alle voorzieningen en faciliteiten van het MFC

Het organisatie onderdeel dat het beheerproces uitvoert heeft als strategie operational excellence (kostenleiderschap en efficiëntie);
Bij operational excellence wordt ervoor gekozen te concurreren op een lage prijs en een probleemloze service. Er wordt een optimaal gestandaardiseerd product geleverd

zonder uitgesproken innovatief te zijn of een sterke relatie met de individuele klanten na te streven.

Het beheer proces vraagt om een procesmanager met duidelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden

De focus is gericht op de kosten, op standaardisatie van werkwijzen, Het gaat om infrastructuur management.

Het beheer proces en programmeer proces dienen aanvullend op elkaar te zijn maar niet strijdig met elkaar. Als de klantrelatie centraal staat in het ene dan dient dat ook zo te zijn in het andere proces.

Het **programmeer proces** richt zich op het ontwerp en beheer van het (jaar) programma voor alle inhoudelijke activiteiten.

Het organisatieonderdeel dat het programmeer proces uitvoert heeft als strategie "customer intimacy" (vraaggerichtheid en klantenbinding

Een 'customer intimate' organisatie(onderdeel) wil producten en diensten leveren die de klant nodig heeft. De organisatie wil een nauwe relatie met de individuele klant aangaan. Het programmeer proces vraagt om beslissingsbevoegdheid bij de klanten (huurders), de programmamakers hebben vrijheid nodig binnen een vastgesteld beheerskader. De focus is gericht op de gebruikers, de huurders. Het gaat om klant-relatie management.

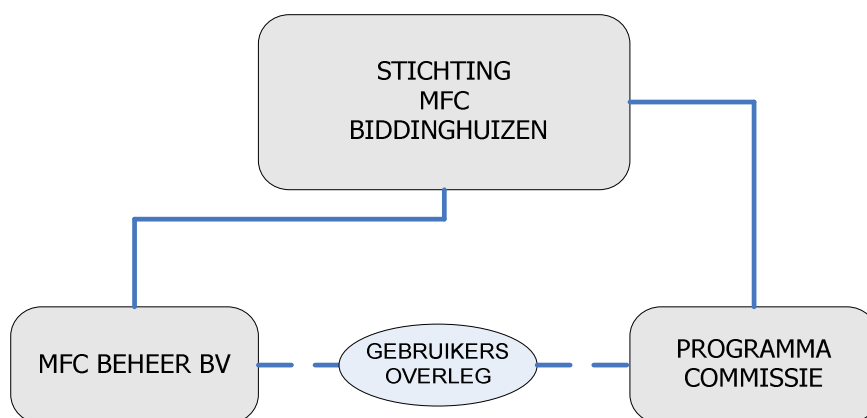
De operationele processen, informatiesystemen en managementsystemen moeten worden afgestemd op de gekozen strategie

Het programmeerproces laat de noodzakelijke vrijheid in gebondenheid duidelijk zien. En daarmee ook de spanning tussen beheerproces en programmeerproces. Ofwel hoe programmeer je het beheerproces zo, dat er een zodanig werkbare situatie ontstaat, dat elke partner een zo goed mogelijk bereik van de eigen doelgroepen kan realiseren. Ervaring leert, dat het programmeerproces in een professionele setting (scholen, bibliotheek, coloriet, icare) vaak op gespannen voet staat met de niet – professionele setting (bijvoorbeeld vrije tijd besteding). Doorpraten over doelen, verwachtingen en specifieke wensen is van belang!

Uitdrukkelijke aandacht moet worden besteed aan de eigenheid van de 2 gebouwen met ieder een eigen beheerorganisatie. De Voorhof beschikt over een beheerorganisatie waarin overigens de beheer en programmeer functie in één orgaan zijn verenigd.

Voor de structuur van de organisatie zijn in eerste instantie 4 modellen genoemd. Het zijn de grondvormen die uitgewerkt kunnen worden met een personele (functies) structuur. Model 1 heeft de voorkeur en wordt onderstaand uitgewerkt.

MODEL 1



Het beheer is in een zelfstandige BV ondergebracht; de stichting is de enige aandeelhouder. De programmacommissie wordt ingesteld door het bestuur van de stichting. Een vertegenwoordiging uit de programma commissie overlegt met de manager van de beheer BV in het gebruikersoverleg.

De programmacommissie is breed samengesteld uit alle gebruikers van het MFC. Het bestuur van de stichting bestaat uit vertegenwoordigers van de hoofdgebruikers en heeft bij voorkeur 2 onafhankelijke leden.

Het venijn in dit om belastingtechnische redenen mogelijk prettige model zit 'm vooral in de wijze waarop de programmacommissie wordt samengesteld. Stel dat partners in het geheel (potentiële leden van de programma commissie) om uiteenlopende redenen op gespannen voet komen te staan met het bestuur der stichting, dan kan dat leiden tot moeizame samenwerking. De keuze voor twee externe leden in het bestuur kan er aan toe bijdragen dat het venijn minder kansen krijgt. Dat vraagt echter wel om bijvoorbeeld een externe voorzitter en een goed reglement. Het model borgt de belangen van de professionele gebruikers goed en daarmee de exploitatiegrondslag van het MFC.

5. Financiën

In dit hoofdstuk worden twee varianten uitgewerkt.

1. Maximale variant nieuwbouw; alleen hergebruik Van De Voorhof.
2. Maximale variant hergebruik bestaande voorzieningen; hergebruik van De Voorhof, het Koetshuis en de sportzaal.

De uitwerking van de varianten is gebaseerd op realistische ervaringscijfers voor verbouw en of nieuwbouw van de afgelopen tijd. In beeld wordt gebracht wat elke variant financieel betekent, op korte en langere termijn.

Voor wat betreft de financiën moet worden gedacht aan opbrengsten en kosten.

De opbrengsten bestaan o.a. uit de verkoopopbrengst van de locaties, die vrij komen als er een gemeenschappelijk complex wordt gebouwd.

Ook zal er waarschijnlijk provinciale subsidie worden ontvangen, en zijn er wellicht nog meer regelingen waar een beroep op kan worden gedaan, omdat dit een vrij uniek project betreft.

De kosten bestaan uit sloopkosten van de huidige gebouwen, eventuele aankoopkosten van grond, bouwkosten van het complex, verhuis- en inrichtingskosten.

Van belang is hierbij de constatering vooraf, dat de exploitatiekosten van het nieuwe complex altijd hoger zullen zijn als wat thans door de gemeente wordt betaald. Immers, de lasten zijn thans erg laag, doordat op de huidige gebouwen relatief weinig wordt afgeschreven (afschrijvingstermijn van 60 jaar wordt gehanteerd) en doordat onderhoudskosten niet als kosten zijn geboekt, maar geactiveerd, waar in de komende jaren dan op wordt afgeschreven. Hierdoor is de boekwaarde van de bestaande gebouwen aanzienlijk hoger dan de werkelijke waarde.

Omdat de huidige situatie vraagt om investeringen zullen de lasten wel moeten toenemen. Individuele nieuwbouw van de gebouwen zal echter meer kosten in investering, maar ook in exploitatie. Dit zal nader moeten blijken uit dit hoofdstuk.

Daar een duidelijke voorkeur is uitgesproken voor de locatie in het centrum, ter vervanging van de huidige gebouwen van het dorps huis, de bibliotheek en de Akkerwinde, wordt dit voor de financiële uitwerking als uitgangspunt genomen.

A. Huidige gebouwen

De huidige gebouwen of de grond waarop ze zijn gebouwd zullen een andere bestemming kunnen krijgen.

Dit betreffen de locaties van:

- Bibliotheek
- De Akkerwinde
- 't Klimop
- De Rank
- De Wingerd
- Het Koetshuis
- Gymzaal Klaversingel (eventueel)

Deze gebouwen hebben nog een waarde in de administratie van de Gemeente Dronten. In de begroting 2006 worden de volgende bedragen genoemd:

		Boekwaarde 31-12-2006	Kapitaallasten 2006
Bibliotheek	Grond	24.974	1.249
	gebouw en onderhoud	138.297	12.804
De Akkerwinde	Grond	172.891	10.335
	gebouw en onderhoud	234.769	22.745
Klimop	Grond	61.882	3.093
	gebouw en onderhoud	392.536	33.244
De Rank	Grond	64.394	3.220
	gebouw en onderhoud	144.492	14.686
De Wingerd	Grond	63.313	3.165
	gebouw en onderhoud	483.127	39.279
Het Koetshuis	Grond	0	0
	gebouw en onderhoud	249.244	24.938
Gymzaal Klaversingel	Grond	23.583	1.002
	gebouw en onderhoud	28.104	3.243
		2.081.606	173.003

Uitgangspunt bij de berekeningen is dat de gebouwen van de bibliotheek, het dorpshuis en De Akkerwinde door OFW van de gemeente worden overgenomen. De boekwaarde van deze gronden en gebouwen bedraagt per 31-12-2006 volgens bovenstaande opstelling in totaal € 820.175. Als de overname voor dit bedrag zou plaatsvinden zou dit voor de gemeente kostenneutraal werken, met dien verstande dat men als voordeel heeft dat er geen kapitaallasten zijn in de toekomst.

Voor de verdere uitwerking in dit hoofdstuk wordt er van uit gegaan, dat de overige gebouwen blijven staan, en een andere bestemming krijgen. Het is aan de gemeente om er zorg voor te dragen dat dit voldoende oplevert om de kapitaallasten te dekken. Hierbij wordt opgemerkt, dat de resterende boekwaardes relatief hoog zijn doordat er door de gemeente met lage afschrijvingspercentages wordt gewerkt, waardoor er een grote afwijking is ontstaan tussen boekhoudkundige en reële levensduur. Ook zijn hierdoor de kapitaallasten relatief laag.

B. Nieuwbouw

Door de werkgroep PvE is berekend hoeveel ruimte er nodig is voor het totale complex. Dit blijkt een ruimtebehoefte te hebben van circa 7.400 m² bvo. Vervolgens heeft BDG op basis van de 2 eerdergenoemde varianten een invulling opgesteld en de bijbehorende kosten berekend.

De kosten van deze varianten bestaan uit sloopkosten van de gebouwen, het bouwrijp maken van het terrein, alle kosten die bij nieuwbouw horen en voorts het inrichten van het terrein met parkeerplaatsen, openbaar groen etc, rente tijdens de bouw, prijsstijgingen etc.

Niet hierin begrepen zijn de kosten van modernisering van het Voorhof.

Ook zijn de kosten van aanschaf van de grond en de gebouwen niet inbegrepen.

Deze kosten bedragen totaal (inclusief BTW):

Variant 1 € 13.645.000

Variant 2 € 11.778.000

Voor de gedetailleerde berekening van beide varianten zie bijlage 2.

C. Nieuwe structurele lasten

OFW heeft zich bereid verklaard een MFC-complex te bouwen en te financieren. Door dit eventueel te combineren met de bouw van appartementen zouden de bouwkosten kunnen worden verlaagd, maar dat wordt hier nu buiten gelaten.

Als OFW eigenaar van het complex wordt, is zij verantwoordelijk voor het volledig onderhoud. Ter dekking van de kosten van kapitaallasten, onderhoud en beheer zal zij een huur in rekening brengen.

Op basis van verfijnde berekeningen blijkt dat, afhankelijk van de te maken afspraken, de huurprijs kan fluctueren van € 760.000 (variant 1) tot € 650.000 (variant 2).

Bij het berekenen van deze huurprijs is bijvoorbeeld uitgegaan van een levensduur van 40 jaren, wat een realistische termijn is. Als na deze periode van 40 jaar de kwaliteit van het gebouw nog voldoet, zal OFW door het wegvallen van kapitaallasten extra gelden kunnen reserveren die kunnen worden gebruikt voor investeringen in het gebouw.

Bij deze berekeningen is er ook van uit gegaan dat de grond en gebouwen voor een bedrag van € 820.175 in eigendom kunnen worden verkregen. Dit bedrag lijkt hoger te zijn dan de marktwaarde van de grond. Voor het rekenvoorbeeld: als er voor wordt gekozen om de grond om niet over te dragen kan de jaarhuur met circa € 35.000 worden verlaagd.

Ook is hierbij geen rekening gehouden met eventuele subsidies. Als rekening wordt gehouden met het door de provincie Flevoland genoemde minimale bedrag van € 1.000.000 leidt dit tot een extra verlaging van de jaarhuur met circa € 40.000.

Momenteel zijn er nog diverse onzekerheden. Om deze reden is het voor het onderzoeken van de haalbaarheid van het project verstandig uit te gaan van de maximale huurlast van variant 1, welke is berekend op € 760.000 per jaar.

D. Huidige structurele lasten

Dit bedrag moet worden afgezet tegen de huidige structurele lasten. De volgende lasten kunnen worden onderscheiden:

- Kapitaal- en huurlasten
- Onderhoud
- Beheer

Kapitaal- en huurlasten

De meeste ruimte (circa 4.000 m²) heeft betrekking op de basisscholen. Deze betalen geen huur; de gemeente ontvangt subsidie van het Rijk om te investeren in nieuwbouw, en het gebouw wordt wettelijk om niet aan de scholen ter beschikking gesteld.

Momenteel draagt de gemeente daar relatief lage kapitaallasten voor, maar zoals eerder gesteld zal dit moeten worden verhoogd i.v.m. de noodzakelijke investeringen. Uit de eerder weergegeven opstelling blijkt, dat de kapitaallasten voor de 3 betrokken basisscholen in 2006 circa € 130.000 hebben bedragen.

Daarnaast betaalt ook de organisatie van De Meerpaal geen huur voor het gebruik van Het Koetshuis. Argument hierbij is, dat als er huur in rekening wordt gebracht, de subsidie voor De Meerpaal met hetzelfde bedrag moet worden verhoogd, wat dus per saldo hetzelfde resultaat geeft.

Volgens de verkregen informatie kan de huurwaarde van Het Koetshuis gesteld worden op minimaal € 50.000

De bibliotheek betaalt wel huur aan de gemeente, deze bedraagt circa € 32.000 per jaar.

Niet bekend is of de overige instanties huur betalen voor het gebruik van een ruimte. Hierbij kan worden gedacht aan de peuterspeelzaal, de buitenschoolse opvang en de sportverenigingen. Omdat dit veelal kleinere ruimtes betreffen zal dit geen relevante bedragen betreffen.

De totale huidige kapitaal- en huurlasten kunnen dus worden gesteld op € 212.000. N.B.: hierbij is nog geen rekening gehouden met kapitaallasten als gevolg van hoe dan ook te verwezenlijken moderniseringswerkzaamheden aan bestaande gebouwen en evenmin met te realiseren nieuwbouw van een scholeneiland.

Onderhoud

Indien het MFC-complex door OFW wordt gebouwd en beheerd komen de onderhoudskosten volledig voor rekening van OFW. Deze onderhoudskosten worden gedekt uit de huuropbrengsten. Op basis van landelijke kengetallen kunnen deze kosten vrij nauwkeurig worden ingeschat. In het rekenmodel is voor het eerste jaar circa € 110.000 aan onderhoudskosten geraamd, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd.

Ter toetsing van dit bedrag:

De gemeente heeft aangegeven uitsluitend voor de 4 onderwijsgebouwen in Biddinghuizen voor de komende 25 jaar gemiddeld € 45.000 aan onderhoud te besteden.

Daarnaast zijn de scholen in de regel altijd verantwoordelijk voor het binnenonderhoud, waarvoor zij dus zelf een voorziening vormen. Voor Openbare Basisschool De Akkerwinde is t/m 2017 gemiddeld € 21.000 per jaar aan onderhoudsuitgaven begroot, ten laste van de school. Als dit representatief is voor de andere scholen kunnen de onderhoudskosten die voor rekening van de scholen komen worden geraamd op circa € 70.000 per jaar, te verhogen met extra beheerskosten.

Het totaal van onderhoudskosten ten laste van de gemeente en onderhoudskosten ten laste van de school komt hiermee redelijk in de buurt van het door OFW geraamde bedrag van € 110.000 per jaar, op basis waarvan mag worden geconcludeerd dat dit een reëel bedrag zou kunnen zijn, en wellicht nog aan de lage kant is, omdat nu alleen de onderhoudskosten voor schoolgebouwen zijn berekend.

Beheer

Van belang is op te merken dat de kosten voor de gemeente thans veel hoger zijn dan uitsluitend de kapitaallasten. Het betreft momenteel eigen gebouwen van de gemeente, waarbij de beheerkosten dus ook volledig voor rekening van de gemeente komen. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten die zijn gemoeid met het regelen van het onderhoud, dus met name personeelskosten.

Het is moeilijk zonder nadere gegevens een inschatting van deze kosten te maken, maar om een idee te geven ramen wij deze kosten op € 25.000 per jaar. Dit zou dus een besparing kunnen opleveren op personeelskosten van ambtenaren. Daarnaast hebben ook de diverse andere instellingen besparingen op dit gebied, waardoor hun exploitatie goedkoper wordt. Omdat dit net zo moeilijk te benaderen is wordt dit hier als p.m. vermeld.

Het totaal van de huidige structurele lasten kan dus zeker worden gesteld op minimaal € 347.000.

E. Reserveringen Gemeente

Ondanks de jarenlange geboekte afschrijvingen heeft de gemeente wellicht volgens zeggen geen gelden gereserveerd voor vervangende nieuwbouw van de basisscholen. Jammer, want dit geld had ingezet kunnen worden om de investering in het totaalcomplex te beperken.

Gelukkig heeft de gemeente wel geld gereserveerd voor groot onderhoud aan de scholen in Biddinghuizen. Bij nieuwbouw is dit geld niet meer nodig, en kan dit worden ingezet voor het MFC.

Daarnaast heeft de gemeenteraad volgens opgave van de gemeente voor ca 1,9 miljoen euro beschikbaar gesteld voor het realiseren van jongerenvoorzieningen in de 3 kernen. Aangezien met het MFC een belangrijke jongerenvoorziening in Biddinghuizen kan worden gerealiseerd, lijkt het voor de hand te liggen dat een evenredig deel van dit bedrag wordt ingezet voor het MFC.

F. Subsidies

Niet onbelangrijk is hier te vermelden dat voor dit project vanwege het vrij unieke karakter en de ondersteuning vanuit de bevolking een beroep kan worden gedaan op verschillende subsidieregelingen. Hierbij kan worden gedacht aan subsidie voor ontwikkeling voor kleine kernen, voor behoud van voorzieningen en het bevorderen van de leefbaarheid.

Op www.kansenkaart.nl is een opsomming gegeven van Europese subsidieregelingen op dit vlak:

- LEADER+: de kraamkamer voor nieuw plattelandsbeleid
- Europees Sociaal Fonds – 3 (ESF)
- Plattelantontwikkelingsprogramma (POP)
- Interreg III
- Opvolging Interreg IIIB en C
- Programma Jeugd
- Leonardo da Vinci programma

Daarnaast voert het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) de volgende Nederlandse subsidieregelingen uit:

- Onderwijs-achterstanden-beleid
- Voor- en vroegschoolse educatie (VVE)
- Brede school
- Belvedere

- Bibliotheekvernieuwing
- Actieplan Cultuurbereik 2005-2008
- Geldstroom BKV 2005-2008
- Regeling Versterking Cultuureducatie in het Primair Onderwijs
- Digitaliseren met beleid

Ook andere ministeries hebben hun eigen subsidieregelingen, maar het gaat hier te ver om deze allen op te noemen.

Door de provincie Flevoland is reeds een bedrag van € 1 miljoen genoemd wat voor het MFC-project uitgekeerd zou kunnen worden. Indien nader onderzoek naar de genoemde subsidieregelingen zou worden uitgevoerd zou wellicht kunnen blijken dat dit bedrag aanzienlijk hoger zou kunnen worden.

G. Gevolgen voor de exploitatie

Een ander gevolg van de nieuwbouw is dat de jaarlijkse exploitatiekosten voor de instellingen lager zullen zijn. Te denken valt hierbij aan een bezuiniging op beheerkosten, maar ook op energiekosten.

De beheerkosten zullen afnemen, doordat er minder personeel nodig is om het gebouw te beheren.

De energiekosten zullen beduidend afnemen doordat het gebouw zal voldoen aan de energetische eisen van deze tijd.

Het voordeel van deze lagere kosten zal in eerste instantie bij de betreffende instellingen komen, en wellicht indirect via de subsidie bij de gemeente.

H. Kosten tijdelijke huisvesting

Indien er sprake is van nieuwbouw zou er wellicht zorg moeten worden gedragen voor tijdelijke huisvesting, met name in de situatie dat besloten wordt om op dezelfde locatie te gaan herbouwen. Deze kosten van tijdelijke huisvesting kunnen aanzienlijk oplopen, vooral bij de scholen. Dit is een punt wat aandacht verdient bij de keuze van de locatie. Vooralsnog wordt er in deze notitie van uit gegaan dat er geen kosten van tijdelijke huisvesting zullen worden gemaakt.

I. Recapitulatie

Hiervoor zijn een aantal berekeningen toegelicht, en deze dienen in een later stadium nader te worden onderzocht. Met name zal met de afdeling financiën op het gemeentehuis moeten worden overlegd om na te gaan of alle informatie juist en volledig is.

Uitgaande van de juistheid kan op basis van het voorgaande als volgt zichtbaar worden gemaakt wat de gevolgen zullen zijn voor de exploitatie van de gemeente, rekening houdend met diverse ramingen:

De huidige structurele lasten van de huidige gebouwen bedragen volgens eerder genoemde berekening minimaal € 347.000 per jaar. Hierbij wordt nog niet uitgegaan van de hoe dan ook te plegen investeringen in modernisering van bestaande gebouwen respectievelijk nieuwbouw van een scholeneiland.

De maximale structurele lasten van een nieuw MFC-complex bedragen € 760.000 per jaar in de duurste variant, met complete nieuwbouw en een grotere sporthal die voldoet aan de wensen, of € 650.000 voor een complex met nieuwbouw van de 3

schoolgebouwen en renovatie van het Koetshuis. Deze huurlasten kunnen worden verlaagd door inzet van:

- Nederlandse en Europese subsidies
- Door de Gemeente Dronten reeds gereserveerde gelden
- Besparingen op exploitatiekosten van de diverse instellingen

6. Risico – analyse

Om een objectief beeld te vormen van de risico's die zich kunnen voordoen bij het realiseren van een multifunctioneel centrum wordt in deze paragraaf uitgewerkt welke risico's zich voordoen en in welke mate deze risico's een bedreiging vormen.

Eveneens worden de vier scenario's tegen elkaar afgezet op haalbaarheid aan de hand van enkele beoordelingsgebieden.

Risico management

Het realiseren van een MFC brengt ook risico's met zich mee. Het identificeren en vaststellen van risico's is noodzakelijk om in de planvorming maatregelen te kunnen nemen om het risico te beperken of uit te sluiten.

De risico's zijn voor de scenario's niet hetzelfde, de verschillen zijn in kaart gebracht.

In bijlage 5 de risico lijst. Er zijn 10 hoofd risico's opgenomen in de lijst per 1.8.2007. In de verdere ontwikkeling moet er bij elke verandering in de planning of inhoud van de scenario's een update van de risico lijst plaatsvinden.

De risico definitie is Kans X Effect, waarbij het effect in verdeeld in 4 gebieden (kwaliteit , tijd , geld en imago), een rood vlak betekent een groot risico.

De grootste risico's zijn in de eerste fase de besluitvorming en de planvorming.

nr	Omschrijving risico	Risico	Maatregel om risico te beperken
1	mfc komt niet tot stand	8	goede voorbereiding door IG en gemeente
2	vertraging beleidsvoorbereiding en - uitvoering	12	raadsstuk scenario's in concept op 7 augustus klaar en rijp voor besluitvorming
3	vertraging bestuurlijke en politieke besluitvorming	12	politieke besluitvorming uiterlijk oktober 2008
4	participatiegraad wordt onvoldoende bereikt	4	nader te bepalen
5	synergie en samenwerking participanten wordt onvoldoende bereikt	4	alle participanten tekenen de intentieovereenkomst, waarna spoedig een stichting in het leven kan worden geroepen

6	financiering investering niet realiseerbaar	4	n.t.b.
7	Exploitatie niet realiseerbaar	8	n.t.b.
8	Tijdelijke huisvesting	4	n.t.b.
9	Tijdplan niet gerealiseerd	8	n.t.b.
10	Verkeersontsluiting niet optimaal	4	n.t.b.

Beoordeling scenario's

In de ontwikkeling van de plannen van het MFC Biddinghuizen zijn door de gemeente en de initiatiefgroep een viertal scenario's ontwikkeld. Deze scenario's moeten zo objectief mogelijk beoordeeld worden.

Er zijn 4 beoordelingsgebieden vastgesteld met binnen elk beoordelingsgebied 3 items. Deze items zijn van een gewicht voorzien en gescoord op een schaal van 1-3.

De beoordeling levert een vergelijking tussen de 4 scenario's op.

Scenario 1 : Scholeneiland

Scenario 2 : In stand houden voorzieningen, status quo

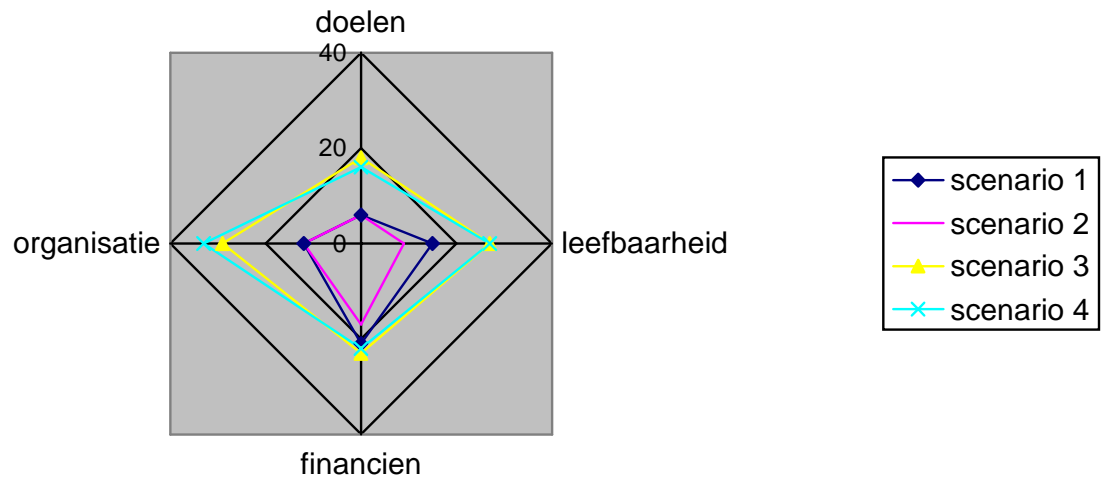
Scenario 3 : MFC nieuw + uitbreiding

Scenario 4 : MFC nieuw + oud opknappen

De 4 beoordelingsgebieden zijn :

- A. realisatie strategische en maatschappelijke doelen
- B. leefbaarheid Biddinghuizen
- C. financiën
- D. organisatie

Beoordeling scenario's



7. Conclusies

Uit deze notitie kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De initiatiefgroep kiest voor een integrale oplossing voor het voorzieningenniveau in Biddinghuizen waarmee de volgende doelen worden gediend: de leefbaarheid van het dorp, de sociale cohesie en "community care" bevorderen. Dit levert meerwaarde op voor organisaties en inwoners en leidt tot efficiënt beheer en kostenbeheersing op lange termijn.
2. De keuze valt daarom op het scenario Multifunctioneel Centrum waarbij sprake is van sloop en vervangende nieuwbouw van het Koetshuis en uitbreiding van de sporthal.
3. De deelnemende instellingen hebben een meerwaarde matrix ingevuld. De rubrieken met de hoogste meerwaardescore zijn bij het realiseren van een mfc:
 - Leefbaarheid Biddinghuizen
 - Ondernemerschap (gezamenlijk initiatieven ontwikkelen)
 - Huisvesting (ruimten delen, kostenbeheersing)
 - Gezamenlijke ICT (innovatie, beheer)
4. In het programma van eisen kan rekening worden gehouden met de ruimten van De Voorhof. De Voorhof is een belangrijke peiler onder het mfc-scenario omdat hierdoor veel extra ruimte beschikbaar is die bijvoorbeeld ten dienste kan staan van kantoorruimte/ kinderdagverblijf.
5. Locatie: de kracht van het mfc ligt in het kunnen mixen van functies: kerk, winkelcentrum, woonvoorzieningen voor senioren, etc. De meest gunstige ligging van een mfc is daarom de huidige locatie Koetshuis.
6. Organisatie en Beheer: Er wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebruikers, kleinere gebruikers, clubs en verenigingen en incidentele huurders. Bovendien wordt er een scheiding aangebracht

tussen professioneel beheer (verhuurder) en programmatisch beheer (huurder). Hiervoor wordt een efficiënt organisatiemodel voorgesteld.

7. Financiën:

- de kapitaal- en huurlasten van een mfc zijn hoger dan de huidige lasten van de gemeente. Dit komt met name omdat er geen rekening wordt gehouden met de investeringen die in de nabije en verdere toekomst zullen moeten worden gepleegd als er geen mfc komt.
- De huidige onderhoudslasten en die van een mfc komen ongeveer overeen
- De huidige beheerkosten voor de gemeente zijn niet bekend maar zullen komen te vervallen bij een mfc
- Er is niet gereserveerd voor het onderhoud van de scholen
- De gemeenteraad heeft reeds extra gelden gereserveerd voor het realiseren van een mfc
- Naast de toegezegd gelden van de provincie, mits wordt voldaan aan het mfc-concept, zijn er nog vele andere fondsen die kunnen worden aangeschreven
- Personeels- en energielasten zullen bij nieuwbouw MFC beduidend lager uitvallen,
- Tijdelijke huisvestingskosten voor de bestaande voorzieningen kunnen gedeeltelijk worden voorkomen door een gefaseerde aanpak van de bouwactiviteiten.

Tenslotte

Voor het in dit scenario genoemde bedrag zal een complex worden gebouwd met een aanzienlijke meerwaarde voor de leefbaarheid in Biddinghuizen. Een voorbeeld voor Nederland, waardoor er zeker van buitenaf op interesse kan worden gerekend.

Wat belangrijker is, is dat er meer functies kunnen worden gecombineerd. De dienstverlening voor de inwoners kan dus worden uitgebreid voor weinig meerkosten. Wellicht dat hiervoor een deel van de bezuiniging op de exploitatielasten die de instellingen kunnen realiseren, kan worden aangewend.

Ook zullen de ruimtes intensiever kunnen worden gebruikt door de samenwerking. Tot slot ontstaat hiermee een complex wat voor een langere tijd weer volledig voldoet aan de eisen van deze tijd.

Anderzijds biedt het vrijkomen van ruimte waar thans de scholen zijn gevestigd, mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen of appartementen voor bepaalde doelgroepen. Ook dit zal de leefbaarheid in Biddinghuizen verbeteren.

Bijlage 1: Criteria voor locatiekeuze

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				

Bijlage 2: Gedetailleerde berekening bouwkosten twee varianten

Modellenstudie MFC Biddinghuizen Raming bouwkosten o.b.v. uitgangspunten varianten

Variante 1

Komt overeen met scenario 2 uit modellenstudie MFC Biddinghuizen van BDG architecten ingenieurs

Toelichting:

Door bij de bouwkosten € 847.000 toe te voegen t.b.v. Infra/onbebouwd terrein aangevuld met de in het totaaloverzicht genoemde percentages, komt het eindbedrag overeen met het genoemde bedrag van de varianten op pagina 13.

Variante 2

Komt overeen met scenario 4 uit modellenstudie MFC Biddinghuizen van BDG architecten ingenieurs

Toelichting:

Door bij de bouwkosten € 847.000 toe te voegen t.b.v. Infra/onbebouwd terrein aangevuld met de in het totaaloverzicht genoemde percentages, komt het eindbedrag overeen met het genoemde bedrag van de varianten op pagina 13.